MERCIALYS



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2021

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL, LE RAPPORT INTÉGRÉ
ET LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

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 46
1.3 Patrimoine immobilier 69

2 **RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE** 81

RFA 2.1 Une stratégie RSE construite pour répondre aux risques et opportunités extra-financiers de Mercialys 82
RFA 2.2 Pour notre environnement 88
RFA 2.3 Pour nos commerces 94
RFA 2.4 Pour nos territoires 99
RFA 2.5 Pour nos talents 106
Annexes 114

3 **COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX** 131

RFA 3.1 Comptes consolidés 132
RFA 3.2 Comptes sociaux 192

4 **GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE** 227

RFA 4.1 Direction et contrôle de la Société 228
4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux 266
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

7 **VIE BOURSIÈRE ET CAPITAL** 361

7.1 Vie boursière 362
7.2 Capital et actionnariat 372

8 **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE** 383

8.1 Projets de résolutions 384
Annexe 1 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Président du Conseil d'administration 411
Annexe 2 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Directeur général 412
Annexe 3 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés à la Directrice générale déléguée 414
8.2 Rapports des Commissaires aux comptes 416

9 **INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES** 421

RFA 9.1 Informations sur la Société 422
RFA 9.2 Autres informations réglementaires 442
RFA 9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document d'enregistrement universel 444
9.4 Tables de concordance 447
9.5 Index thématique et glossaire 453

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

Mercialys a obtenu le prix du meilleur Document d'Enregistrement Universel 2021
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 2021

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET LE RAPPORT INTÉGRÉ

Ce document d'enregistrement universel est une reproduction de la version officielle du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2021 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format).

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le Document d'enregistrement universel a été déposé le 15/03/2022 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

20 avril 2022 (1)
Activité du 1er trimestre 2022

28 avril 2022
Assemblée générale

3 mai 2022 (2)
Détachement du dividende

5 mai 2022 (2)
Paiement du dividende

27 juillet 2022 (1)
Résultats du 1er semestre 2022

28 juillet 2022
Réunion d'informations financières

18 octobre 2022 (1)
Activité à fin septembre 2022

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 2021, 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 28 avril 2022.

ÉDITO DU PRÉSIDENT, ÉRIC LE GENTIL

Dans un contexte encore marqué par les nombreux impacts de la crise sanitaire, Mercialys a su démontrer en 2021 sa capacité de résilience et la pertinence de son modèle. La mobilisation sans faille de ses équipes, combinée à une mise en œuvre disciplinée de sa stratégie, lui a permis de faire face à un environnement complexe, de consolider ses fondamentaux financiers et de se doter de capacités de développement porteuses d'avenir.

Chères parties prenantes,

Mercialys a confirmé au cours de l'exercice écoulé la pertinence de son modèle et de sa stratégie.

En 2021, la crise sanitaire s'est poursuivie, conduisant nos équipes à se mobiliser sans compter pour accompagner nos clients à chaque nouvelle étape de celle-ci.

Une présence sans faille des collaborateurs de la Société sur le terrain a permis, comme en 2020, de préserver l'accès aux services et la sécurité de nos sites en appliquant au plus près les mesures sanitaires arrêtées par les pouvoirs publics.

La fréquentation de nos centres commerciaux et le chiffre d'affaires des commerçants présents sur nos sites ont ainsi pu retrouver des niveaux proches de ceux de 2019.

En proximité avec nos territoires, la mobilisation des équipes de Mercialys s'est aussi opérée en accompagnant les enseignes et les commerçants indépendants dans la gestion des impacts financiers de la crise par la mise en œuvre d'une stratégie volontariste de renégociation des baux privilégiant le long terme.

Pour autant, cette présence renforcée auprès de nos clients ne s'est pas opérée au détriment de l'implémentation de la stratégie arrêtée par le Conseil d'administration de la Société.

La fidélisation de la clientèle de nos centres et l'accompagnement des nouveaux modes de consommation se sont activement poursuivis grâce au déploiement de notre plate-forme multicanal. La diversification de notre mix marchand et le développement de nos initiatives en matière de coworking et de commerce éphémère se sont concrétisés avec succès.

La stratégie de ré-internalisation des fonctions clés de l'entreprise s'est également poursuivie selon le calendrier et dans les termes prévus.

L'exigence de l'entreprise en matière de communication et de transparence financière a reçu de nouvelles marques de reconnaissance dans la lignée des excellents résultats des années passées.

La performance obtenue en 2021 dans l'exécution de la stratégie RSE a été absolument remarquable. Mercialys met en œuvre tous les leviers pour atteindre les objectifs ambitieux de son plan à l'horizon 2030.

Enfin, en application de notre stratégie d'arbitrage, des cessions significatives ont été réalisées, permettant à Mercialys de réduire son niveau d'endettement tout en lui donnant pour l'avenir des capacités d'investissement significatives.

L'année 2021 a été marquante puisqu'elle a également vu Mercialys, au-delà de ses très bonnes performances opérationnelles et financières, recevoir la certification Great Place to Work qui récompense les sociétés « où il fait bon travailler ».

Forte de sa stratégie, de ses engagements, de la qualité des enseignes qui animent son patrimoine et de la mobilisation renouvelée de ses collaborateurs, que je remercie, Mercialys peut faire face avec succès aux défis des années à venir et imprimer durablement sa marque dans l'univers de l'immobilier commercial.

Sincères salutations,

Éric Le Gentil
Président du Conseil d'administration

QUESTIONS À LA DIRECTION GÉNÉRALE

2021 A ÉTÉ UNE ANNÉE FORTE EN CONTRASTES. QUEL EST VOTRE BILAN ?

La poursuite de la crise sanitaire a engendré de nouvelles obligations de fermeture au 1er semestre et des contraintes opérationnelles jusqu'à la fin de l'été qui ont pesé sur l'activité des enseignes, déjà fortement impactées en 2020.

Malgré des aides conséquentes annoncées par l'État en faveur des commerçants, les restrictions d'ouverture ont continué d'affecter le recouvrement des loyers et des charges, dont la normalisation n'est pas encore complète.

La pertinence du modèle de Mercialys, le savoir-faire de ses collaborateurs et l'accélération du déploiement de ses services innovants ont permis à la Société d'afficher des performances opérationnelles de premier plan en dépit d'un contexte globalement peu favorable.

Sur l'ensemble de l'année, le chiffre d'affaires de nos commerçants a retrouvé un niveau quasiment équivalent à 2019 pour les mois d'activité en ouverture comparable.

Nous terminons surtout l'année avec un bilan parmi les plus robustes du secteur. Nous pouvons donc regarder sereinement vers l'avenir.

LA CRISE SANITAIRE A ACCÉLÉRÉ LA MUE DE BEAUCOUP DE SECTEURS, DONT LE COMMERCE. QUEL EST VOTRE POINT DE VUE ?

Les évolutions des modes de consommation à l'œuvre depuis plusieurs années ont été accélérées par la crise sanitaire et nécessitent d'être prises en compte par toutes les typologies d'acteurs du commerce.

Ces mutations ont d'abord été d'ordre géographique avec une inversion des flux migratoires au profit d'un habitat individuel périurbain en Province.
Le télétravail a accentué ce phénomène en déplaçant les lieux de courses de la proximité du bureau à celle de sa résidence.

Le patrimoine de Mercialys, constitué de sites *leaders* dans les zones périphériques de villes moyennes dynamiques, apparaît très adapté à ces évolutions.

Par ailleurs, si le commerce en ligne a progressé, c'est aussi au travers de l'essor des ventes multicanales des enseignes traditionnelles.
Il nous semble donc que ces évolutions pointent vers un avenir du commerce physique hybride ou « phygital ». Dans ce modèle, le rôle du centre commercial, ancré dans la consommation du quotidien, conserve toute sa pertinence. Pertinence notamment articulée autour de l'humain : conseil des vendeurs, contact avec des producteurs locaux, participation à des animations. L'importance de la relation humaine est l'un des aspects saillants ressortant de la crise sanitaire.

QUELLES PERSPECTIVES POUR 2022 ?

Mercialys dispose d'un profil opérationnel et financier solide en ce début de 2022. Sur ces bases, la Société peut relancer une stratégie de croissance via 4 axes majeurs à moyen terme : développement des services (notamment digitaux), utilisation de la connaissance clients, exploitation de tous les espaces et mise en œuvre de son portefeuille de développements et d'opportunités d'acquisitions ciblées et relutives.

De plus, nous pensons qu'une prime à l'existant va se constituer.
La loi Climat et Résilience a instauré de nouvelles exigences en faveur de la lutte contre l'artificialisation des sols. L'implantation de centres commerciaux sur des surfaces non urbanisées est désormais quasiment interdite.

L'entreprise poursuivra également la mise en œuvre de son plan RSE 2020 – 2030. Celui-ci est articulé autour d'objectifs déterminants pour nos parties prenantes et nos sites, avec notamment la promotion d'un commerce responsable dans des actifs certifiés, la lutte contre l'artificialisation des sols, une participation au développement territorial, et la participation à l'effort global contre le changement climatique.
Cette dernière dimension sera présentée à l'approbation de notre Assemblée générale.

Forte de ce socle et hors impacts potentiels de la situation sanitaire pouvant affecter l'exploitation, Mercialys s'est fixée pour objectifs 2022 une croissance de +2 % du FFO par action et un dividende représentant 85 à 95 % du FFO.



Elizabeth Blaise
Directrice générale déléguée
et **Vincent Ravat**
Directeur général

3 138,2 M€
valeur de patrimoine
(droits inclus)

36,7 %
ratio d'endettement
(hors droits)

1,10 €
FFO par action

MERCIALYS EN QUELQUES MOTS

Crée en 2005, Mercialys est devenue aujourd'hui l'une des principales sociétés foncières en France et en Europe. L'anticipation des tendances de consommation est au coeur de la stratégie de la Société et lui permet d'adapter en permanence la gestion de ses centres commerciaux, d'opérer leur transformation et ainsi d'optimiser leur valorisation.

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

Le patrimoine immobilier de Mercialys est constitué de 50 centres commerciaux (1) et s'étend sur plus de 813 000 m². La Société 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*, situés en France métropolitaine et dans certains territoires français d'outre-mer. Partenaires de la vie quotidienne, ces centres commerciaux sont localisés sur des agglomérations de taille intermédiaire, proches des habitats et à taille humaine. Ils incarnent ainsi une manière différente d'aborder le commerce.

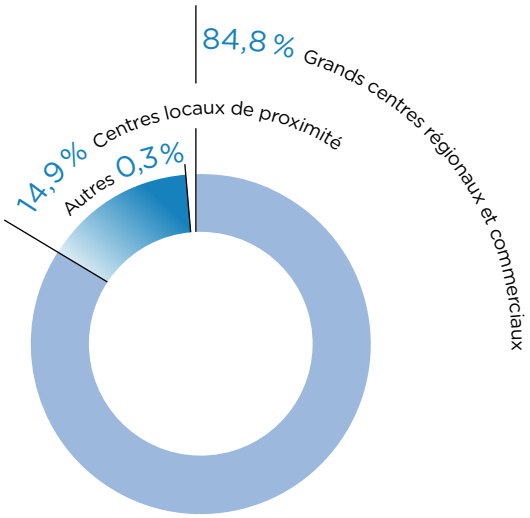
Les actifs de Mercialys sont situés dans des zones présentant des évolutions démographiques et des revenus supérieurs à la moyenne nationale. Ces géographies sont au cœur de la stratégie d'investissement et d'arbitrage de la Société depuis plus d'une décennie et permettent à ses actifs, au-delà de leur qualité intrinsèque, de bénéficier de sous-jacents socio-économiques porteurs et d'une intensité concurrentielle modérée.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE (3)



RÉPARTITION DES ACTIFS PAR NATURE

En % de la valeur totale du patrimoine droits inclus



(1) Auxquels s'ajoutent 3 actifs diffus.
(2) Hors périodes de confinement national et obligations de fermeture imposées 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 de ses actifs.

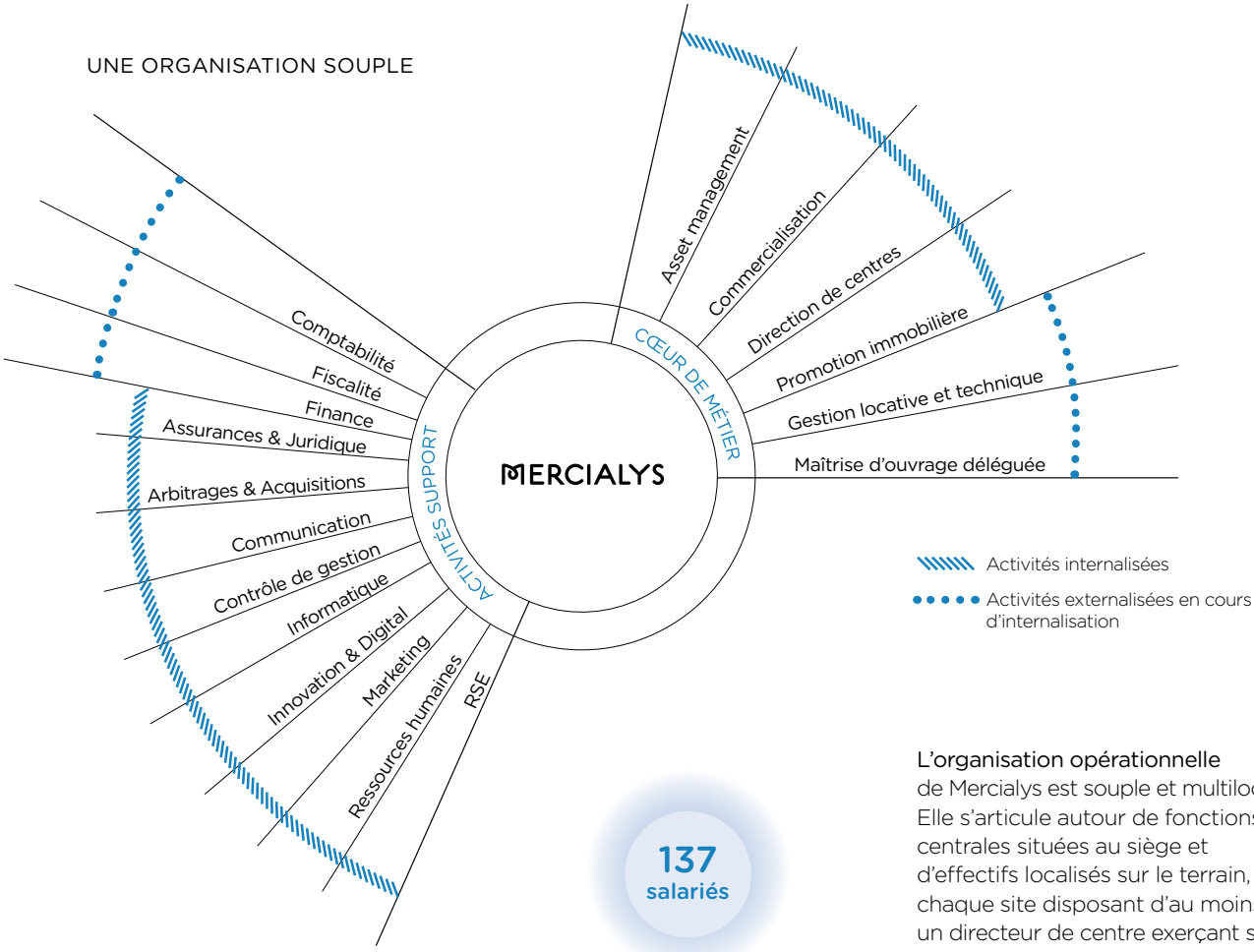
Mercialys entretient depuis sa création une stratégie commerciale dynamique, adaptant ses mix marchands à chacune de ses zones de chalandise et aux évolutions régulières des attentes des consommateurs.

Cette stratégie est déployée sur trois grands axes :
- un merchandising de précision avec une approche ajustée aux spécificités de chaque zone de chalandise ;
- la création de plateformes servicielles en phase avec les clients ;
- et un aménagement modulaire des centres, laissant place aux nouvelles formes de commerce.

Mercialys cède régulièrement ses sites arrivés à maturité pour réallouer ces fonds à des projets novateurs et créateurs de valeur sans affecter ses équilibres bilanciels.

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



137
salariés

43 %
de collaborateurs en région

L'organisation opérationnelle de Mercialys est souple et multilocale. 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 poursuit l'internationalisation de ses activités support, notamment la gestion locative et technique de ses centres commerciaux.

UN MODÈLE D'AFFAIRES ROBUSTE AU TRAVERS DES CYCLES

Mercialys transforme en permanence son offre commerciale et ses actifs immobiliers, de façon à répondre au mieux aux comportements d'achat, mouvants, de sa clientèle. Cette stratégie lui permet de générer des revenus locatifs pérennes, tout en respectant l'environnement. Le modèle d'affaires de Mercialys, qui s'appuie sur six types de ressources, tend vers une création de valeur, financière et extra-financière, pour l'ensemble de ses parties prenantes.

Fort de son ancrage territorial, le modèle d'affaires de Mercialys a pu confirmer une nouvelle fois sa résistance face à un environnement en tension, et son utilité sociétale grâce à des mix marchands axés sur la satisfaction des besoins du quotidien. Toutefois, les crises sanitaire et économique ont perduré en 2021 et les enseignes qualifiées de « non essentielles » dans les centres commerciaux ont été contraintes de fermer du 31 janvier au 19 mai 2021. Pour faire face à cette situation, Mercialys a accéléré sa transformation, initiée en 2019. La Société a continué de déployer les solutions de services logistiques Ocitô et Prim' Prim', son programme de fidélité 100% digital, soutenant l'activité de ses centres et de ses parties prenantes.

Des ressources au service de la stratégie

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 inscrit dans un dialogue régulier

RESSOURCES HUMAINES

- 137 collaborateurs experts
- 38 ans d'âge moyen
- 58 % de femmes
- 75 % 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 1,3 million de clients qualifiés dans les bases de données

RESSOURCES FINANCIÈRES

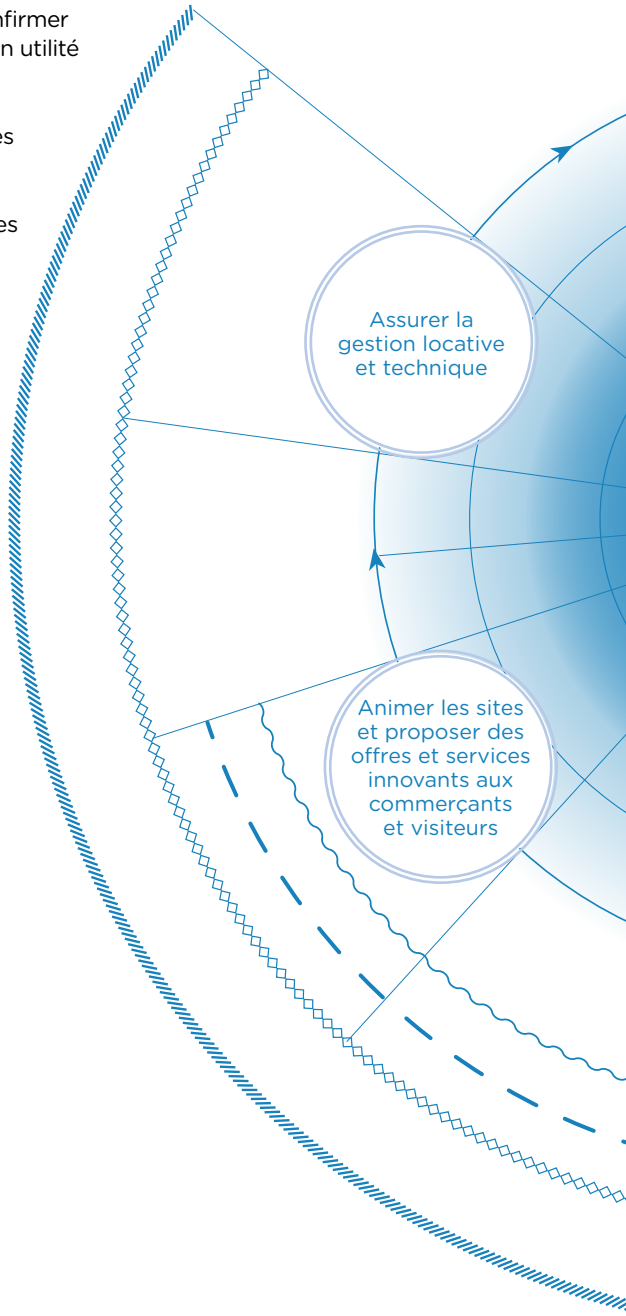
- 480 millions d'euros de ressources financières non utilisées
- Un profil financier résistant :
  - 2,0 %[1] de coût moyen de la dette tirée
  - 3,2 ans de maturité moyenne de la dette tirée
  - 36,7 % de LTV hors droits[2]
  - 5,1 x d'ICR[3]
  - 7,6 x de Dette nette/EBITDA

RESSOURCES FONCIÈRES

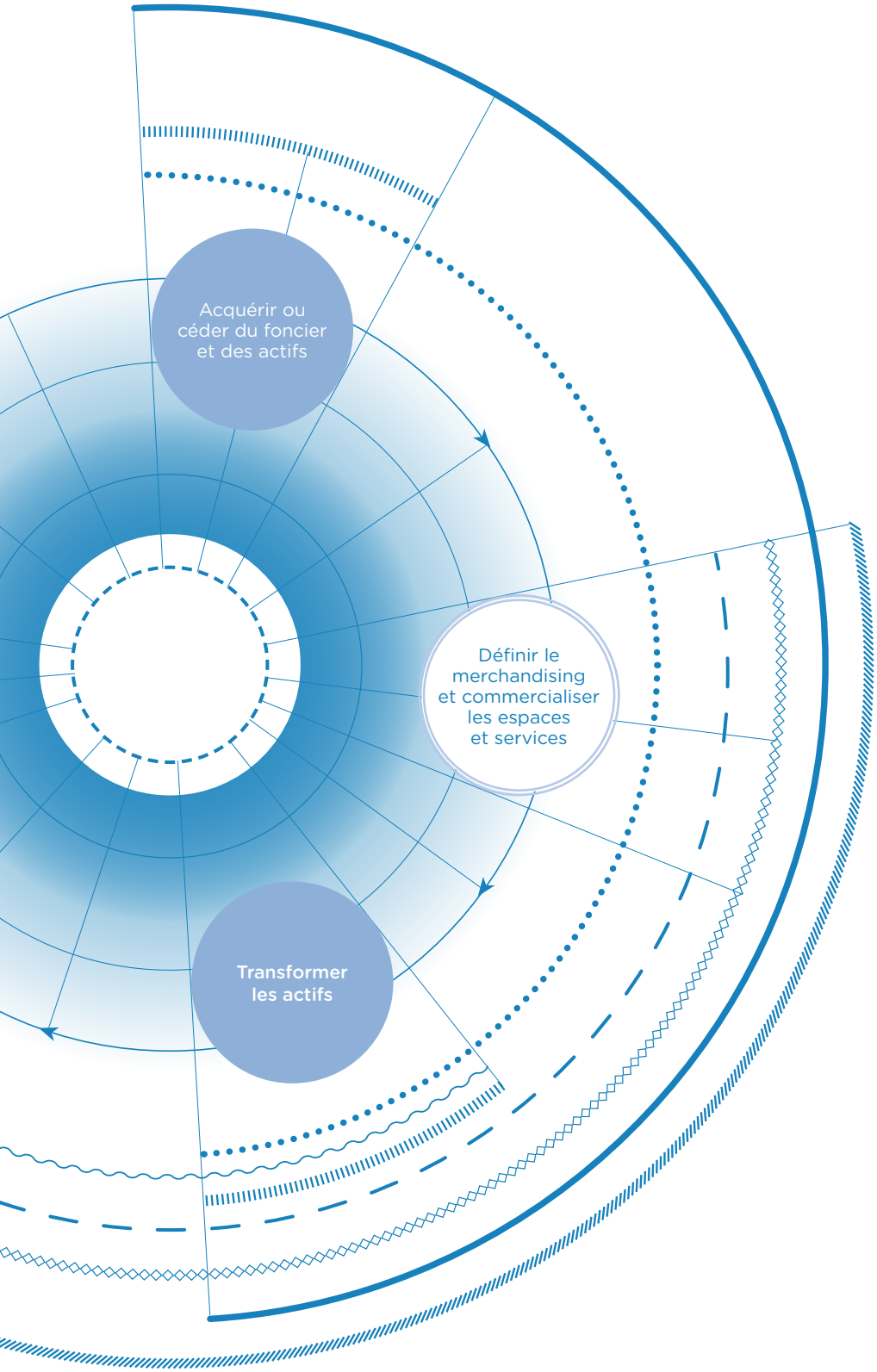
- 494 millions d'euros de projets de développements pour la période 2022-2027
- 28 actifs concernés, soit 56 % du patrimoine en nombre[4]

RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES

- 100 % du patrimoine stratégique en valeur certifié *BREEAM In-Use*
- 46 526 MWh d'énergie consommés
- 82 455 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
- 14,8 M€ de rémunérations

PRESTATAIRES ET FOURNISSEURS
- 8 M€ d'achats

COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE
- 31,5 M€ de dividendes versés
- 30,7 M€ de coût d'endettement financier

ÉTAT ET COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
- 0,8 M€ d'impôts

ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES ET CONCURRENTS
- 83 K€ de cotisations annuelles

ENSEIGNES LOCATAIRES
- +230 pb [5] de surperformance par rapport au panel national [6] en termes de fréquentation, malgré les mesures sanitaires imposées en 2021
- 4,4 € 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
- 5,4 M€ de budget pour les fonds marketing, associations et GIE [7]
- Plus de 900 enseignes présentes dans les centres, constituant un mix marchand équilibré et axé sur l'essentiel

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

(1) Ce taux n'intègre pas la charge nette liée 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 55,8 M€ en 2021 et 56,4 M€ en 2020, 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. / (4) Hors les 3 actifs diffus. / (5) En période comparable de mois d'ouverture entre 2019 et 2021. / (6) Panel national Quantaflow. / (7) GIE, 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.
De ce fait, la Société fait face à deux enjeux :
1/ la compréhension de l'évolution des modes de consommation de ses clients finaux et, en conséquence, l'adaptation aux besoin de ses enseignes locataires ;
2/ la maîtrise de son outil immobilier et plus particulièrement la 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. En 2021, la crise sanitaire liée à la Covid-19 a continué d'amplifier les évolutions déjà à l'œuvre, avec la poursuite de la 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 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

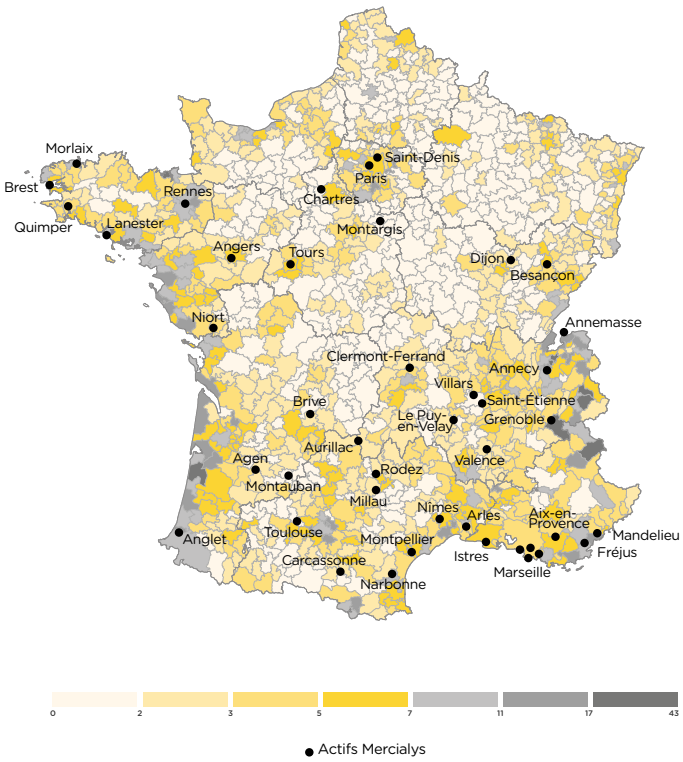
D'autres facteurs peuvent également impacter les attentes des consommateurs :

• 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, différents formats commerciaux et 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 DE CONSTRUCTION DES RÉGIONS FRANÇAISES
(Nombre de logement commencés pour 1 000 habitant en 2019, Base Sitadel)



Comprendre les besoins des consommateurs pour y répondre précisément

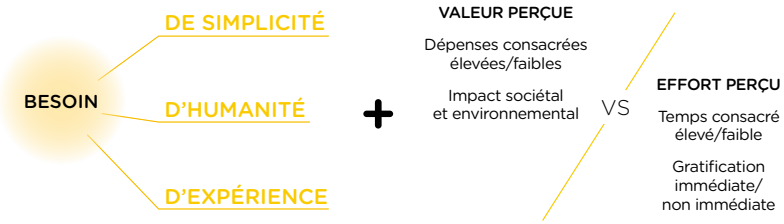
Qu'ils habitent dans des agglomérations de taille intermédiaire ou de très grande taille, la plupart des consommateurs français se retrouvent autour d'une matrice de choix alliant la satisfaction de 3 besoins fondamentaux et un arbitrage continuel entre la valeur perçue d'un bien ou d'un service et l'effort nécessaire pour l'acquérir. Sur cette base, ils déterminent le chemin de moindre résistance entre leur besoin et sa satisfaction, cela indépendamment de la nature physique ou virtuelle des canaux de distribution. Les progrès technologiques ont 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, mais restent 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 de diminution de coût.

Il est donc nécessaire, pour pouvoir offrir à chaque client une solution personnalisée, d'être en mesure de comprendre 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 occasions de contact et d'échange avec les consommateurs.
La digitalisation des points de vente est une évolution incontournable pour capter et accompagner leurs attentes. Elle ne saurait toutefois remplacer l'expérience en magasin. Cette dernière, et le contact humain qu'elle implique, constitue le déterminant principal de la préférence des consommateurs pour les points de vente physiques. Ce constat éclaire l'importance pour les enseignes d'adapter et moderniser leurs formats et leurs concepts, en faveur d'interactions humaines plus qualitatives et différenciantes, dans un usage très encadré des données personnelles.

Même s'ils plébiscitent les services, une grande majorité de consommateurs refusent par ailleurs 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 et environnementalement la plus soutenable, alors que les réponses techniques sans surcoût humain à la problématique de la livraison du dernier kilomètre (voitures autonomes et livraison par drones notamment) ne sont pas viables à court terme.

La conception des magasins est donc amenée à évoluer afin de pouvoir répondre aux contraintes logistiques, de la livraison et du *Click & Collect*, inhérentes à une offre omnicanale continue et sans friction. Ces dernières années, la recherche croissante des consommateurs pour des conseils spécifiques sur les 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 par le recentrage 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 défie les acteurs du commerce physique, l'enjeu 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 davantage **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, notamment en période de crise sanitaire, grâce à la présence systématique d'une grande surface alimentaire dans chaque site.

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 adapter l'immobilier commercial de demain

Mercialys présente une capacité avérée d'innovation. La Société 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 des hypermarchés.

Cette capacité à anticiper les tendances s'incarne aujourd'hui à travers ses 5 axes stratégiques, définis pour accompagner la transformation de ses actifs. L'ambition 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.
Déclinés en de nombreux projets opérationnels concrets, ils mobilisent l'ensemble des salariés réunis en équipes projets pluridisciplinaires.

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.

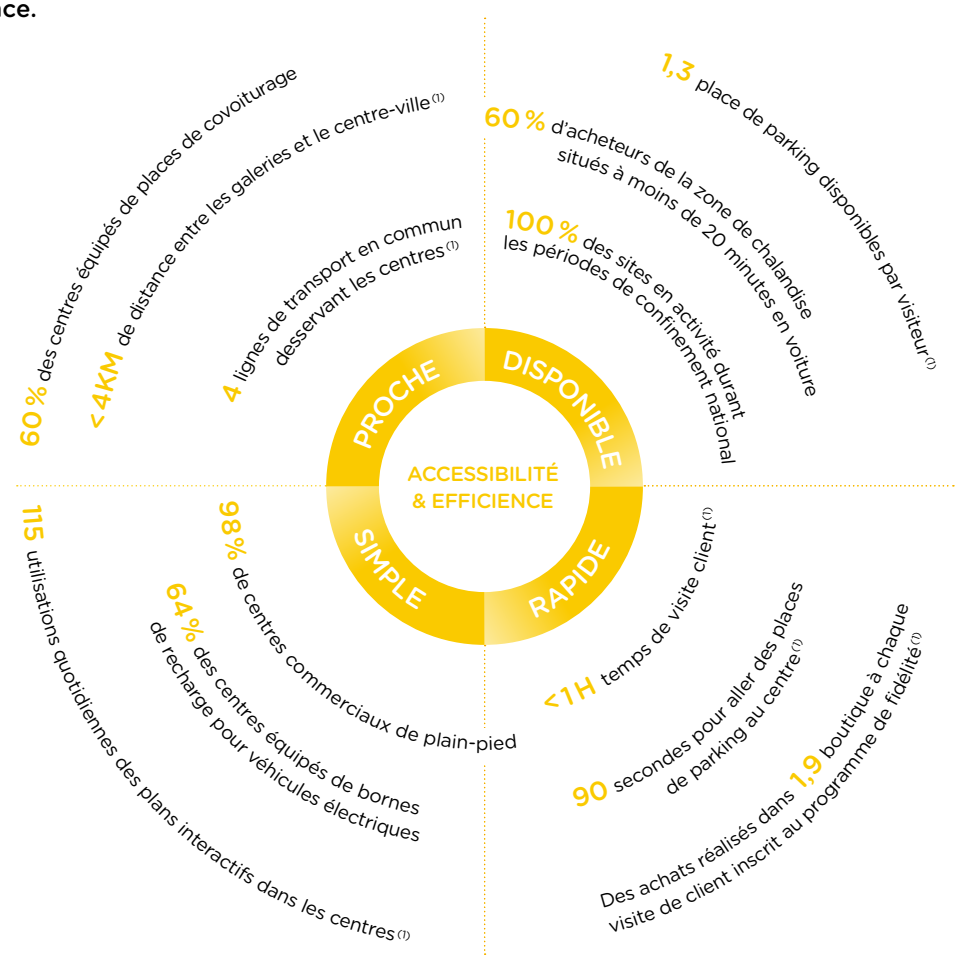
SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

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,
• 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 ses actifs qu'à la capacité de la Société à les faire évoluer rapidement.
La modularité des actifs de Mercialys 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 la Société d'assurer son développement, tout en gardant la maîtrise de son niveau d'endettement.

À fin décembre 2021, le portefeuille de la Société intègre 53 actifs, dont 50 centres commerciaux et 3 actifs diffus, valorisés 3 138,2 millions d'euros droits inclus. Ses centres commerciaux présentent une taille moyenne de près de 16 300 m² et une valeur moyenne de 62,6 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.

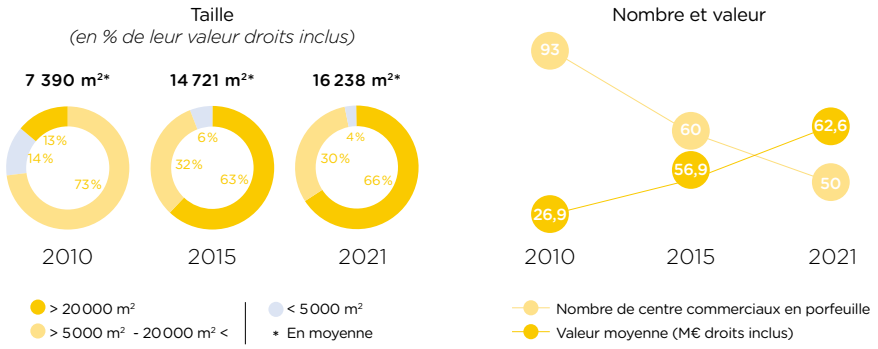
Ce recentrage du patrimoine autour d'un nombre limité de centres présentant une taille critique permet la mise en place d'une gestion d'actifs optimisée à l'origine également du *leadership* sectoriel de Mercialys en termes de profitabilité.

Des projets portant sur **28 DES 50** centres commerciaux 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**.

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 2021 s'établit à 494 millions d'euros, articulés autour :
- de projets de surfaces commerciales (restructuration d'espaces commerciaux, extension de galerie, construction de *retail parks*) ;
- de projets de restauration et loisirs ;
- de projets d'activités tertiaires (logement, santé, *coworking*, etc.).

PORTEFEUILLE DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DE MERCIALYS

(en millions d'euros)

	Investissement total	Rendement net cible	Date de livraison
Projets engagés (5)	19,9	NA	2022/26
Projets maîtrisés	125,4	7,0 %	2022/25
Projets identifiés	348,4	7,0 %	2023/27
Total des projets (6)	493,8	7,0 %	2022/27

(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 2022 correspondent, pour la partie restauration et loisirs, à la création de deux restaurants sur le parking du site d'Angers, et d'un pôle de restauration sur le site de Sainte-Marie à La Réunion. Les activités tertiaires regroupent essentiellement le projet mixte urbain de Saint-Denis au nord de Paris dont le TRI est attendu au-dessus de 8 % et des espaces de coworking. / (6) Hors impact des projets mixtes de centre-ville, qui pourraient également générer des marges.

SAVOIR-FAIRE COMMERCIAL

Un concept commercial adaptatif et omnicanal

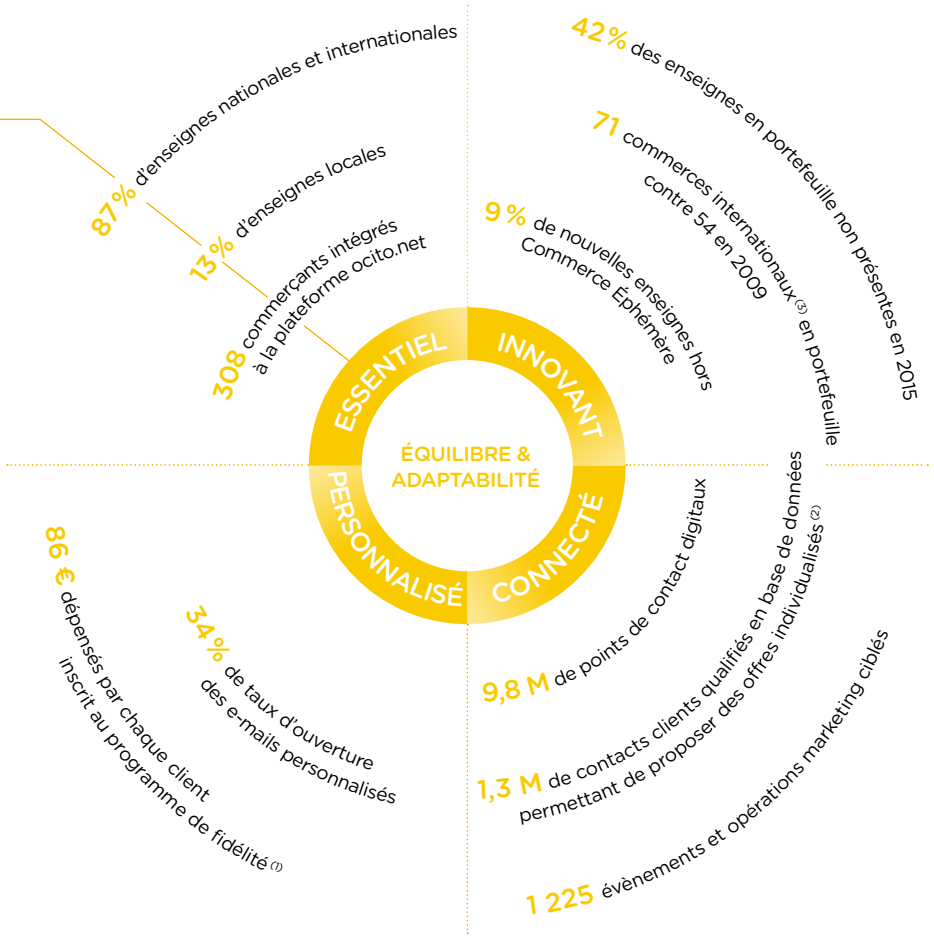
Le deuxième avantage concurrentiel de Mercialys réside dans son savoir-faire commercial, qui vise à assurer la parfaite adéquation de son offre de produits et services avec les besoins des enseignes et des clients finaux.
La crise sanitaire a amplifié certaines mutations déjà à l'œuvre dans le secteur du commerce. Mercialys cherche à 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 du rapport prix/produits, primordial aux arbitrages de consommation.
L'équilibre se retrouve également dans la constitution de mix marchands diversifiés, tant en termes d'exposition sectorielle que de 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 passe également par la compréhension et la satisfaction des attentes des clients de manière toujours plus précise et individualisée, face à un consommateur à la fois versatile et exigeant.

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	13%
Restauration	8%
Équipement du ménage	7%
Services	3%



(1) En moyenne. / (2) En conformité avec le Règlement général sur la protection des données (RGPD). / (3) Commerces (hors réserves) d'origine non française, ayant une exposition internationale.

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 des outils digitaux. La Société dispose à ce titre d'un puissant écosystème omnicanal qui caractérise la marque unique de ses sites : G La Galerie. À noter que Mercialys étant propriétaire de l'ensemble de ses outils marketing et serviciels, cela lui permet de s'affranchir de l'escalade des dépenses nécessaires pour acheter du trafic auprès des géants de l'Internet (GAFAs[1]). Ces outils 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

Prim'Prim', le programme de fidélité 100 % digital de Mercialys, comptant parmi les dernières innovation de la Société, a peu d'équivalents sur le marché en matière de compréhension des habitudes et des besoins concrets des clients finaux. Ce programme permet d'alimenter 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]



27
centres commerciaux

156 546
clients inscrits sur Prim'Prims

1 093
commerçants participants

L'expertise de Mercialys en matière de digitalisation alimente sa seconde innovation majeure et distinctive : Ocitô, son service de logistique des premier et dernier kilomètres. Ocitô matérialise la conception du commerce unifié par la Société, 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) GAFA : Google, Apple, Facebook et Amazon. / (2) En conformité avec le Règlement général sur la protection des données (RGPD).

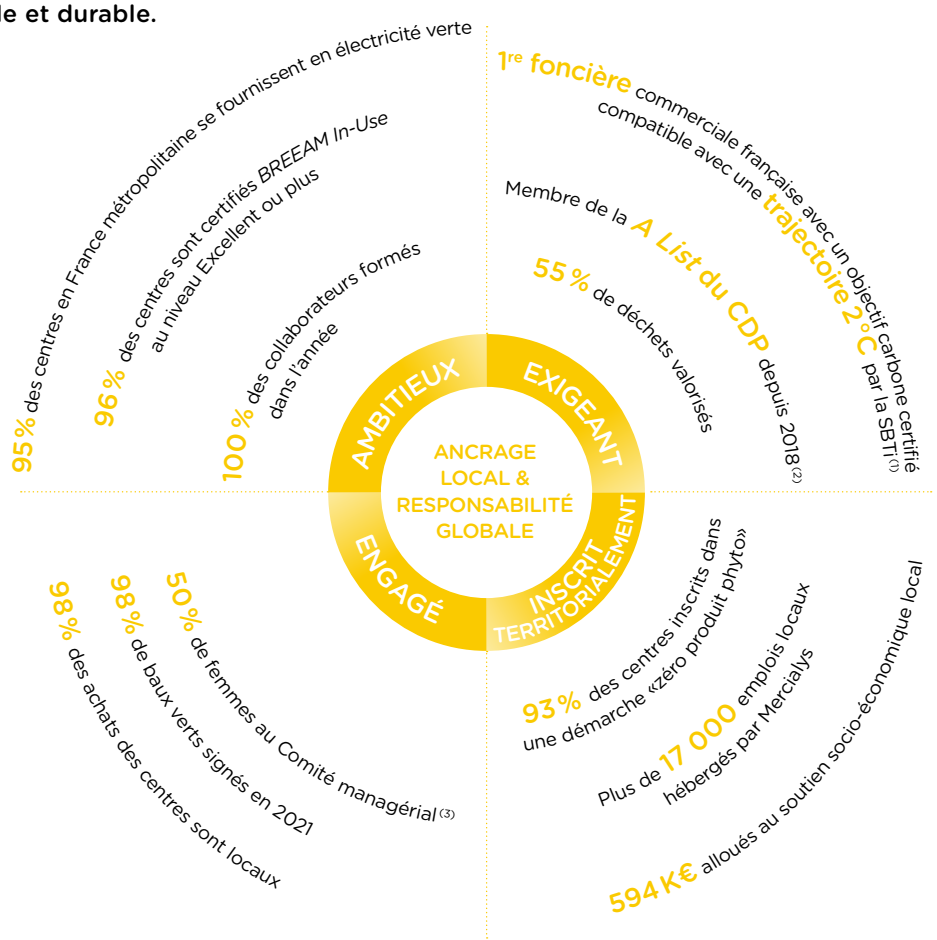
SAVOIR-FAIRE RSE

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 en effet 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 sa stratégie RSE, *4 Fair Impacts for 2030*, qui repose sur 4 engagements forts :
1/ contribuer à la neutralité carbone ;
2/ promouvoir un commerce plus responsable ;
3/ être un partenaire majeur du développement des territoires ;
4/ être un employeur impliqué.
Ces engagements, ainsi que les objectifs associés, sont présentés dans le schéma ci-contre.



(1) 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. / (2) 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. / (3) Au 31 décembre 2021.

4 Fair Impacts for 2030, une ambition RSE renforcée

4 Fair Impacts est structurée autour de 4 engagements, pris par Mercialys pour 2030. La stratégie RSE de la Société intègre les enjeux environnementaux, sociétaux et sociaux à la performance opérationnelle de l'entreprise.

TOUS MOBILISÉS AUTOUR D'UNE STRATÉGIE RSE DÉDIÉE À NOS 4 IMPACTS PRINCIPAUX

POUR NOTRE ENVIRONNEMENT

En contribuant à la neutralité carbone et en prônant une utilisation raisonnée des ressources pour réduire notre empreinte environnementale

NOS AMBITIONS À 2030

- Viser zéro émission nette de carbone
- 100 % de déchets valorisés
- Zéro produit phytosanitaire utilisé

POUR NOS COMMERCES

En co-construisant avec nos locataires de lieux de commerce et de vie plus durables

NOS AMBITIONS À 2030

- 100 % des actifs stratégiques certifiés *BREEAM In-Use*
- 100 % des centres proposant une offre de commerces et de services responsables
- 100 % de nos locataires associés à notre pacte "bailleur enseigne responsables"

4 FAIR IMPACTS 2030
RESPONSABILISONS NOS PERSPECTIVES

POUR NOS TERRITOIRES

En inscrivant nos actifs au cœur des communautés tels des tremplins de la vie économique et citoyenne locale

NOS AMBITIONS À 2030

- 100 % des centres acteurs du dynamisme territorial
- 100 % des centres stratégiques dotés d'espaces multifonctionnels
- 100 % d'achats locaux et responsables
- Promotion et soutien à l'écomobilité

POUR NOS TALENTS

En cultivant l'engagement éthique de nos collaborateurs et en assurant leur épanouissement professionnel

NOS AMBITIONS À 2030

- Maintien des meilleures pratiques en matière d'égalité professionnelle
- Développement de l'engagement et de la satisfaction des collaborateurs
- Culture de l'exemplarité en matière d'éthique

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

Le fonctionnement du Conseil d'administration s'est montré particulièrement résilient face à la crise sanitaire et économique en 2021. Son évolution depuis plusieurs années a permis de consolider les excellentes pratiques de la Société et de renforcer sa capacité à développer une stratégie proactive et responsable.

La fréquence des réunions et le taux de présence important démontrent la capacité de mobilisation des administrateurs de la Société, ainsi que le caractère indispensable et complémentaire de chacune de leurs compétences clés.

50 %
d'administratrices à fin 2021

100 %
d'administrateurs français à fin 2021 (1)

8
réunions en 2021

57 ANS
d'âge moyen à fin 2021 (2)

10
membres à fin 2021

96 %
de taux de présence en 2021

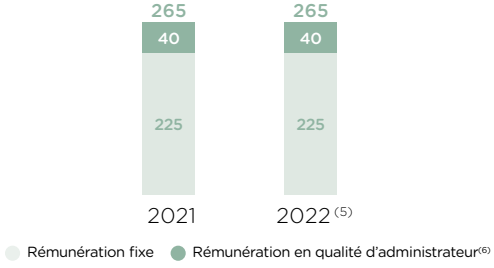
6,3 ANS
d'ancienneté moyenne à fin 2021 (2)

60 %
d'administrateurs indépendants à fin 2021

Rémunération du Président du Conseil d'administration

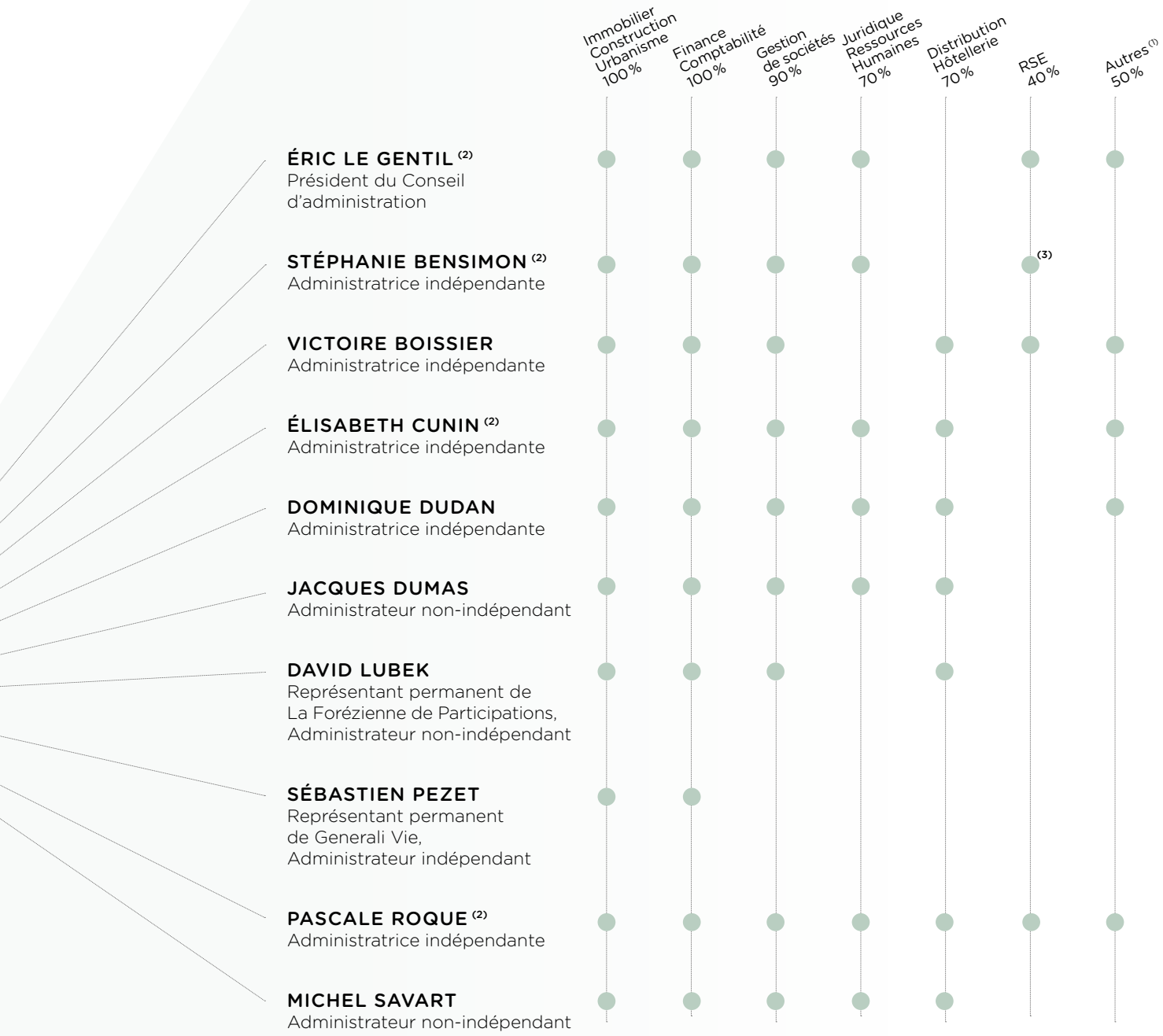
La rémunération du Président du Conseil d'administration, M. Éric Le Gentil, est constituée de sa rémunération en qualité d'administrateur et d'une rémunération fixe au regard des missions qui lui sont confiées en dehors des attributions générales prévues par la loi (3). Il ne perçoit aucune rémunération variable en numéraire ou en titres (4).

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



(1) Conformément à l'exposition géographique exclusivement française de la Société. / (2) Personne physique. / (3) 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. / (4) En dehors de la partie variable comprise dans sa rémunération en qualité d'administrateur. / (5) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 28 avril 2022. / (6) Pour une assiduité de 100%.

DOMAINES DE COMPÉTENCES



INVITÉS PERMANENTS

VINCENT RAVAT
Directeur général

ELIZABETH BLAISE
Directrice générale déléguée

Avec des mandats de 3 ans 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 conformité, assurances, marketing et informatique. / (2) Renouvellement du mandat proposé à l'Assemblée générale du 28 avril 2022. / (3) Madame Stéphanie Bensimon a été nommée responsable du suivi de la démarche RSE le 20 avril 2021. / (4) Processus détaillé au sein du Document d'enregistrement universel 2021.

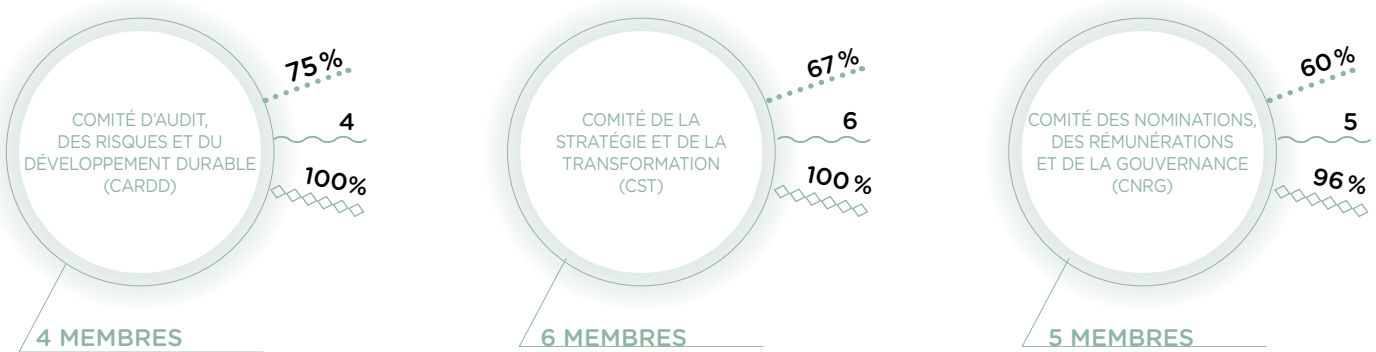
TROIS COMITÉS SPÉCIALISÉS

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 : le Comité d'audit, des risques et du développement durable (CARDD), le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance (CNRG) et le Comité de la stratégie et de la transformation (CST).
Ces comités spécialisés sont présidés par des administratrices indépendantes et leur composition garantit la représentativité, l'indépendance et l'expertise des membres.

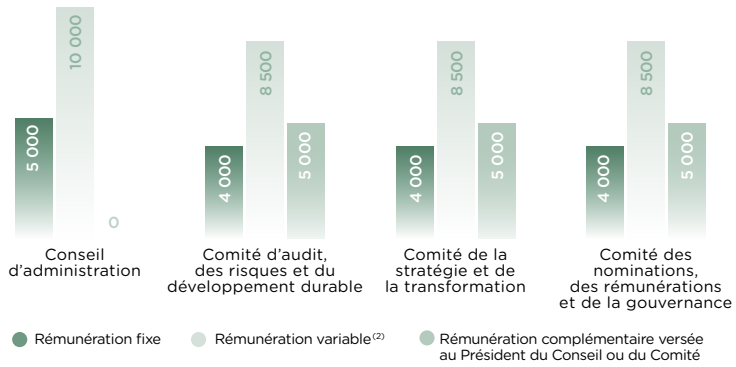
COMPOSITION DES COMITÉS SPÉCIALISÉS



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 prend toutes les mesures nécessaires pour éviter les situations potentielles de conflit d'intérêts.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS 2022 (1)
(en euros)



(1) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 28 avril 2022. / (2) 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

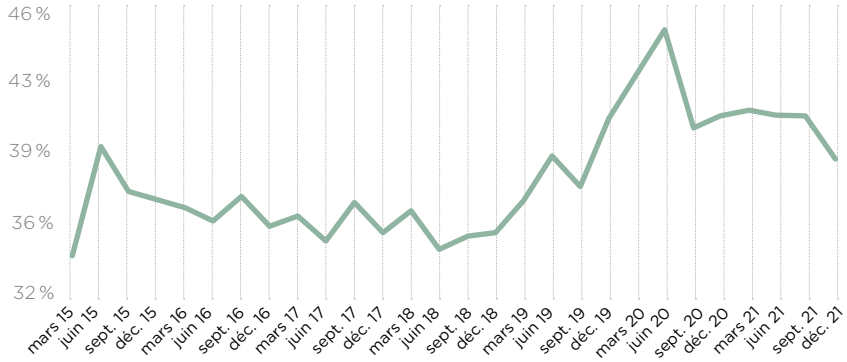
Mercialys est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris sous le symbole MERY et l'ISIN FR0010241638. La Société est membre du SBF 120, de plusieurs indices spécifiques au secteur de l'immobilier (EPRA [1], IEIF [2]) et de l'indice ISR Gaïa.

La base actionnariale de la Société 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 notamment 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.

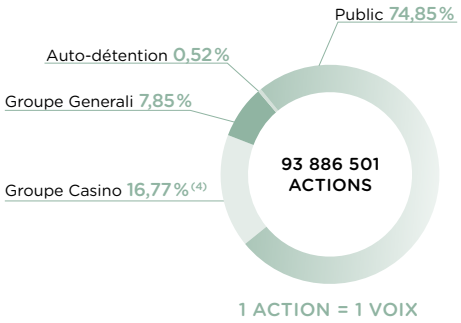
L'actionnariat de Mercialys demeure largement ouvert et diversifié. Le capital flottant, proche des 75 %, assure une excellente liquidité aux titres de la Société et la capacité pour les actionnaires de constituer des positions significatives. Les 33 premiers actionnaires de Mercialys [3] détiennent d'ailleurs, au 31 décembre 2021, près de 39 % du capital et droits de vote, nombre d'entre eux étant actionnaires depuis des années.

Par ailleurs, en appliquant la règle « une action, une voix », Mercialys assure un traitement identique à l'ensemble de ses actionnaires, d'où il résulte un taux de participation très élevé à l'Assemblée générale chaque année.

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



RÉPARTITION DU CAPITAL
AU 31 DÉCEMBRE 2021



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 2021, en parallèle des nombreux *roadshows* et contacts assurés par les équipes dirigeantes, 21 communiqués de presse ont été publiés à une communauté de plus de 900 investisseurs et analystes. La Société a par ailleurs obtenu le prix 2021 du meilleur Document d'enregistrement universel.

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

GRAND PRIX DE LA TRANSPARENCE 2021
#1 Prix 2021 du meilleur Document d'Enregistrement Universel

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

TOP 100
des actionnaires contactés avant chaque Assemblée générale

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

(1) EPRA, European Public Real Estate Association. / (2) IEIF, Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière. / (3) Hors groupe Casino et groupe Generali. / (4) Le 21 février 2022, le groupe Casino a procédé à la cession définitive de 6,5% du capital de Mercialys au travers d'un TRS.

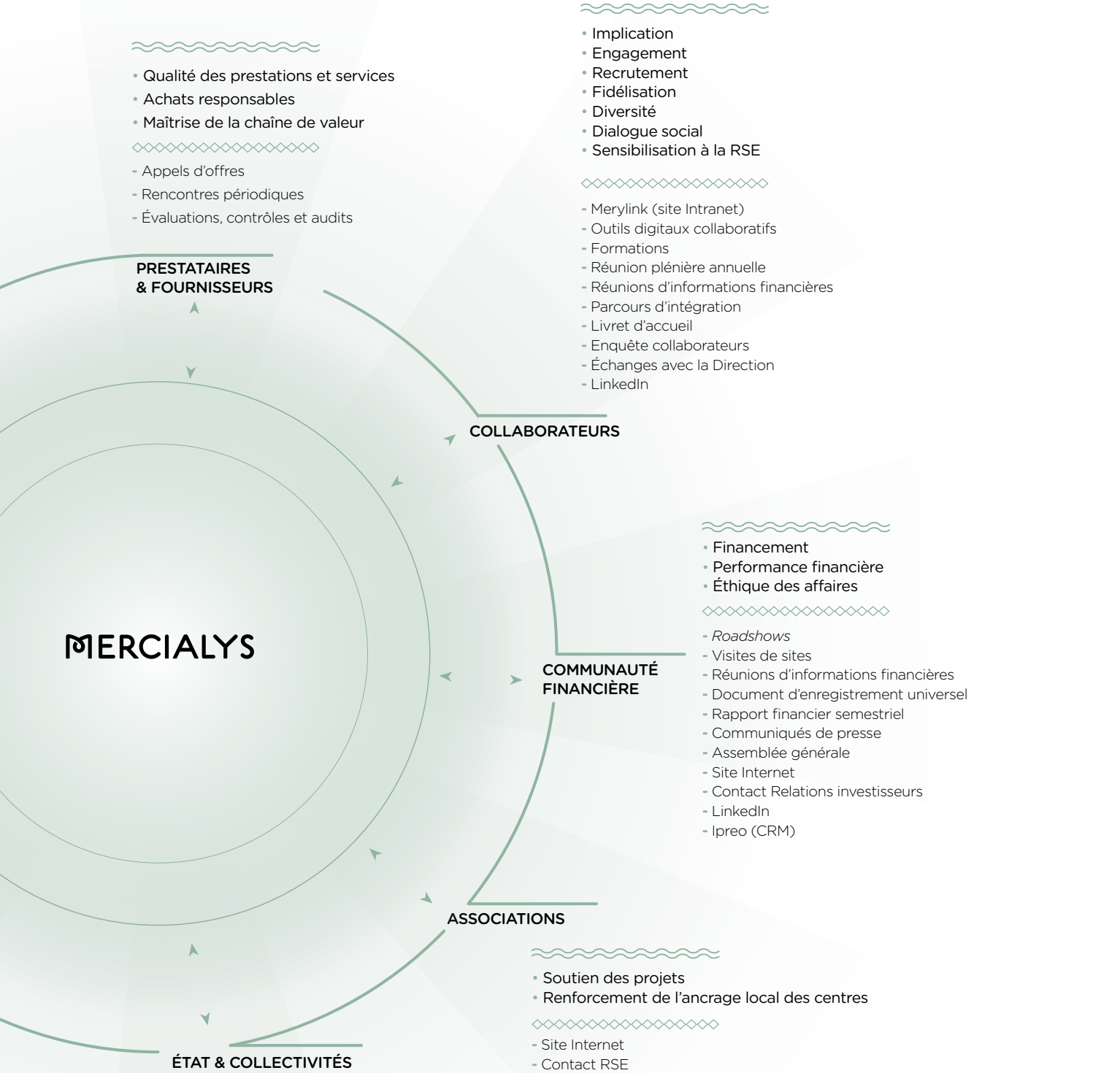
UN DIALOGUE RÉGULIER AVEC LES PARTIES PRENANTES

L'activité de Mercialys s'inscrit dans un important écosystème de parties prenantes avec lesquelles des relations solides sont nouées.

La dynamique instaurée par la Société, basée sur un dialogue régulier, permet d'intégrer leurs attentes dans les réflexions stratégiques, en plus des enjeux économiques, sociaux, sociétaux, environnementaux et de gouvernance, dans une perspective de création de valeur pérenne et partagée.
Elle a été un atout indispensable face à la crise sanitaire et économique, où le dialogue s'est particulièrement intensifié, permettant d'adopter très 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 permet également d'avoir l'opportunité de constituer des partenariats de long terme et plus largement de s'inscrire dans un processus d'innovation et d'amélioration continu. La consultation de plus de 900 parties prenantes en 2021, 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 barrières 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 2021. 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. Conformément aux orientations de l'ESMA (1), 51 risques ont été identifiés et sont répartis en 8 catégories, établies par Mercialys.
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 la Société évolue. Ils permettent également d'adapter rapidement et efficacement, si besoin est, les niveaux et dispositifs de couverture et visent 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'évaluations et/ou d'audits 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[2].

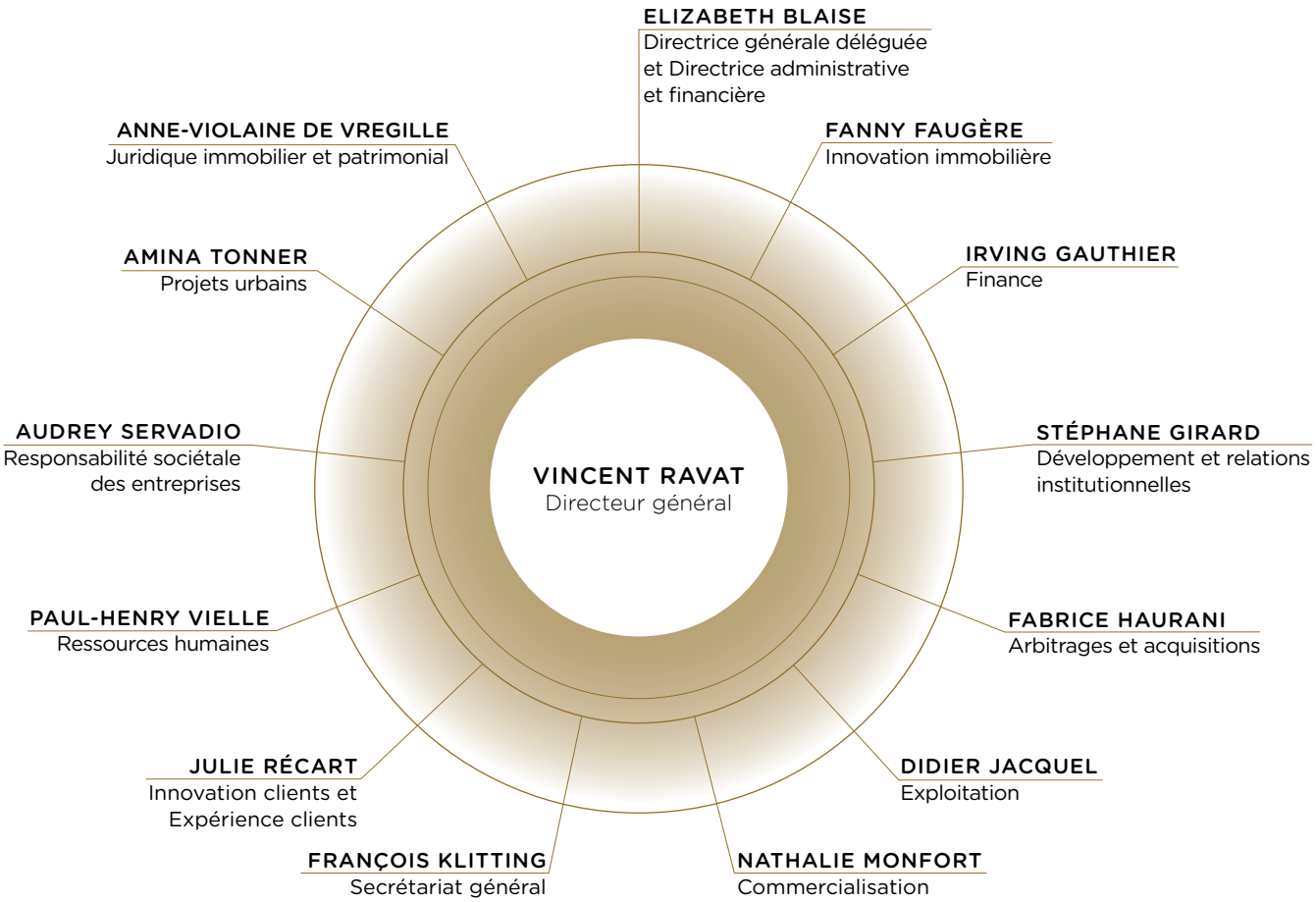
(1) DPO, Data Protection Officer : personne déléguée à la protection des données au sein d'une organisation. / (2) https://www.mercialys.fr/strategie-gouvernance/engagements/charte-ethique.

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

Pluridisciplinaire, paritaire 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 3e place au sein du SBF 120 du classement ministériel de la féminisation des instances dirigeantes des entreprises cotées.

Le Comité managérial est constitué de 14 personnes au 31 décembre 2021. 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 sont nécessaires à une bonne gestion, notamment en période de crise sanitaire.
Elles garantissent 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

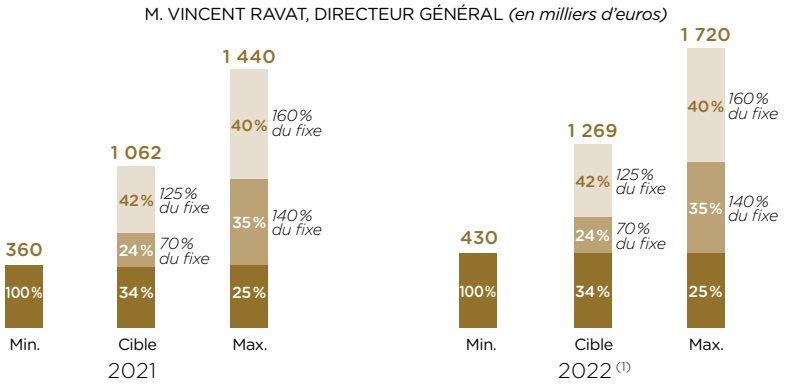
- Alignement des intérêts des dirigeants et des actionnaires : part variable long terme payée sous forme d'actions, soumises à des critères de performance, de présence et de détention
- Équité interne : écarts de rémunération entre dirigeants et salariés mesurés et stables dans le temps

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.

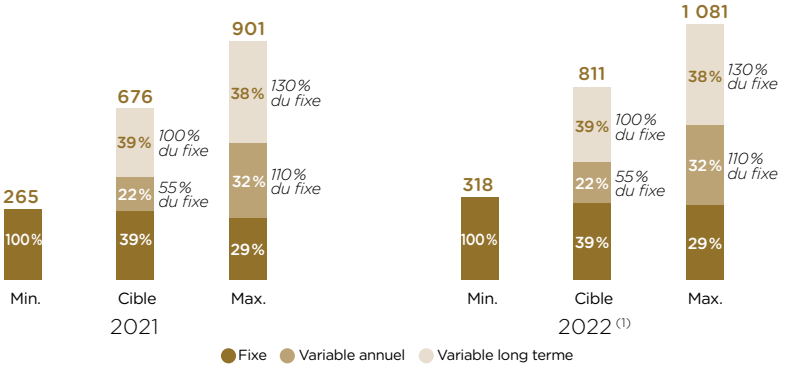
Ils sont soumis au vote de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires, conformément à la réglementation en vigueur. La rémunération des dirigeants est essentiellement constituée d'une part fixe, d'une part variable annuelle et d'une part variable long terme. Les critères, objectifs et seuils retenus 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)*



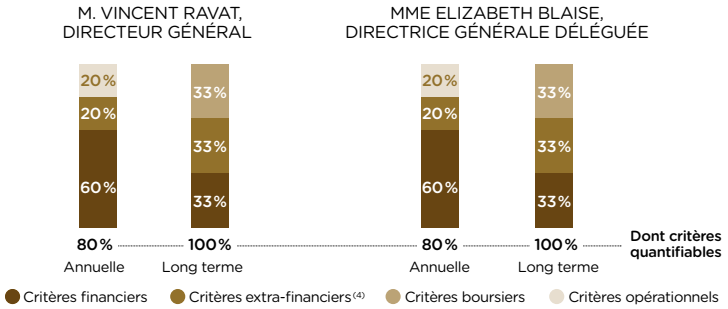
MME ELIZABETH BLAISE, DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE (2) *(en milliers d'euros)*



RATIOS D'ÉQUITÉ (3)

Directeur général	Directrice générale déléguée
9,2 Moyenne 2021	**5,9** Moyenne 2021
10,3 Médiane 2021	**6,6** Médiane 2021

CRITÈRES DE RÉMUNÉRATION VARIABLE 2022 DES DIRIGEANTS (1)



(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 28 avril 2022. / (2) La Directrice générale déléguée ayant conservé ses fonctions de Directrice administrative et financière en 2021 et pour la durée de son mandat en cours, sa rémunération est répartie sur la période correspondante 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 2021. / (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

Grâce à son organisation agile et intégralement dédiée à la recherche de l'excellence, Mercialys est en mesure de maintenir une dynamique constructive, consolidant les fondamentaux de ses performances opérationnelles, financières et extra-financières :





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

- De la **fréquentation**[1], ou nombre de visiteurs dénombrés à l'entrée des grands centres et principaux centres locaux de proximité de la Société ;
- Du **chiffre d'affaires**[1] généré par les commerçants des centres, baromètre de la performance opérationnelle des enseignes locataires et donc de leur santé financière ;
- Du **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 ;
- Du **taux de vacance financière courante**[3], qui permet d'apprécier la gestion commerciale des centres ;
- Du **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

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

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS

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

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

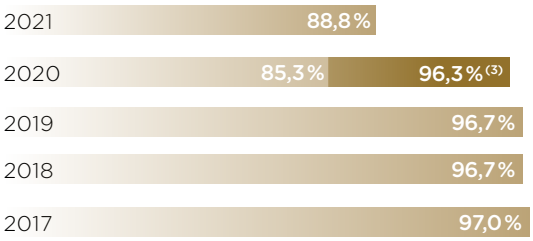
ÉVOLUTION DU COÛT D'OCCUPATION



ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE FINANCIÈRE COURANTE



ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT

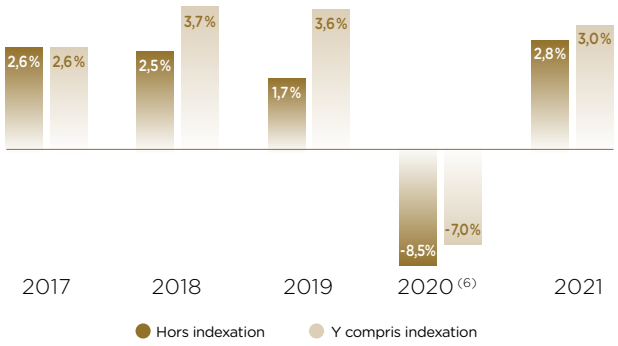


PERFORMANCE FINANCIÈRE

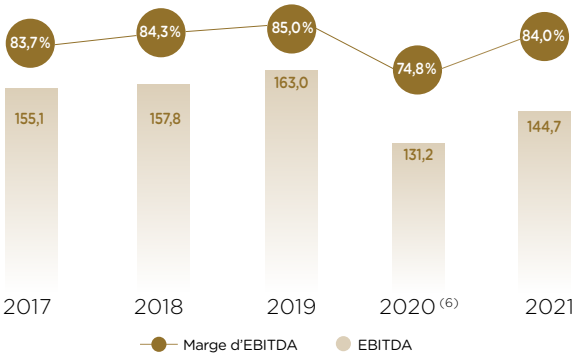
La performance financière s'apprécie principalement au travers :

- 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(5)), 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 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



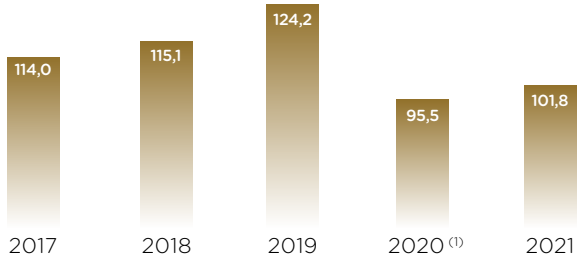
ÉVOLUTION DE L'EBITDA *(en millions d'euros)* ET DE LA MARGE D'EBITDA *(en %)*



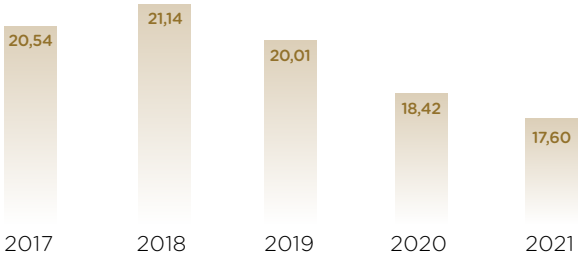
(1) Calcul du coût d'occupation ineffectif du fait des périodes de fermeture imposées aux commerces en 2020 et 2021. / (2) Indicateur notamment impacté par l'intégration au sein du portefeuille de Mercialys de la galerie commerciale de Dijon Chenôve acquise fin décembre 2020 avec l'objectif de relancer l'actif. / (3) Taux retraité des avoirs émis et à émettre aux enseignes au titre des deux confinements de 2020 (taux 2020 actualisé à fin décembre 2021). / (4) Marge d'EBITDA : résultat opérationnel avant amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels. Marge calculée sur les revenus locatifs. / (5) FFO, Funds From Operations : résultat des opérations. / (6) Impact fortement négatif de la crise sanitaire.

PERFORMANCE FINANCIÈRE

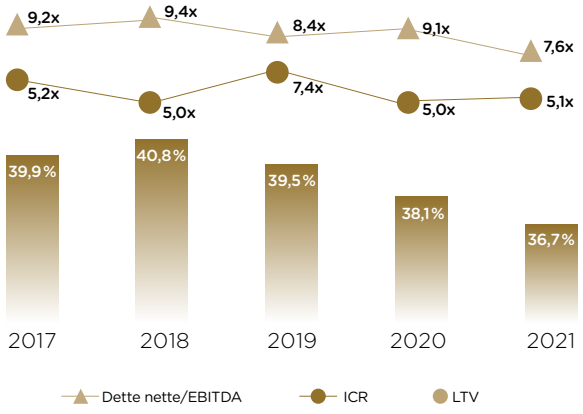
ÉVOLUTION DU RÉSULTAT DES OPÉRATIONS (FFO)
(en millions d'euros)



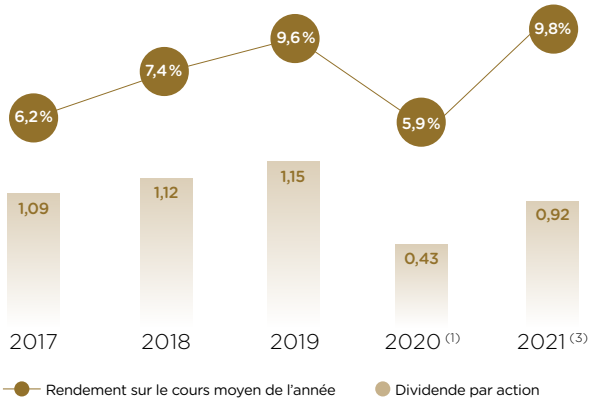
ÉVOLUTION DE L'ANR (EPRA NDV (2))
(en euros par action)



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



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



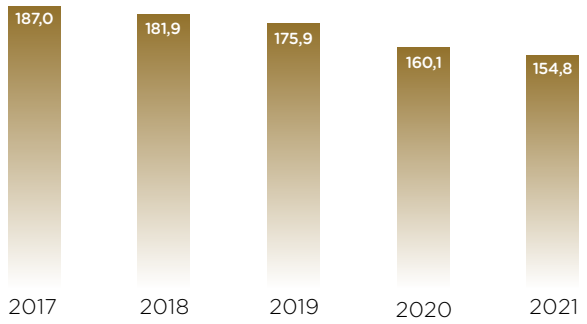
(1) Impact fortement négatif de la crise sanitaire. / (2) NDV, Net Disposal Value. / (3) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 28 avril 2022.

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

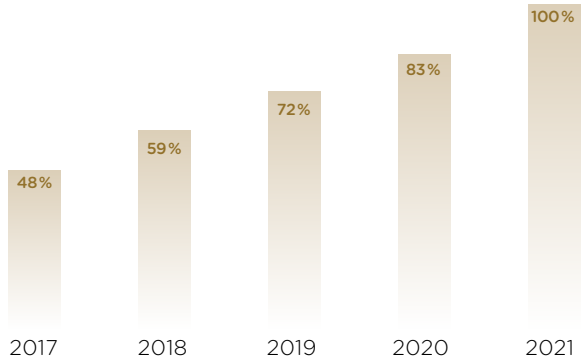
La performance extra-financière de Mercialys est suivie à travers :

- L'**intensité énergétique surfacique** de ses centres, témoin de leur efficience en termes de consommation d'énergie ;
- La **part du patrimoine stratégique certifiée *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 clef 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.

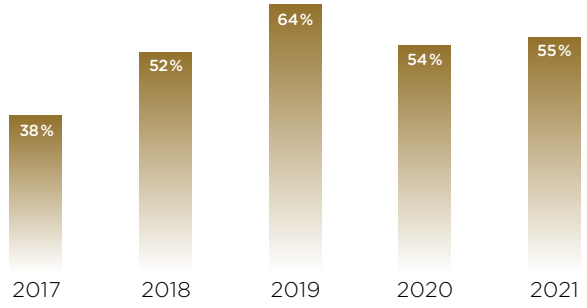
ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE SURFACIQUE
(en kWh/m² - périmètre courant)



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



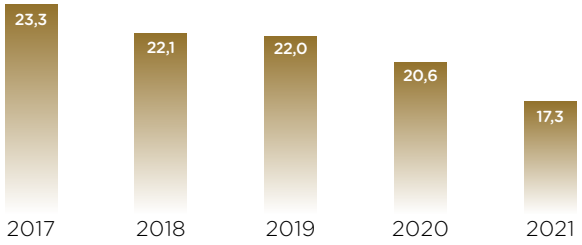
ÉVOLUTION DU TAUX DE VALORISATION DES DÉCHETS DES CENTRES COMMERCIAUX
(périmètre courant)



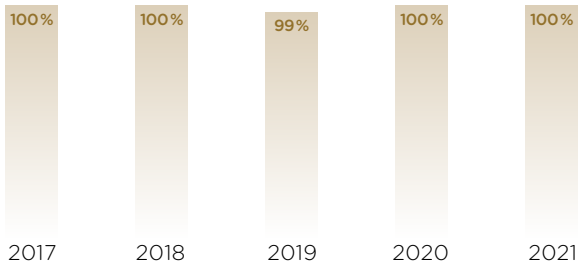
PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS CARBONE DIRECTES ET INDIRECTES

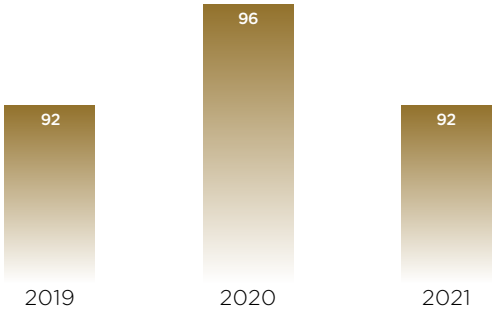
(Scopes 1 et 2 - en kg équivalent CO_2/m^2 - méthode market-based – périmètre courant)



ÉVOLUTION DE LA PART DES SALARIÉS FORMÉS



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



Les performances extra-financières de Mercialys sont régulièrement reconnues par les *benchmarks* sectoriels et agences de notation, et l'ont été de façon particulièrement exceptionnelle en 2021.

En effet, Mercialys s'est maintenue à la 1re place de sa catégorie au classement 2021 de l'agence *Gaïa Rating* pour la 2e année consécutive (chiffre d'affaires compris entre 150 et 500 millions d'euros), et a confirmé son appartenance à la *A List* du CDP pour la 4e année consécutive, reconnaissance internationale de sa démarche en matière de réduction de son empreinte carbone et de lutte contre le changement climatique et alors même que les critères se sont durcis.

La Société a également maintenu son statut *Green Star* au GRESB(1) pour la 5e année tout en progressant d'une place au sein de sa catégorie pour atteindre la 3e place. Enfin, son engagement fort en matière de transparence de l'information et de reporting a été une nouvelle fois récompensé, à la fois par l'EPRA, qui lui a décerné à nouveau deux *Gold Awards*, et lors de la 12e cérémonie des Grands Prix de la Transparence(2), où lui a été remis le prix du meilleur Document d'enregistrement universel, plaçant Mercialys une nouvelle fois en tête du SBF 120.

Ces succès confirment une nouvelle fois le *leadership* de la Société en matière de Responsabilité sociétale des entreprises, que le nouveau volet de la stratégie RSE de Mercialys, *4 Fair Impacts*, a vocation à continuer à alimenter.

	2017	2018	2019	2020	2021
GRESB	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*	Note 89/100 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*	Note A Membre de la *A List*
Gaïa Rating	Note 79/100 Membre de l'indice Gaïa	Note 82/100 Membre de l'indice Gaïa	Note 85/100 Membre de l'indice Gaïa	Note 87/100 1re de sa catégorie Membre de l'indice Gaïa	Note 89/100 1re de sa catégorie Membre de l'indice Gaïa
SUSTAINALYTICS	-	-	Note : 11,74(4)	Note : 9,4	Note : 9,1
MSCI	Note A	Note BBB	Note A	Note A	Note A
ISS-oekom	Note C-	Note B- Obtention du statut *Prime*	Note B- Maintien du Statut *Prime*	Note B- Maintien du Statut *Prime*	Note B- Maintien du Statut *Prime*
Grands Prix de la Transparence	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 d'Enregistrement Universel	1re au sein du SBF 120 Grand Prix toutes catégories	Prix du meilleur Document d'Enregistrement Universel
EPRA	*BPR Gold Award* *sBPR 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	N°12 au sein du SBF 120	N°4 au sein du SBF 120	N°4 au sein du SBF 120	N°4 au sein du SBF 120	Note 85/100 N°3 au sein du SBF 120

(1) GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark : 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 281 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) Approche risque utilisée par Sustainalytics : plus le score est faible, meilleure est l'évaluation de la société.



3e place
Classement du GRESB 2021
(Statut « Green Star »)

84 %
Marge d'EBITDA

101,8 M€
Résultat
des opérations (FFO)

1

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

1.1 Rapport d'activité 38

1.1.1 Des impacts de la crise sanitaire contrastés dans les comptes 2021 de Mercialys 39

1.1.2 Bien positionnée sur un marché du commerce évolutif mais dans lequel le format physique garde toute sa pertinence, Mercialys capitalisera sur 4 axes pour alimenter sa croissance à moyen terme 41

1.1.3 Succès de la stratégie de cessions, illustrant la valeur sous-jacente des actifs 43

1.1.4 Actif net réévalué EPRA NDV (*Net Disposal Value*) en hausse de + 2,5 % sur 6 mois et en baisse de - 4,5 % sur 12 mois 44

1.1.5 Un bilan présentant un profil très défensif, permettant à Mercialys de se positionner sur de nouveaux investissements ou acquisitions 44

1.2 Rapport financier 46

1.2.1 États financiers 46

1.2.2 Principaux faits marquants 2021 49

1.2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année 50

1.2.4 Commentaires sur l'activité 51

1.2.5 Commentaires sur les résultats consolidés 54

1.2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier 61

1.2.7 Perspectives 62

1.2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période 62

1.2.9 Mesures de performance EPRA 63

1.3 Patrimoine immobilier 69

1.3.1 Un patrimoine évalué à 3 138,2 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2021 69

1.3.2 Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés et implantés dans des zones géographiques à fort potentiel 73

1.1 Rapport d'activité

Le secteur des centres commerciaux en France a été largement impacté, dès janvier 2021, par les mesures gouvernementales au titre de la crise sanitaire. Au-delà de l'impact de la crise sanitaire sur la confiance des ménages et la consommation, ces mesures ont pesé sur l'exploitation de Mercialys au 1er semestre, au travers des différents niveaux de couvre-feux et de fermeture des commerces considérés comme « non essentiels », mais également au 2e semestre, avec la mise en place par l'État, durant plusieurs semaines au 3e trimestre, d'une obligation de présenter un « passe sanitaire » à l'entrée de certains sites.

Cependant, le patrimoine de Mercialys a une nouvelle fois démontré sa résilience dans ce contexte difficile. Celle-ci est illustrée par un niveau de fréquentation des centres commerciaux de Mercialys s'établissant, en cumul à fin 2021, à 86 % de la fréquentation normalisée de 2019. Parallèlement, le chiffre d'affaires annuel des commerçants, sur le patrimoine de Mercialys, est ressorti à 99 % du niveau normalisé de 2019. Cette excellente performance rappelle que, sur les actifs de la Société, les actes d'achats sont essentiellement dictés par la satisfaction de besoins utilitaires, la crise sanitaire ayant amplifié la recherche d'efficience et de praticité.

La pertinence du positionnement des actifs Mercialys et leur puissance dans leurs zones de chalandise se traduit également par un niveau de taux de vacance financier récurrent très maîtrisé de 3,2 % à fin 2021, et en recul sensible par rapport à fin 2020 (3,8 %).

Le compte de résultat à fin décembre 2021 reflète la performance opérationnelle, mais également l'impact des cessions réalisées fin 2020 et des effets contrastés de la crise sanitaire. Ainsi, les loyers facturés sont en hausse de + 3 % à périmètre constant, mais en recul de - 1,5 % par rapport à fin 2020 à 170,4 millions d'euros. Les loyers nets sont en hausse de + 8,6 % à 160,0 millions d'euros. L'EBITDA s'établit à 144,7 millions d'euros, en hausse de + 10,3 %, la marge EBITDA se redressant significativement, de 74,8 % en 2020 à 84,0 % à fin 2021. Le résultat des opérations (FFO) progresse de + 6,5 % à 101,8 millions d'euros, et de + 5,0 % par action à 1,10 €.

Par ailleurs, Mercialys a encore optimisé ses équilibres bilantiels en 2021, grâce à sa gestion opérationnelle, à la bonne résistance de ses valeurs d'actifs, au succès de sa politique de cessions et au renforcement de son dispositif de liquidités. À ce titre, le ratio d'endettement (LTV) a été abaissé de - 140 pb le ratio d'endettement (LTV) par rapport à fin 2020, à 36,7 % hors droits et 34,4 % droits inclus. L'agence de notation Standard & Poor's a également acté de la solidité de l'activité et du bilan de l'entreprise, la notation financière de Mercialys étant confirmée à BBB et sa perspective revue de Négative à Stable au cours de l'année. Compte tenu de valeurs d'expertises (hors droit, à périmètre constant) de ses actifs en recul limité de - 3,1 % sur l'ensemble de l'année 2021, dont - 0,9 % au 2nd semestre, l'ANR EPRA NDV ressort à 17,60 €/action, en baisse de - 4,5 % sur 12 mois, mais progressant de + 2,5 % au 2nd semestre 2021.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le Conseil d'administration de la Société proposera à l'Assemblée générale du 28 avril 2022 le versement d'un dividende de 0,92 €/action au titre de 2021, soit 85 % du FFO de l'exercice, offrant un rendement de 5,2 % sur l'actif net réévalué NDV de 17,60 euros par action à fin 2021 et de 10,7 % sur le cours de clôture annuel 2021.

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 (dividendes distribués par les filiales assujetties au régime SIIC inclus) soit 0,39 euro par action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2021 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,01 euro par action ;
- de 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 0,38 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,14 euro par action.

Le détachement du coupon interviendra le 3 mai 2022, le dividende étant payé le 5 mai 2022.

1.1.1 Des impacts de la crise sanitaire contrastés dans les comptes 2021 de Mercialys

À l'instar de 2020, le secteur des centres commerciaux a été lourdement impacté en 2021 par la crise sanitaire et les mesures de mitigation mises en place par le gouvernement. Ainsi, à partir du 31 janvier, les enseignes qualifiées de « non essentielles », dans les centres commerciaux, d'abord de plus de 20 000 m2 de surface commerciale utile, puis de 10 000 m² (à partir du 6 mars), puis dans leur ensemble (à partir du 3 avril) ont été contraintes de fermer jusqu'au 19 mai 2021. Parallèlement, les enseignes de restauration assise, fermées depuis le 4e trimestre 2020, n'ont pu ouvrir à nouveau sans contraintes spécifiques qu'à partir du 30 juin 2021. De plus, l'activité opérationnelle de neuf centres commerciaux de Mercialys a été négativement impactée durant plusieurs semaines au 3e trimestre 2021, principalement au mois d'août, du fait de la mise en place, par l'État, d'une obligation de présenter un « passe sanitaire » à l'entrée de certains sites.

Ces contraintes ont pesé sur la profitabilité d'enseignes déjà impactées par ces mêmes mesures en 2020 et sur l'ensemble des recouvrements de loyers, des charges et des travaux de l'année 2021. Le Gouvernement français a toutefois pris l'engagement public de mettre en place des aides, au-delà du fonds de solidarité, au bénéfice des locataires subissant une fermeture administrative au 1er semestre 2021. À ce titre, un décret a été publié le 16 novembre 2021, instituant une aide relative aux loyers ou redevances et charges de certains commerces de détail et services interdits d'accueil du public afin de lutter contre la propagation de l'épidémie de Covid-19. Ce dispositif devrait contribuer favorablement au taux de recouvrement des foncières commerciales.

Impacts dans les comptes à fin décembre 2021 des mesures d'aides accordées par Mercialys aux locataires au titre des deux confinements de 2020

La poursuite en 2021 de la crise sanitaire a engendré des impacts sur les indicateurs opérationnels et les comptes de l'exercice.

Tout d'abord, les mesures de soutien aux enseignes mises en œuvre par Mercialys au titre des deux phases de confinements de 2020.

D'une part, Mercialys avait déterminé une enveloppe d'aides maximum de 13,5 millions d'euros afin de soutenir ses locataires face aux impacts économiques du 1er confinement de 2020 (15 mars au 11 mai). À fin décembre 2020, les négociations avec les enseignes au titre du 1er confinement avaient conduit à des accords aboutis pour un montant total de 9,4 millions d'euros. Les comptes à fin décembre 2021 reflètent comme suit l'avancée de ces négociations :

- **2,0 millions d'euros de nouveaux avoirs émis et à émettre** ayant donné lieu à une reconnaissance à 100 % dans les comptes au 31 décembre 2021 au niveau des loyers facturés. Ces avoirs étant relatifs à des créances douteuses provisionnées à fin décembre 2020 dans les comptes de Mercialys, ils ont entrainé des reprises de provisions pour créances douteuses à due concurrence. Dès lors, ces allègements de loyers sont neutres sur le résultat de la Société. Le solde de l'enveloppe d'aides de 13,5 millions d'euros au titre du 1er confinement, soit 2,1 millions d'euros comptabilisés dans les comptes 2020 en dépréciation des créances douteuses, pourra faire l'objet d'un traitement analogue en cas de finalisation de négociation avec les enseignes restantes ;
- 1,5 million d'euros d'impact de lissage comptable, reconnu au niveau des loyers facturés, lié aux négociations avec contreparties conclues en 2020. Pour rappel, 6,4 millions d'euros de négociations de 2020 ont fait l'objet d'un étalement comptable sur la durée résiduelle ferme des baux, dont 1,1 million d'euros déjà reconnus dans les comptes à fin décembre 2020. Le solde de 3,8 millions d'euros sera reconnu de façon étalée sur les exercices 2022 à 2026, à hauteur respectivement de 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.

D'autre part, les négociations se sont poursuivies avec les enseignes au titre du 2e confinement de 2020 (30 octobre au 28 novembre) :

- en ligne avec les préconisations du Gouvernement français, Mercialys avait proposé aux commerçants impactés par le 2e confinement de 2020 la gratuité partielle des loyers au titre du 4e trimestre 2020. Le poids de cette mesure avait été estimé à 6,3 millions d'euros et intégralement enregistré dans les comptes à fin décembre 2020 au niveau des loyers facturés sous forme de provisions pour avoirs à émettre. Au cours de l'exercice 2021, les négociations avec les enseignes ont abouti à un montant effectif de 4,8 millions d'euros d'avoirs émis ou à émettre, soit un niveau inférieur à l'estimation initiale de Mercialys. La reprise des provisions pour avoirs à émettre donne donc lieu à un produit net au niveau des loyers facturés à fin décembre 2021 de 1,5 million d'euros relatif à la part de ces provisions devenues sans objet ;
- n'étant pas en mesure de quantifier les mesures d'aides spécifiquement dédiées aux enseignes de restauration assise, Mercialys avait également intégré dans ses comptes à fin décembre 2020 0,5 million d'euros de provisions pour dépréciation de créances douteuses associées aux impayés de ce segment d'activité pour le mois de novembre 2020. Le total des aides finalement accordées à ce titre au cours de l'exercice 2021 s'est établi à 0,3 million d'euros, engendrant là aussi un produit net du montant du différentiel de 0,2 million d'euros, devenu sans objet, lors de la reprise des provisions pour dépréciation de créances douteuses ;
- enfin, un mécanisme de crédit d'impôt a été mis en place par le Gouvernement français en 2020 au titre des aides accordées par les bailleurs dans le cadre du 2e confinement, avec des limitations par typologie de locataires et sous réserve de transmission par ceux-ci d'informations déterminées. Mercialys n'avait comptabilisé aucun impact à ce titre dans les comptes au 31 décembre 2020. Compte tenu des mesures d'aides décrites ci-avant mises en place en 2021 pour la période du 2e confinement de 2020, la Société a enregistré dans ses comptes au 31 décembre 2021, au niveau des loyers nets, un produit de 1,4 million d'euros reflétant ce crédit d'impôt.

Par ailleurs, afin de couvrir tout risque résiduel au titre des impayés (loyers et charges) des 2e et 3e trimestres 2020, Mercialys avait doté, à fin décembre 2020, une provision exceptionnelle de 13,2 millions d'euros, celle-ci comprenant les 4,1 million d'euros de reliquat d'enveloppe d'aides non encore allouées alors au titre du 1er confinement.

Mercialys a poursuivi en 2021 les négociations avec ses enseignes et ses actions de recouvrement concernant les loyers et charges quittancés pour les 2e et 3e trimestres 2020. La régularisation d'arriérés a ainsi permis la génération d'un produit lié à des reprises de provisions pour dépréciation de créances douteuses sur la provision exceptionnelle de

13,2 millions d'euros enregistrée à fin décembre 2020 à hauteur de 7,2 millions d'euros dans les comptes à fin décembre 2021. Le montant résiduel de cette provision exceptionnelle ressort, à fin 2021, à 4,0 millions d'euros.

Le taux de recouvrement pour l'année 2020 est détaillé par trimestre dans le tableau ci-dessous. Il est présenté à la fois sur la base de la facturation de l'intégralité des loyers et charges hors taxes aux locataires (taux « brut »), mais aussi en tenant compte des montants liés aux allègements de loyers déjà consentis ou restant à consentir aux enseignes, ainsi que des provisions pour dépréciation de créances douteuses.

	Taux de recouvrement brut		Taux de recouvrement intégrant les allègements de loyers déjà consentis ou restant à consentir	Taux de recouvrement intégrant les allègements de loyers déjà consentis ou restant à consentir et les provisions pour dépréciation de créances douteuses
	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021
1er trimestre 2020	97,4 %	98,2 %	99,5 %	99,5 %
2e trimestre 2020	63,9 %	73,6 %	90,5 %	100,0 %
3e trimestre 2020	93,4 %	96,9 %	96,9 %	100,0 %
4e trimestre 2020	86,2 %	91,2 %	98,6 %	100,0 %
ANNÉE 2020	**85,3 %**	**90,1 %**	**96,3 %**	**99,9 %**

Une provision exceptionnelle au titre de 2021 visant à mitiger le risque résiduel issu de la situation sanitaire en 2021

Enfin, comme évoqué ci-avant, compte tenu du dispositif gouvernemental visant à permettre aux enseignes éligibles de payer spécifiquement les loyers et charges des périodes de fermetures administratives de 2021, Mercialys n'a pas déterminé d'aides supplémentaires

Cependant, les effets de la crise sanitaire se prolongeant et pouvant fragiliser des enseignes, la Société a jugé prudent de déterminer une provision exceptionnelle au titre des impayés (loyers et charges) de l'ensemble de 2021. Cette provision vise à couvrir d'éventuelles défaillances, qui pourraient notamment résulter de l'arrêt des diverses mesures publiques de soutien, et non à accorder des allègements à des enseignes ou catégories d'enseignes spécifiques. Son montant global de 7,8 millions d'euros correspond à près d'un mois de quittancement de loyers sur 60 % de la base locative, ce taux coïncidant avec la base d'enseignes fermées durant les périodes de confinement.

Le taux de recouvrement pour l'année 2021 est détaillé par trimestre dans le tableau ci-dessous. Mercialys n'ayant consenti aucun allègement de loyers à ses locataires sur cette période, il s'agit d'un taux de recouvrement « brut » tel que défini précédemment. Le risque résiduel sur les créances 2021 non couvert par la provision exceptionnelle et par le provisionnement usuel des créances douteuses ressort à 13,1 millions d'euros au 31 décembre 2021.

	Taux de recouvrement brut	Impayés résiduels de loyers et charges hors taxes *(M€)*
	31/12/2021	31/12/2021 (hors provision)
1er trimestre 2021	86,7 %	7,2
2e trimestre 2021	80,9 %	9,9
3e trimestre 2021	95,3 %	2,5
4e trimestre 2021	92,2 %	4,3
ANNÉE 2021	**88,8 %**	**24,0**

Entre le 31 décembre 2021, date de clôture des présents comptes annuels, et le 10 février 2022, 4,4 millions d'euros de loyers et charges complémentaires ont été recouvrés, portant le taux global de recouvrement de l'exercice 2021 à 91,0 %.

Au total, les impacts de la crise sanitaire s'établissent comme suit :

Impacts	Période associée	Poste du compte de résultat	Montant avant étalement éventuel (M€)	Traitement en compte de résultat (M€)
Négociations finalisées	1er confinement	Loyers facturés	(2,0)	(3,5) [a]
Négociations finalisées associées à la documentation à recevoir des locataires	2e confinement	Loyers facturés	+ 1,1	+ 1,1 [b]
Sous-total			**(0,9)**	**(2,4)**
Impayés relatifs aux 2e et 3e trimestres	1er confinement	Provisions pour créances douteuses	+ 9,2	+ 9,2 [c]
Impayés du mois de novembre relatifs aux enseignes de restauration assise	2e confinement	Provisions pour créances douteuses	+ 0,5	+ 0,5 [d]
Sous-total			**+ 9,7**	**+ 9,7**
Crédit d'impôt	2e confinement	Loyers nets	+ 1,4	+ 1,4 [e]
Provision exceptionnelle	2021	Provisions pour créances douteuses	(7,8)	(7,8)
TOTAL			**+ 2,4**	**+ 1,0**

(a) - 3,5 millions d'euros constitués de - 2,0 millions d'euros de nouveaux avoirs émis ayant donné lieu à une reconnaissance à 100 % dans les comptes au 31 décembre 2021 au titre du 1er confinement de 2020, et - 1,5 million d'euros de lissage comptable lié aux négociations de 2020 au titre du même confinement ;

(b) + 1,1 million d'euros constitués de - 4,8 millions d'euros d'avoirs émis au titre des négociations du 2e confinement, + 6,3 millions d'euros de reprise de provisions pour avoirs à émettre en corollaire (générant donc un produit net de + 1,5 million d'euros sur la partie devenue sans objet) et - 0,3 million d'euros liés aux avoirs émis et à émettre au titre du mois de novembre 2020 pour les enseignes de restauration assise ;

(c) + 9,2 millions d'euros constitués de + 2,0 millions d'euros de reprise de provisions pour créances douteuses corollaire des nouveaux avoirs émis au titre du 1er confinement de 2020, et + 7,2 millions d'euros de reprise de provisions pour créances douteuses liées au recouvrement complémentaire au titre de 2020 ;

(d) + 0,5 million d'euros de reprises de provisions pour dépréciation de créances douteuses liées aux loyers au titre du mois de novembre 2020 pour les enseignes de restauration assise (générant donc un produit net de + 0,2 million d'euros sur la partie devenue sans objet) ;

(e) + 1,4 million d'euros de crédit d'impôt reconnu à date dans le cadre de la documentation à transmettre par les enseignes ayant bénéficié d'allègements de loyers au titre du 2e confinement de 2020.

1.1.2 Bien positionnée sur un marché du commerce évolutif mais dans lequel le format physique garde toute sa pertinence, Mercialys capitalisera sur 4 axes pour alimenter sa croissance à moyen terme

Ces résultats opérationnels démontrent, après 2 ans de crise sanitaire, la solidité du modèle mais aussi que l'équilibre entre les locataires et la foncière n'apparaissent pas profondément bouleversés.

Mercialys continue à développer des positions concurrentielles fortes au sein des zones périphériques puissantes. Le pouvoir d'attraction de ces zones de périphérie provinciale a été notamment matérialisé durant les dernières années par une dynamique de construction de logements globalement plus favorable sur les régions où le patrimoine de Mercialys est positionné par rapport à la moyenne nationale.

Au sein de ces communautés dynamiques, les sites commerciaux de Mercialys sont profondément ancrés dans les démarches de consommation du quotidien. La qualification de « commerce essentiel » d'environ 40 % de la base locative de la Société au cours des différents confinements démontre ce caractère profond de récurrence des visites. Un sondage mené auprès de près de 4 000 clients inscrits au programme de fidélité de Mercialys en janvier 2022 illustre également l'attractivité des centres commerciaux malgré un environnement sanitaire qui a été favorable aux démarches d'achat en ligne au détriment du commerce physique. Ainsi, les clients interrogés indiquent privilégier à 59 % l'achat en magasin et 13 % à parts égales entre magasin et en ligne. Cette appétence pour le commerce physique est nourrie par le besoin de voir le produit (35 % des répondants), la notion de proximité (27 %), de bénéficier de conseils (15 %), de profiter d'animations (10 %) et d'offres commerciales (11 %).

Parallèlement, les clients décrivent les critères pouvant motiver un achat en ligne par la praticité (27 %), l'absence de magasin dans leur aire de vie (22 %), la disponibilité du produit (21 %) et la notion de prix (29 %).

Ces réponses montrent l'aspect central du facteur humain dans la désirabilité du commerce physique, mais aussi la nécessité d'une combinaison entre physique et digital pour répondre à l'attente de praticité et disponibilité de l'offre. Cela explique le succès des enseignes « phygitales » : le gain de parts de marché des ventes en ligne dans le commerce de détail de 10 % en 2019 à 13,4 % en 2021 [1] a bénéficié des restrictions engendrées par les mesures sanitaires, mais a également été porté par la montée en puissance des ventes multicanales des enseignes traditionnelles. Les ventes en ligne de celles-ci ont, en moyenne, crû de façon bien plus importante que celles des pure-players (66 % vs 18 %) en 2021 [2]. Ces évolutions pointent vers un avenir du commerce physique hybride, mais pérennisant le rôle du centre commercial dans le parcours client. Elles démontrent également qu'il sera nécessaire de capitaliser sur la connaissance client propres aux enseignes, mais aussi sur celle collectées par le bailleur pour entretenir l'attractivité des sites et des magasins.

(1) FEVAD.
(2) Knight Frank.

Forte d'un patrimoine ayant fait la preuve de sa résilience, mais aussi d'un bilan permettant de déployer à nouveau des investissements, Mercialys continuera de porter à moyen terme ses efforts sur 4 grands axes de développement visant à renforcer la force de frappe des centres commerciaux.

1. Développer les services

Mercialys a commencé à construire en 2019 son service Ocitô, une *marketplace* web et mobile propriété de la foncière, permettant aux consommateurs d'acheter en ligne des produits alimentaires et non alimentaires proposés directement par les commerçants de leur centre. Ainsi, les centres commerciaux Mercialys doivent devenir, localement, un point d'étape du commerce physique et digital.

En 2021, Mercialys a continué à développer ce service. Désormais, 31 sites du patrimoine mettent Ocitô à la disposition des clients, avec 308 commerçants présents. Mercialys continuera en 2022 à développer l'adhésion des enseignes pour étoffer l'attractivité de l'offre.

Ocitô a vocation à répondre au besoin de commerce hybride des visiteurs des centres commerciaux, afin de démultiplier la force de frappe de ces sites, accompagner les enseignes dans le développement d'un maillage territorial plus fin permettant une optimisation des surfaces et de leur logistique et ainsi renforcer le potentiel de réversion des loyers.

Le retour d'expérience d'Ocitô en 2020 et 2021 a permis d'identifier plus finement les besoins des consommateurs. D'une part, le service est utilisé en grande majorité par des clients de la zone de chalandise, essentiellement *via* les commandes en click & collect alors que la demande de livraison à domicile reste marginale. Cette tendance correspond aux fondamentaux du commerce physique des centres de Mercialys : un aspect pratique encourageant des visites récurrentes mais courtes. D'autre part, les commandes impliquant des expéditions postales sont en quasi-totalité vers des destinations en dehors de la zone de chalandise. Répondre à ce besoin grâce à Ocitô permet aux commerçants d'accéder à des marchés complémentaires, la plateforme offrant par ailleurs un accès au e-commerce aux enseignes indépendantes n'ayant pas développé cet outil en propre, tout en offrant aux enseignes disposant de leur propre dispositif d'accéder à un canal de trafic supplémentaire.

2. Utiliser la connaissance clients

Le développement d'Ocitô, qui correspond à une multitude de *marketplaces* locales, est rendu possible sans investissements publicitaires massifs *via* l'accès à 1,4 million de clients de la base de fidélité Mercialys, mais aussi *via* le travail réalisé sur le référencement du site Ocitô sur les principaux moteurs de recherche.

Les données clients collectées directement par Mercialys, dans le respect de la réglementation au titre du RGPD [(1)], sont riches à la fois par leur nature (données de contacts, de visite, personnelles, d'achats…) et par les niveaux de lecture qu'elles permettent (données au niveau de l'ensemble du patrimoine de Mercialys, par secteur d'activité, par enseigne, par centre commercial…). Cette richesse a vocation à :

- satisfaire au mieux les visiteurs en identifiant leurs besoins, l'offre ou les services manquants, les irritants éventuels ;
- être mise au service des enseignes au travers de communications clients plus ciblées et donc plus efficace, de recommandations d'implantations et d'analyses comparatives de performances ;
- démultiplier à moyen terme la portée de ces données, notamment au niveau de la préparation d'achat par les clients, de prestations de services et de possible monétisation.

Dès lors, l'usage de la donnée permet à la fois d'optimiser le temps de passage du client dans un centre commercial afin qu'il le plus souvent, augmentatn ainsi le chiffre d'affaires des enseignes et le potentiel de réversion des loyers.

3. Exploiter tous les espaces

La stratégie de multifonctionnalité de Mercialys porte à la fois sur la digitalisation de l'offre commercial de ses sites, mais aussi sur l'exploitation de l'ensemble des surfaces, soit près de 815 000 m^2. L'efficacité de l'utilisation est un enjeu majeur. En effet, la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 vise à lutter contre l'artificialisation des sols et instaure un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à terme, ce qui contribuera à la valorisation des actifs existants. À ce titre, seuls les projets d'une surface de vente inférieure à 10 000 m^2 pourront, sous certaines conditions (insertion du projet dans des secteurs d'urbanisation ou de revitalisation du territoire ou opérations d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, ou encore compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé), être mis en œuvre.

La limitation du potentiel constructif contribuera à moyen terme à valoriser les actifs existants, ceux-ci devant ainsi offrir à leurs utilisateurs, clients et commerçants, un panel plus large d'usages.

Sur la base du succès rencontré par les deux premiers espaces Cap Cowork à Angers et Grenoble, Mercialys a poursuivi le déploiement de cette fonctionnalité en 2021 à Nîmes et Toulouse. À un horizon de trois ans, plus de 5 000 m^2 de bureaux de coworking seront ouverts au travers du patrimoine pour un chiffre d'affaires anticipé de 1,5 million d'euros, l'exploitation en direct par les équipes de Mercialys contribuant à la rentabilité de cette activité.

Le portefeuille de développements de Mercialys intègre également des centres de santé, complémentaires des pharmacies déjà présentes sur la plupart des centres commerciaux.

4. Mettre en œuvre le *pipeline* de développements et se positionner sur des opportunités d'acquisitions ciblées relutives

Au travers du succès de sa politique d'arbitrages, Mercialys dispose d'une marge de manœuvre financière lui permettant de reprendre une politique d'investissements une fois la situation sanitaire stabilisée.

Le déploiement d'une stratégie de croissance pourra être réalisée *via* des acquisitions ou au travers du portefeuille de développements.

En effet, à fin décembre 2021, le portefeuille de projets de la Société s'établit à 493,8 millions d'euros à l'horizon 2027, soit un potentiel de loyers additionnels d'environ 33,7 millions d'euros, pour un taux de rendement moyen cible de 7 %. Ce portefeuille, qui concerne 28 sites sur les 50 centres commerciaux 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.). Ce potentiel de reconfiguration des sites permettra d'entretenir leur attractivité au-delà du seul commerce de proximité, et ainsi de pérenniser leur puissance sur leurs zones de chalandise et leur profil de *cash-flow* à long terme.

(1) Règlement Général sur la Protection des Données.

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Loyers nets prévisionnels	Rendement net cible *(%)*	Date de livraison
Projets engagés [1]	**19,9**	**18,5**	**0,5**	**na**	**2022/2026**
Restauration et loisirs	2,1	1,2	0,1	6,5 %	2022/2023
Activités tertiaires	17,8	17,3	0,4	na	2026
Projets maîtrisés	**125,4**	**121,0**	**8,8**	**7 %**	**2022/2025**
Commerce	81,1	76,8	5,7	7 %	2022/2025
Restauration et loisirs	0,1	0,1	0,0	7 %	2022
Activités tertiaires	44,3	44,2	3,1	7 %	2022/2023
Projets identifiés	**348,4**	**348,4**	**24,4**	**7 %**	**2023/2027**
Commerce	102,3	102,3	7,2	7 %	2024/2026
Restauration et loisirs	35,0	35,0	2,5	7 %	2025/2026
Activités tertiaires	211,1	211,1	14,8	7 %	2023/2027
TOTAL [2]	**493,8**	**487,9**	**33,7**	**7 %**	**2022/2027**

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

(2) Hors impact des projets mixtes de centre-ville, qui pourraient également générer des marges.

Les différents types de projets :

- *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.*

La solidité du bilan de Mercialys pourrait également permettre à l'entreprise de réaliser des opérations de croissance externes relutives. Celles-ci seraient concentrées sur l'immobilier commercial ou des activités connexes : centres commerciaux, retails parks ou hypermarchés notamment.

Enfin, Mercialys capitalise sur son savoir-faire en participant à des appels d'offres au titre de projets de développements mixtes organisés par des villes ou collectivités locales souhaitant repositionner des quartiers.

1.1.3 Succès de la stratégie de cessions, illustrant la valeur sous-jacente des actifs

Au 4e trimestre 2021, Mercialys a conclu la cession de 2 actifs : le magasin Monoprix de Marseille Canebière et le retail park Carré Duparc situé à Sainte-Marie, à la Réunion.

Mercialys a par ailleurs cédé en 2021 divers lots de copropriété sur des sites non stratégiques et démembrés. Le total des actifs cédés sur l'exercice représente un montant cumulé de 28,0 millions d'euros.

La Société a par ailleurs signé des promesses de ventes sans condition de financement sur les hypermarchés d'Annecy et de Saint-Étienne. Ces actifs, acquis en 2014 et ayant depuis lors fait l'objet de transformations, illustrent la stratégie de création de valeur de Mercialys. Ces cessions permettent également à Mercialys de poursuivre la diminution de son exposition à son premier locataire, le groupe Casino (22,4 % des loyers totaux de Mercialys à fin 2021 et 20,7 % en *proforma* de ces cessions).

Le centre commercial de Bordeaux Pessac, détenu par l'OPCI UIR2, dont Mercialys détient 20 % (cet OPCI est comptabilisé dans les comptes de Mercialys sous forme de titres non consolidés dans les actifs non courants), a également fait l'objet d'une promesse de vente en 2021, la condition suspensive associée ayant été levée en janvier 2022.

Enfin, des promesses de ventes ont été signées sur divers lots isolés en 2021.

Ces arbitrages représentent au total un volume de 110 millions d'euros acte en main dont 28,0 millions d'euros de cessions finalisées et 82,0 millions d'euros sous promesses de vente, dont 94 % ne sont plus associées à des conditions suspensives à date.

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

Ces arbitrages s'inscrivent dans le cadre de la stratégie de rotation d'actifs de Mercialys et de recentrage du portefeuille sur des sites à potentiel de croissance à moyen terme. Ils consolident encore le bilan de l'entreprise et donnent à Mercialys une marge de manœuvre financière pour saisir des opportunités d'investissements créatrices de valeur en dehors du périmètre actuel de la Société.

1.1.4 Actif net réévalué EPRA NDV (*Net Disposal Value*) en hausse de + 2,5 % sur 6 mois et en baisse de - 4,5 % sur 12 mois

La valeur du patrimoine de Mercialys s'établit à 3 138,2 millions d'euros, droits inclus, en baisse de - 1,5 % sur 6 mois et de - 3,7 % sur 12 mois. À périmètre constant [(1)], elle recule de - 0,6 % sur 6 mois et de - 2,8 % sur 12 mois.

Hors droits, la valeur du patrimoine s'établit à 2 945,1 millions d'euros, également en baisse de - 1,7 % sur 6 mois et de - 3,9 % sur 12 mois. À périmètre constant [(1)], elle recule également de - 0,9 % sur 6 mois et de - 3,1 % sur 12 mois.

Le portefeuille de Mercialys à fin décembre 2021 est constitué essentiellement de 50 centres commerciaux [(2)], dont 25 grands centres régionaux et commerciaux et 25 sites de proximité *leaders*.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,71 % au 31 décembre 2021, contre 5,74 % au 30 juin 2021 et de 5,72 % au 31 décembre 2020.

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

	EPRA NRV			EPRA NTA			EPRA NDV		
	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021
€/action	21,18	20,32	20,51	19,04	18,26	18,39	18,42	17,17	17,60
Var. sur 6 mois	- 3,7 %	- 4,1 %	+ 1,0 %	- 3,3 %	- 4,1 %	+ 0,7 %	- 7,4 %	- 6,8 %	+ 2,5 %
Var. sur 12 mois	- 7,4 %	- 7,6 %	- 3,2 %	- 7,1 %	- 7,2 %	- 3,4 %	- 7,9 %	- 13,7 %	- 4,5 %

L'actif net réévalué EPRA NDV s'établit à 17,60 €/action, en hausse de + 2,5 % sur 6 mois et en baisse de - 4,5 % sur 12 mois. La variation de 0,82 €/action sur 12 mois résulte des impacts suivants :

- le versement des dividendes : - 0,42 € ;
- le résultat des opérations (FFO) : + 1,09 € ;
- 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) : - 0,98 €, dont un effet taux pour - 0,08 €, un effet loyers pour - 0,92 € et d'autres effets [(3)] pour + 0,02 € ;
- la variation de la juste-valeur de la dette à taux fixe : - 0,33 € ;
- la variation de la juste-valeur des autres éléments : + 0,01 € ;
- l'augmentation de capital dans le cadre de l'option de paiement du dividende au titre de 2021 en actions, ainsi que la variation des actions propres : - 0,18 €.

1.1.5 Un bilan présentant un profil très défensif, permettant à Mercialys de se positionner sur de nouveaux investissements ou acquisitions

Mercialys a poursuivi l'optimisation de la gestion de ses maturités obligataires, et a racheté en 2021 99,2 millions d'euros de la souche obligataire à maturité mars 2023, portant ainsi le nominal résiduel à 469,5 millions d'euros. Ces obligations ont fait l'objet d'une annulation dans les livres de la Société.

Au premier trimestre 2022, Mercialys a pour objectif de finaliser le refinancement anticipé de l'échéance obligataire à maturité mars 2023 dans le cadre de l'exercice de son option de remboursement anticipé (make-whole), ce qui nécessiterait l'émission de nouveaux financements. De plus, la Société pourrait également entamer le refinancement d'autres maturités obligataires, dont plus particulièrement la souche émise en juillet 2020 d'un montant nominal de 300 millions d'euros.

Parallèlement, Mercialys a étendu et alimenté son dispositif de liquidité non tiré. En effet, ce dispositif, composé de lignes bilatérales et d'une ligne de crédit revolving, a été incrémenté de 75 millions d'euros sur l'exercice, intégrant la mise en place d'une nouvelle ligne de 50 millions d'euros, et la maturité de 92 % des lignes disponibles à fin 2020 ayant été allongée en 2021. De plus, Mercialys a entamé le verdissement de son financement en 2021, puisque des clauses environnementales ont été intégrées dans quatre lignes bilatérales non tirées représentant un montant cumulé de 165 millions d'euros.

Cette évolution permet à la Société d'éteindre des lignes arrivant à échéance avec un partenaire bancaire n'intervenant plus que marginalement en France pour un montant de 75 millions d'euros, et de mettre fin dès le 1er trimestre 2022 à l'avance en compte courant mise à disposition par le groupe Casino pour 35 millions d'euros en amont de sa maturité de décembre 2022.

La dette tirée s'établit à 1 354,5 millions d'euros à fin décembre 2021. Elle est constituée de 3 souches obligataires et d'un placement privé pour un montant nominal résiduel de 1 219,5 millions d'euros, ainsi que de billets de trésorerie dont l'encours à fin décembre 2021 s'élève à 135 millions d'euros.

Le coût moyen réel de la dette tirée s'établit pour l'ensemble de l'exercice 2021 à 2,0 % [(4)], quasiment stable par rapport à fin juin 2021 (1,9 %) et en hausse sensible par rapport au niveau constaté sur l'ensemble de l'année 2020 (1,4 %). Cette évolution reflète principalement l'impact en année pleine de l'opération de refinancement obligataire menée en juillet 2020.

(1) Sites constants en nombre et en surface.
(2) Auxquels s'ajoutent 3 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 8,5 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.
(4) Ce taux n'intègre pas la charge nette liée 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.

La maturité moyenne de la dette tirée ressort à 3,2 ans au 31 décembre 2021 contre 3,6 ans à fin juin 2021 et 3,5 ans à fin décembre 2020.

La structure financière de Mercialys est saine, avec un ratio de LTV hors droits [(1)] s'établissant à 36,7 % au 31 décembre 2021 (contre 38,3 % au 30 juin 2021 et 38,1 % au 31 décembre 2020) et un ratio de LTV droits inclus ressortant à 34,4 % à la même date (contre 36,0 % au 30 juin 2021 et 35,8 % au 31 décembre 2020). La Société a ainsi nettement optimisé sa structure financière *via* une maîtrise de ses investissements et une politique active de cessions réalisée dans des conditions de valorisation très satisfaisantes, malgré un marché de l'investissement encore marqué par le contexte sanitaire incertain et un taux de recouvrement qui n'apparaît pas encore complètement normalisé à fin 2021.

Le ratio d'ICR [(2)] s'élève à 5.1x au 31 décembre 2021, contre 5,6x au 30 juin 2021 et 5,0x au 31 décembre 2020, reflétant les impacts de la crise sanitaire sur l'EBITDA et ceux du refinancement obligataire de juillet 2020 sur les charges financières.

Le 19 mai 2021, l'agence Standard & Poor's a réitéré la notation BBB, la perspective négative étant relevée à stable le 13 septembre 2021.

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 86 % à fin décembre 2021 contre 87 % à fin juin 2021 et 92 % à fin décembre 2020.

(1) LTV (Loan To Value) : Endettement financier net/(Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 55,8 M€ en 2021 et 56,4 M€ en 2020, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise).
(2) 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 2021. 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)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	**172 232**	**175 440**
Charges locatives et impôt foncier	(45 260)	(44 390)
Charges et impôt refacturés aux locataires	38 476	38 555
Charges nettes sur immeubles	(5 403)	(22 248)
Loyers nets	**160 043**	**147 357**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 801	3 035
Autres produits	1 559	53
Autres charges	(4 953)	(6 150)
Charges de personnel	(14 763)	(13 121)
Dotations aux amortissements	(39 157)	(40 777)
Reprises/(Dotations) aux provisions	(997)	1 343
Autres produits opérationnels	28 760	242 125
Autres charges opérationnelles	(29 810)	(209 381)
Résultat opérationnel	**103 484**	**124 484**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	177	61
Coût de l'endettement financier brut	(30 842)	(21 891)
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	**(30 665)**	**(21 830)**
Autres produits financiers	296	233
Autres charges financières	(3 466)	(3 024)
Résultat financier	**(33 835)**	**(24 621)**
Charge d'impôt	(848)	(2 019)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	2 264	(3 695)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**71 065**	**94 148**
dont participations ne donnant pas le contrôle	8 882	8 316
dont part du Groupe	62 183	85 833
Résultat par action (1)		
Résultat net, part du Groupe *(en €)*	0,67	0,94
Résultat net dilué, part du Groupe *(en €)*	0,67	0,94

(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 2021 = 92 839 729 actions.
Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2021 = 92 839 729 actions.

1.2.1.2 État de la situation financière consolidée

Actifs

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	5 028	4 052
Immobilisations corporelles	6 922	1 605
Immeubles de placement	1 935 117	2 050 907
Actifs au titre des droits d'utilisation	8 590	8 902
Participations dans les entreprises associées	37 907	38 918
Autres actifs non courants	50 733	73 865
Actifs d'impôts différés	1 346	1 728
Actifs non courants	**2 045 642**	**2 179 976**
Créances clients	36 865	38 217
Autres actifs courants	34 595	40 660
Trésorerie et équivalents de trésorerie	257 178	464 611
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	60 086	111
Actifs courants	**388 724**	**543 599**
ACTIFS	**2 434 366**	**2 723 575**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Capital social	93 887	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	649 231	600 875
Capitaux propres, part du Groupe	**743 118**	**692 925**
Intérêts ne donnant pas le contrôle	202 011	202 193
Capitaux propres	**945 129**	**895 118**
Provisions non courantes	1 008	1 207
Dettes financières non courantes	1 237 101	1 355 914
Dépôts et cautionnements	23 003	22 295
Passifs de location non courants	8 353	8 655
Autres dettes non courantes	5 716	15 311
Passifs non courants	**1 275 181**	**1 403 381**
Dettes fournisseurs	16 477	15 394
Dettes financières courantes	150 144	348 553
Passifs de location courants	1 030	985
Provisions courantes	11 443	9 942
Autres dettes courantes	34 826	50 193
Dettes d'impôt exigible courant	136	9
Passifs courants	**214 056**	**425 076**
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**2 434 366**	**2 723 575**

1.2.1.3 État consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net, part du Groupe	62 183	85 833
Participations ne donnant pas le contrôle	8 882	8 316
Résultat net de l'ensemble consolidé	**71 065**	**94 148**
Dotation aux amortissements [1] et aux provisions, nette des reprises	49 249	53 372
Charges/(Produits) calculés liés aux *stock-options* et assimilés	(47)	24
Autres charges/(Produits) calculés [2]	(1 280)	(2 419)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	(2 264)	3 695
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises	3 014	6 234
Résultat sur cessions d'actifs	(8 962)	(47 542)
Coût/(Produit) de l'endettement financier net	30 665	21 830
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	295	334
Charge d'impôt (y compris différé)	848	2 019
Capacité d'autofinancement (CAF)	**142 583**	**131 695**
Impôts perçus/(versés)	(409)	(3 298)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements [3]	(7 141)	5 696
Variation des dépôts et cautionnements	708	792
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	**135 742**	**134 885**
Décaissements liés aux acquisitions [4] :		
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	(15 913)	(61 593)
• d'actifs financiers non courants	(115)	(1 833)
Encaissements liés aux cessions [4] :		
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	30 746	188 386
• d'actifs financiers non courants	5	-
Investissements dans des entreprises associées et coentreprises	-	-
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle	-	-
Variation des prêts et avances consentis	-	1 799
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**14 724**	**126 757**
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (solde)	(22 398)	(43 957)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (acompte)	-	-
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	(9 063)	(8 194)
Augmentation et diminution de capital	-	(1)
Autres opérations avec les actionnaires	-	-
Variations des actions propres	264	(1 825)
Augmentation des emprunts et dettes financières	230 000	1 097 167
Diminution des emprunts et dettes financières	(526 700)	(901 800)
Remboursement des passifs de loyers	(985)	(959)
Intérêts financiers perçus	16 359	23 447
Intérêts financiers versés	(45 474)	(32 933)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	**(357 999)**	**130 947**
VARIATION DE TRÉSORERIE	**(207 529)**	**392 588**
Trésorerie nette d'ouverture	464 600	72 012
Trésorerie nette de clôture	257 071	464 600
• dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	257 178	464 611
• dont Concours bancaires	(108)	(11)

(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*	*(318)*	*(340)*
• *les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée ferme du bail*	*(1 848)*	*(2 472)*
• *l'étalement des frais financiers*	*697*	*434*
• *les intérêts sur prêts non cash*	*54*	*24*

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
(3) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :		
• *créances clients*	*3 375*	*(31 420)*
• *dettes fournisseurs*	*1 087*	*1 555*
• *autres créances et dettes*	*(11 603)*	*35 561*
Total besoin en fonds de roulement	***(7 141)***	***5 696***

(4) À fin décembre 2020, les montants de décaissements liés aux acquisitions et d'encaissements liés aux cessions 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 2021

Impacts liés à la pandémie Covid-19

Le secteur des centres commerciaux en France a été largement impacté, dès janvier 2021, par les mesures gouvernementales au titre de la crise sanitaire. Tout d'abord, des couvre-feux localisés ont été mis en place dès le 2 janvier puis étendus à l'ensemble du territoire. À partir du 31 janvier, l'ensemble des commerces non alimentaires de plus de 20 000 m² de surface commerciale utile, ainsi que les commerces non alimentaires des centres commerciaux et galeries marchandes d'une surface commerciale utile supérieure à 20 000 m² ont été fermés. Les centres commerciaux n'ont par ailleurs pas eu l'autorisation de pratiquer le retrait de commandes à partir de cette date et jusqu'à la réouverture des sites. La fermeture a été durcie àpartir du 6 mars, dans tous les départements français sous surveillance renforcée, avec l'abaissement à 10 000 m² de la limite de surface commerciale utile autorisée à ouvrir. Enfin, le 3 avril, le Gouvernement français a mis en place un 3e confinement national de la population, ordonnant en parallèle la fermeture de tous les commerces jugés non indispensables à la vie de la Nation, quelle que soit leur taille.

Ce périmètre de fermeture plus restrictif qu'en 2020, couplé aux arbitrages d'actifs réalisés fin 2020 par Mercialys avec notamment la cession de 4 Monoprix, s'est traduit par une base locative annualisée ouverte sur le portefeuille de la Société de 36 % entre le 3 avril et le 19 mai 2021, contre 40 % lors du 1er confinement de mars à mai 2020.

Le 19 mai, l'autorisation de réouverture a été donnée aux commerces dits « non essentiels ». Les centres commerciaux de Mercialys ont ainsi pu à nouveau accueillir du public sur la totalité de leur surface (hors restauration assise en intérieur), dans le respect d'un protocole sanitaire strict et des restrictions de jauges. Les restaurants en intérieur ont pu rouvrir à partir du 9 juin, là aussi en respectant des jauges et diverses mesures sanitaires. Ces limitations de jauges ont été levées le 30 juin 2021 au sein des lieux accueillant du public et le territoire français n'a plus été soumis à aucun couvre-feu depuis le 20 juin 2021. Cependant, l'activité opérationnelle de neuf centres commerciaux de Mercialys a été négativement impactée durant plusieurs semaines au 3e trimestre 2021, principalement au mois d'août, du fait de la mise en place par l'État d'une obligation de présenter un « passe sanitaire » à l'entrée de certains sites.

Cette nouvelle obligation de fermeture a pu peser sur la profitabilité d'enseignes déjà impactées par ces mêmes mesures en 2020 et a pesé sur le recouvrement des loyers, charges et travaux du 1er semestre 2021. Le Gouvernement français a toutefois pris l'engagement public de mettre en place des aides, au-delà du fonds de solidarité, devant permettre aux locataires subissant une fermeture administrative d'honorer notamment leurs loyers. À ce titre, un décret a été publié le 16 novembre 2021, instituant une aide relative aux loyers ou redevances et charges de certains commerces de détail et services interdits d'accueil du public afin de lutter contre la propagation de l'épidémie de Covid-19. Ce dispositif d'aides vise à permettre aux enseignes d'honorer le paiement de leurs loyers et charges au titre de la période de fermeture des centres commerciaux au 1er semestre 2021, ce qui contribuera favorablement au taux de recouvrement des foncières commerciales. Ainsi, aucun abandon de créances n'a par conséquent été déterminé par Mercialys au titre de la période de fermeture administrative.

Parallèlement, au cours de 2021, Mercialys a poursuivi la formalisation et la mise en œuvre des aides accordées à ses locataires au titre des périodes de fermeture subies en 2020.

En ce qui concerne la sécurité des collaborateurs de la Société, les dispositifs de télétravail déjà renforcés en 2020 ont été maintenus en 2021 et adaptés en fonction de l'évolution de la situation sanitaire et des recommandations du Ministère du travail, de l'emploi et de l'insertion.

Financement et bilan de la Société

Mercialys a allongé la maturité de son dispositif de financement non tiré. D'une part au travers de la ligne de crédit revolving bancaire de 225 millions d'euros, dont 80 % ont été étendus à décembre 2024 contre décembre 2022 précédemment. D'autre part, par l'extension d'un an d'une ligne bancaire bilatérale non tirée de 25 millions d'euros. Par ailleurs, par la détermination de nouvelles maturités fermes de trois ans et cinq ans sur respectivement deux et une lignes bilatérales non tirées, deux d'entre elles voyant également leur montant revu à la hausse, pour un total cumulé de 115 millions d'euros *vs.* 90 millions d'euros précédemment. Enfin, par la signature d'une nouvelle ligne bilatérale non tirée de 50 millions d'euros. Il est à noter que la Société a entamé le verdissement de sa structure de financement, puisque des clauses environnementales ont été intégrées dans quatre lignes bilatérales non tirées représentant un montant cumulé de 165 millions d'euros.

Au 31 décembre 2021, le montant total des ressources financières non tirées de la Société s'établit à 480 millions d'euros, contre 405 millions d'euros à fin décembre 2020. Cette évolution permettra à la Société d'éteindre des lignes arrivant à échéance avec un partenaire bancaire n'intervenant plus que marginalement en France pour un montant de 75 millions d'euros, et de mettre fin dès le 1er trimestre 2022 à l'avance en compte courant mise à disposition par le groupe Casino pour 35 millions d'euros en amont de sa maturité de décembre 2022.

La Société a également poursuivi l'optimisation de la gestion de ses maturités obligataires, et a racheté, durant l'exercice 2021, 99,2 millions d'euros de la souche obligataire à maturité mars 2023. Ces obligations font l'objet d'une annulation dans les livres de la Société. Le montant résiduel en circulation de la souche à échéance mars 2023 s'élève ainsi à 469,5 millions d'euros à fin 2021.

Enfin, afin de contribuer aux équilibres bilantiels de l'entreprise, l'Assemblée générale des actionnaires de Mercialys du 22 avril 2021 a décidé de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions nouvelles de la Société de la totalité du dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 de 0,43 €/action. Cette opération a permis à Mercialys de renforcer ses fonds propres de 17,1 millions d'euros par la création de 1 837 332 actions ordinaires nouvelles, représentant près de 2 % du capital sur la base du capital au 30 avril 2021. À l'issue de cette opération, le capital social de Mercialys à la date du 21 mai 2021 a été porté à 93 886 501 euros, divisé en 93 886 501 actions ordinaires de 1 euro de nominal chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Suite à l'exercice de cette option du paiement en actions, le groupe Casino a franchi à la baisse le seuil de 20 % du capital et des droits de vote de Mercialys et a indiqué le 31 mai 2021 détenir 18 559 506 actions Mercialys représentant 19,77 % du capital et 19,82 % des droits de vote de la Société. Par ailleurs, le groupe Casino a indiqué, en décembre 2021, avoir procédé à la cession définitive de 3 % du capital de Mercialys au travers d'un *total return swap* (TRS) de maturité mars 2022, portant la participation du Groupe dans Mercialys en termes de capital à 16,77 % et à 16,86 % des droits de vote.

Opérations de cessions

Au 4e trimestre 2021, Mercialys a conclu la cession de 2 actifs : le magasin Monoprix de Marseille Canebière et le retail park Carré Duparc situé à Sainte-Marie, à la Réunion. La Société a par ailleurs signé des promesses de ventes sans condition de financement sur les hypermarchés d'Annecy et de Saint-Étienne. Ces actifs illustrent la stratégie de création de valeur de Mercialys. Acquis en 2014, ils avaient depuis fait l'objet de transformations. Mercialys a par ailleurs cédé ou signé des engagements de vente portant sur la cession de divers lots de copropriété sur des sites non stratégiques et démembrés. Enfin, le centre commercial de Bordeaux Pessac, détenu par l'OPCI UIR2, dont Mercialys détient 20 % (cet OPCI est comptabilisé dans les comptes de Mercialys sous forme de titres non consolidés dans les actifs non courants), a également fait l'objet d'une promesse de vente en 2021, la condition suspensive associée ayant été levée en janvier 2022.

Les arbitrages représentent au total un volume de 110 millions d'euros acte en main, dont 28,0 millions d'euros de cessions finalisées et 82,0 millions d'euros sous promesse de vente, dont 94 % ne sont plus associées à des conditions suspensives à date de publication du présent document.

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

1.2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année

	31/12/2021
Croissance organique des loyers facturés	+ 3,0 %
EBITDA [1]	144,7 M€
EBITDA/revenus locatifs	84,0 %
Résultat des opérations (FFO [2])	101,8 M€
Résultat des opérations par action [3] (FFO par action)	1,10 €
Juste valeur du portefeuille (droits inclus)	3 138,2 M€
Variation vs. 31/12/2020 (périmètre courant)	- 3,7 %
Variation vs. 31/12/2020 (périmètre constant)	- 2,8 %
Actif net réévalué EPRA NDV/action	17,60 €
Variation vs. 31/12/2020	- 4,5 %
Loan To Value (LTV) – hors droits	36,7 %

(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 92 839 729 actions.

1.2.4 Commentaires sur l'activité

Principaux indicateurs de gestion

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

Au 31/01/2022	Nombre de baux	LMG* + variable annuels *(M€)*	Part des baux échus *(% LMG + variable annuels)*
Échus au 31/12/2021	328	18,1	10,7 %
2022	159	8,3	4,9 %
2023	110	7,8	4,6 %
2024	150	9,2	5,5 %
2025	129	7,6	4,5 %
2026	196	20,7	12,2 %
2027	218	38,2	22,6 %
2028	211	14,9	8,8 %
2029	183	11,2	6,6 %
2030	262	23,2	13,7 %
2031 et au-delà	188	9,6	5,7 %
TOTAL	**2 134**	**168,8**	**100,0 %**

* *LMG = Loyer Minimum Garanti.*

Le stock de baux arrivés à échéance à fin 2021 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.

Les négociations avec les enseignes se sont poursuivies en 2021 afin de sécuriser les flux locatifs de Mercialys. En prenant en compte sur la totalité de l'année l'ensemble des renouvellements et recommercialisations de baux, alors qu'à fin 2020 les baux échus ou à échoir au 31 décembre 2021 représentaient 20,9 % de la base locative totale de la Société, ils ne représentent plus que 10,7 % à date de publication.

Dans le cadre des négociations avec les enseignes relatives 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 9,1 mois au 31 décembre 2021 et donc en une pérennisation de ses flux locatifs.

Le **taux de recouvrement** reste impacté par la crise sanitaire. En effet, le secteur des centres commerciaux en France a été fortement impacté, dès janvier 2021, par les mesures gouvernementales au titre de la crise sanitaire. Le Gouvernement français a pris en parallèle l'engagement de mettre en place des aides, au-delà du fonds de solidarité et du mécanisme de couverture des charges fixes, devant permettre aux locataires subissant une fermeture administrative d'honorer notamment leurs loyers. Suite à la signature du décret afférent en novembre 2021, les enseignes éligibles seront indemnisées par les pouvoirs publics en février 2022. Le retard pris dans le déploiement de la mise en œuvre de ces mesures de soutien a pesé sur le taux de recouvrement des loyers et charges de l'année 2021. Compte tenu du dispositif gouvernemental visant à permettre aux enseignes de payer spécifiquement les loyers et charges des périodes de fermetures administratives de 2021, Mercialys n'a pas déterminé d'aides supplémentaires. Ainsi, le taux de recouvrement pour l'ensemble des loyers et charges (hors taxes) facturés par Mercialys ressort à 88,8 % à fin décembre 2021.

Le taux de recouvrement brut au titre de l'exercice 2020 s'élève pour sa part à 90,1 % à fin décembre 2021. Retraité des allégements de loyers déjà consentis ou restant à consentir et des provisions pour créances douteuses, ce taux ressort à 99,9 %.

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 3,2 % [(1)] au 31 décembre 2021, en nette baisse par rapport à fin décembre 2020 (3,8 %), fin juin 2021 (4,0 %) et fin septembre 2021 (3,4 %), illustrant l'attractivité des sites de Mercialys.

Le **taux de vacance total** [(2)] s'élève à 4,9 % au 31 décembre 2021, là encore en nette baisse par rapport au niveau constaté à fin 2020 (5,4 %), fin juin 2021 (5,7 %) et fin septembre 2021 (5,0 %).

La **réversion** matérialisée par les renouvellements et les recommercialisations s'établit en moyenne à - 3,0 % (- 1,8 % hors enseigne Camaïeu qui a fait l'objet d'un redressement judiciaire et d'une reprise par un nouvel investisseur). Une amélioration séquentielle sensible par rapport au taux cumulé de - 6,5 % constaté à fin juin 2021 (- 5,4 % hors Camaïeu) et au taux cumulé de - 3,6 % ressortant à fin septembre 2021 (- 2,0 % hors Camaïeu).

L'analyse du **taux d'effort** [(3)] est ineffective au titre de l'ensemble de l'année 2021 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.

(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.

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 (2,5 %), aucun autre locataire ne représente plus de 2 % du loyer total.

Le poids des enseignes appartenant au groupe Casino dans les loyers totaux représente 22,4 % au 31 décembre 2021, en légère baisse par rapport au 30 juin 2021 (22,6 %) et au 31 décembre 2020 (22,7 %). Cette évolution résulte notamment de la cession du Monoprix situé à Marseille au 4e trimestre 2021.

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 19,6 %.

Il faut noter que l'exposition au groupe Casino poursuivra son recul en 2022 (soit 20,7 % en *proforma* des hypermarchés sous promesses de vente à fin 2021) au travers de la finalisation des cessions devant intervenir sur deux hypermarchés (Saint-Etienne et Annecy).

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
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
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€)*	Quote-Part loyer *(%)*	
	31/12/2021	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**
Enseignes nationales et internationales	1 454	108,4	64,6 %	64,2 %
Enseignes locales	629	22,6	12,7 %	13,4 %
Cafétérias Casino/Restauration	2	0,2	0,6 %	0,1 %
Monoprix	1	1,2	1,0 %	0,7 %
Géant Casino et autres entités	48	36,4	21,1 %	21,6 %
TOTAL	**2 134**	**168,8**	**100,0 %**	**100,0 %**

* *LMG = Loyer Minimum Garanti.*

La **répartition par secteur d'activité** (y compris grandes surfaces alimentaires) des loyers de Mercialys reste très diversifiée. Au travers de ses différentes opérations d'arbitrages, notamment concernant certains magasins de distribution alimentaire, et de recommercialisations, la Société a renforcé sa stratégie de mix marchands équilibrés, avec une volonté continue d'inflexion baissière de son exposition au textile au profit de secteurs comme les grandes surfaces alimentaires, la santé et la beauté, la culture, les cadeaux et le sport, ainsi que des activités plus novatrices :

	Quote-Part loyer *(%)*	
	31/12/2020	**31/12/2021**
Restauration	8,6 %	8,4 %
Santé et beauté	12,3 %	12,6 %
Culture, cadeaux et sport	16,0 %	16,3 %
Équipement de la personne	31,5 %	30,5 %
Équipement du ménage	6,9 %	7,2 %
Grandes surfaces alimentaires	21,5 %	21,8 %
Services	3,2 %	3,2 %
TOTAL	**100,0 %**	**100,0 %**

La **structure des loyers** au 31 décembre 2021 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 (98,0 % de la masse locative) :

	Nombre de baux	LMG + variable annuels *(M€)*	Quote-Part loyer *(%)*	
	31/12/2021	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**
Baux avec clause variable	1 293	97,0	59 %	58 %
• *dont LMG*		*93,7*	*56 %*	*56 %*
• *dont loyer variable associé au LMG*		*0,6*	*1 %*	*0 %*
• *dont loyer variable sans LMG*		*2,8*	*2 %*	*2 %*
Baux sans clause variable	841	71,7	41 %	42 %
TOTAL	**2 134**	**168,8**	**100 %**	**100 %**

La structure des loyers au 31 décembre 2021 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 + variable annuels *(M€)*	Quote-Part loyer *(%)*	
	31/12/2021	**31/12/2021**	**31/12/2020**	**31/12/2021**
Baux indexés à l'ILC	1 769	156,4	94 %	95 %
Baux indexés à l'ICC	131	6,5	5 %	4 %
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	214	2,5	1 %	2 %
TOTAL	**2 114**	**165,4**	**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**	**31/12/2021**	**Var. %**
Loyers facturés	172 911	170 352	- 1,5 %
Droits d'entrée et indemnités de déspécialisation	2 529	1 879	- 25,7 %
Revenus locatifs	**175 440**	**172 232**	**- 1,8 %**
Impôt foncier	(14 248)	(13 570)	- 4,8 %
Refacturation aux locataires	12 684	11 606	- 8,5 %
Impôt foncier non récupéré	**(1 564)**	**(1 964)**	**+ 25,6 %**
Charges locatives	(30 142)	(31 690)	+ 5,1 %
Refacturation aux locataires	25 871	26 870	+ 3,9 %
Charges locatives non récupérées	**(4 271)**	**(4 821)**	**+ 12,9 %**
Honoraires de gestion	(5 860)	(6 306)	+ 7,6 %
Refacturation aux locataires	4 585	4 183	- 8,8 %
Pertes et dépréciations sur créances	(19 694)	(2 205)	- 88,8 %
Autres charges	(1 279)	(1 076)	- 15,9 %
Charges nettes sur immeubles	**(22 248)**	**(5 403)**	**- 75,7 %**
LOYERS NETS	**147 357**	**160 043**	**+ 8,6 %**

L'évolution des loyers facturés de **- 1,5 points** résulte principalement des éléments suivants :

- l'effet de l'indexation pour **+ 0,3 point**, soit 0,4 million d'euros ;
- un rebond de la contribution du Commerce Éphémère malgré des contraintes majeures d'ouverture pour **+ 0,2 point**, soit + 0,4 million d'euros ;
- une quasi-stabilité des loyers variables dans un contexte des mêmes contraintes d'ouverture pour 0,1 million d'euros ;
- les actions menées sur le parc, notamment le décalage de mesures locatives engendré par le confinement, pour **- 2,1 points**, soit - 3,7 millions d'euros ;
- l'impact comptable des allègements de loyers consentis aux enseignes dans le cadre de la crise sanitaire pour **4,6 points**, soit + 8,0 millions d'euros ;
- les acquisitions et cessions d'actifs réalisées en 2020 et 2021 pour **- 4,5 points**, soit - 7,7 millions d'euros ;
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours pour - 0,1 point, soit - 0,1 million d'euros.

Compte tenu des effets décrits ci-avant, la croissance organique des loyers facturés affiche une hausse de 3,0 points.

L'inversion de tendance concernant la séquence de croissance organique en 2021, soit - 6,0 % à fin mars, - 4,0 % à fin juin, - 2,9 % à fin septembre et + 3,0 % à fin décembre, est engendrée à la fois par le dynamisme de l'activité locative malgré une période de fermeture de plus de 3,5 mois au 1er semestre, mais également par des effets de base sur les impacts de la crise sanitaire, notamment par rapport au 4e trimestre 2020.

Ces éléments, détaillés au paragraphe 1.1.1 du présent chapitre, se sont élevés dans les loyers facturés à - 10,4 millions d'euros en 2020 et - 2,4 millions d'euros en 2021, soit une variation de + 8,0 millions d'euros reflétée dans la croissance organique.

Les **droits d'entrée et indemnités de déspécialisation** (1) perçus sur la période s'élèvent à 0,7 million d'euros au 31 décembre 2021, contre 0,9 million d'euros au 31 décembre 2020, et se décomposent comme suit :

- 0,7 million d'euros de droits d'entrée liés à l'activité de recommercialisation (*vs.* 0,9 million d'euros en 2020) ;
- un montant non significatif d'indemnités de déspécialisation, à l'instar de 2020.

Après prise en compte des étalements sur la durée ferme des baux prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés en 2021 s'établissent à 1,9 million d'euros contre 2,5 millions d'euros en 2020.

Les **revenus locatifs** s'élèvent ainsi à 172,2 millions d'euros au 31 décembre 2021, en baisse de - 1,8 % par rapport à fin 2020.

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 représentent 12,2 millions d'euros pour l'année 2021, en forte baisse par rapport à fin 2020 (28,1 millions d'euros) du fait notamment de l'impact de reprises de provisions, corollaire des avoirs émis aux locataires dans le cadre des aides au titre de la crise sanitaire en 2020 finalisés au cours de l'exercice 2021, ainsi que des reprises de provisions devenues ans objet (cf. partie I du présent communiqué).

Les loyers nets ressortent à 160,0 millions d'euros, en hausse de + 8,6 %. L'évolution par rapport à fin 2020 résulte d'effets de base très significatifs, avec la comptabilisation de 13,7 millions d'euros de provisions pour dépréciations des créances clients sous l'impact de la crise sanitaire en 2020. En 2021, ces provisions dotées en 2020 ont été reprises à hauteur de 9,7 millions d'euros compte tenu à la fois des recouvrements réalisés et d'émissions d'avoirs sur loyers. Parallèlement, une provision exceptionnelle de 7,8 millions d'euros a été dotée dans les comptes 2021 au titre des impayés de loyers et charges de l'exercice. Pour rappel, ces différents effets sont détaillés en partie I du présent communiqué. Enfin, Mercialys a comptabilisé en 2021 un produit de 1,4 million d'euros relatif au crédit d'impôt bénéficiant aux bailleurs ayant accordé des allègements de loyers sur préconisation du Gouvernement français au titre du 2e confinement de 2020. Pour rappel, ces différents effets sont détaillés en partie I du présent communiqué.

(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.

1.2.5.2 Revenus de gestion, charges de structure et EBITDA

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2021	Var. %
Loyers nets	**147 357**	**160 043**	**+ 8,6 %**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 035	2 801	- 7,7 %
Autres produits et charges	(6 096)	(3 395)	- 44,3 %
Charges de personnel	(13 121)	(14 763)	+ 12,5 %
EBITDA	**131 174**	**144 687**	**+ 10,3 %**
% revenus locatifs	74,8 %	84,0 %	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 2021 s'établissent à 2,8 millions d'euros contre 3,0 millions d'euros en 2020.

Aucune **marge de promotion immobilière** n'a été comptabilisée en 2021.

Les **autres produits courants** comptabilisés en 2021 s'élèvent à 1,6 million d'euros et 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. Une indemnité, au titre d'une garantie dont bénéficiait Mercialys concernant le site d'Arles, a également été comptabilisée en 2021.

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.

Au cours de l'exercice 2021, ces charges se sont élevées à 5,0 millions d'euros contre 6,1 millions d'euros en 2020. Cette évolution traduit notamment l'évolution des prestations couvertes par la Convention de prestations de services, dont certaines ont pris fin en 2021, ainsi que les efforts volontaristes de modération des coûts de fonctionnement par la Société.

Les **charges de personnel** s'élèvent à 14,8 millions d'euros en 2021, *vs.* 13,1 millions d'euros en 2020. Pour rappel, Mercialys poursuit la réintégration progressive des activités support auparavant 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 avaient ainsi été réinternalisées. À fin 2021, les activités relatives à la gestion des assurances et de juridique corporate ont été réinternalisées. De plus, les travaux de préparation à l'internalisation des fonctions en matière de comptabilité, de gestion de trésorerie mais également des activités de gestion locative et de gestion technique et administrative ont été menés en 2021. Ces évolutions ont donné lieu à une augmentation de la masse salariale de Mercialys. En parallèle, une diminution progressive de la facturation relative à la Convention est 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 144,7 millions d'euros en 2021 contre 131,2 millions d'euros en 2020, en hausse de + 10,3 %. La marge d'EBITDA se redresse également significativement à 84,0 % contre 74,8 % au 31 décembre 2020.

1.2.5.3 Résultat financier

Le **résultat financier** s'établit à 33,8 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 24,6 millions d'euros au 31 décembre 2020. 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 une charge nette de - 1,1 million d'euros à fin décembre 2021 *vs.* un produit net de 1,1 million d'euros à fin décembre 2020, le résultat financier pris en compte dans le résultat des opérations (FFO) ressort à 32,8 millions d'euros à fin 2021, contre 25,7 millions d'euros à fin 2020. Cette évolution reflète principalement l'impact de l'opération de refinancement menée en juillet 2020.

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2021	Var. %
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie *(a)*	**61**	**177**	**na**
Coût de la dette mise en place *(b)*	(31 450)	(36 872)	+ 17,2 %
Impact des instruments de couverture *(c)*	7 698	9 023	+ 17,2 %
Coût des crédits-baux immobiliers *(d)*	0	0	na
Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels	**(23 752)**	**(27 849)**	**+ 17,2 %**
Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement anticipé de la dette financière *(e)*	(2 544)	(759)	- 70,2 %
Coût de l'endettement financier brut *(f) = (b) + (c) + (d) + (e)*	**(26 296)**	**(28 607)**	**+ 8,8 %**
Coût de l'endettement financier net *(g) = (a) + (f)* [1]	**(26 236)**	**(28 431)**	**+ 8,4 %**
Coût du *Revolving Credit Facility* et des prêts bilatéraux (non tirés) *(h)*	(2 724)	(3 165)	+ 16,2 %
Autres charges financières *(i)*	(300)	(300)	- 0,1 %
Autres charges financières hors éléments exceptionnels *(j) = (h) + (i)*	**(3 024)**	**(3 465)**	**+ 14,6 %**
Charges financières exceptionnelles *(k)*	**0**	**(2 235)**	**na**
Autres charges financières *(l) = (j) + (k)*	**(3 024)**	**(5 700)**	**+ 88,5 %**
CHARGES FINANCIÈRES *(M) = (F) + (L)*	**(29 321)**	**(34 307)**	**+ 17,0 %**
Produits issus des participations	233	296	+ 27,8 %
Autres produits financiers	4 406	0	na
Autres produits financiers (n)	**4 639**	**296**	**na**
Total produits financiers (o) = (a) + (n)	**4 700**	**473**	**na**
RÉSULTAT FINANCIER = *(M) + (O)*	**(24 621)**	**(33 835)**	**+ 37,4 %**

(1) Le coût de l'endettement financier net en 2020 et 2021, 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 au titre de 2020 et la charge nette de 2,2 millions d'euros au titre de 2021 liés aux primes de rachat obligataire, aux frais sur rachat obligataire et aux produits issus du débouclage des swaps.

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	31/12/2021	Var. %
EBITDA	**131 174**	**144 687**	**+ 10,3 %**
Résultat financier (hors éléments non récurrents [1]	(25 748)	(32 755)	+ 27,2 %
Reprise/(dotation) aux provisions	1 343	(997)	na
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciations)	(1 480)	(1 419)	- 4,1 %
Charge d'impôt	(2 019)	(848)	- 57,9 %
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	2 203	3 583	+ 62,6 %
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	(9 932)	(10 498)	+ 5,7 %
FFO (Résultat des opérations)	**95 541**	**101 754**	**+ 6,5 %**
FFO par action* [2] *(Résultat des opérations par action)	***1,04***	***1,10***	***+ 5,0 %***

(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 92 839 729 actions.

Les **autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciations)** ressortent à - 1,4 million d'euros (- 1,5 million d'euros à fin 2020) et intègrent principalement des impacts nets de provisions ainsi que de l'effet du démarrage des activités Ocitô et Cowork.

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 2021 enregistre **une charge d'impôt** de - 0,8 million d'euros essentiellement composée de la CVAE. La charge d'impôt s'était élevée à 2,0 millions d'euros à fin 2020.

Le montant pris en compte au 31 décembre 2021 au titre de la **quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)** s'élève à 3,6 millions d'euros contre 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2020. 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 Aix2 (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 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 mais également l'effet du recouvrement en 2021 des loyers et charges quittancés en 2020.

Les **participations ne donnant pas le contrôle (hors plus-values, amortissements et dépréciations)** ressortent à - 10,5 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre - 9,9 millions d'euros au 31 décembre 2020. 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 101,8 millions d'euros (contre 95,5 millions d'euros pour l'exercice 2020), en hausse de + 6,5 %. Considérant le nombre d'actions moyen (basique) à fin décembre, le FFO représente 1,10 €/action au 31 décembre 2021, contre 1,04 €/action au 31 décembre 2020, soit une hausse de + 5,0 %. Cette performance est très supérieure à l'objectif fixé d'un FFO par action au moins stable en 2021 par rapport à 2020.

B. Résultat net part du Groupe (RNPG)

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2021	Var. %
FFO (Résultat des opérations)	95 541	101 754	+ 6,5 %
Dotation aux amortissements	(40 777)	(39 157)	- 4,0 %
Autres produits et charges opérationnels	34 223	369	na
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact du rachat partiel de la souche 2023	1 127	(1 080)	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)	296	na
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	**85 833**	**62 183**	**- 27,6 %**

Les **dotations aux amortissements** s'établissent à 39,2 millions d'euros en 2021, en recul de - 4 % par rapport à 2020 compte tenu des cessions d'actifs, alors que les investissements sont restés très modérés sur la période.

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 28,6 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 240,7 millions d'euros au 31 décembre 2020. Ce montant inclut :

- les produits des cessions d'actifs réalisées sur la période pour 27,7 millions d'euros ;
- des produits associés à des reprises de provisions sur actifs cédés pour 0,8 million d'euros.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à - 28,2 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 206,5 millions d'eurosau 31 décembre 2020. Ce montant se compose principalement :

- de la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2021 et frais afférents à ces cessions pour - 19,5 millions d'euros ;
- de provisions pour dépréciations d'immeubles de placement pour - 8,7 millions d'euros.

Sur cette base, le montant de la plus-value nette comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021 au titre des cessions d'actifs ressort à 9,0 millions d'euros (*vs.* 47,5 millions d'euros au titre de 2020). La plus-value relative aux cessions d'actifs réalisées en 2021 et distribuable à 70 % au sens du statut SIIC s'élève pour sa part à 8,5 millions d'euros. La cession engendrant l'essentiel de cette plus-value ayant été réalisée par une filiale de Mercialys, la filiale distribuera à Mercialys en 2022 un dividende correspondant à ladite plus-value, qui sera à son tour distribué par Mercialys en 2023.

Le **résultat net part du Groupe**, tel que défini par les normes IFRS, s'élève ainsi à 62,2 millions d'euros pour 2021, contre 85,8 millions d'euros pour 2020.

1.2.5.5 Structure financière

A. Coût et structure de la dette

Au 31 décembre 2021, le montant de la **dette tirée** par Mercialys s'élève à 1 354,5 millions d'euros et se décompose en :

- une obligation d'un montant nominal résiduel de 469,5 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 ;

- 135 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen légèrement négatif.

La **trésorerie** s'élève à 257,1 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 464,6 millions d'euros au 31 décembre 2020. 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 : + 135,7 millions d'euros ;
- les encaissements/décaissements liés aux cessions/acquisitions d'actifs réalisés en 2021 : + 14,7 millions d'euros ;
- les distributions de dividendes aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires : - 31,5 millions d'euros ;
- les émissions et remboursements d'emprunts nets de la variation de l'encours de billets de trésorerie : - 296,7 millions d'euros ;
- les intérêts nets versés : - 29,1 millions d'euros.

La **dette financière nette** s'établit à 1 101,5 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 1 188,8 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** au 31 décembre 2021 ressort à 2,0 % [(1)], quasiment stable par rapport à fin juin 2021 (1,9 %) et en hausse sensible par rapport au taux constaté en 2020 (1,4 % [(2)]). Cette évolution reflète principalement l'impact en année pleine de 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 86 % à fin décembre 2021 contre 87 % à fin juin 2021 et 92 % à fin décembre 2020.

B. Liquidité et maturité de la dette

La **maturité moyenne de la dette tirée** s'élève à 3,2 ans au 31 décembre 2021, *vs.* 3,6 ans à fin juin 2021.

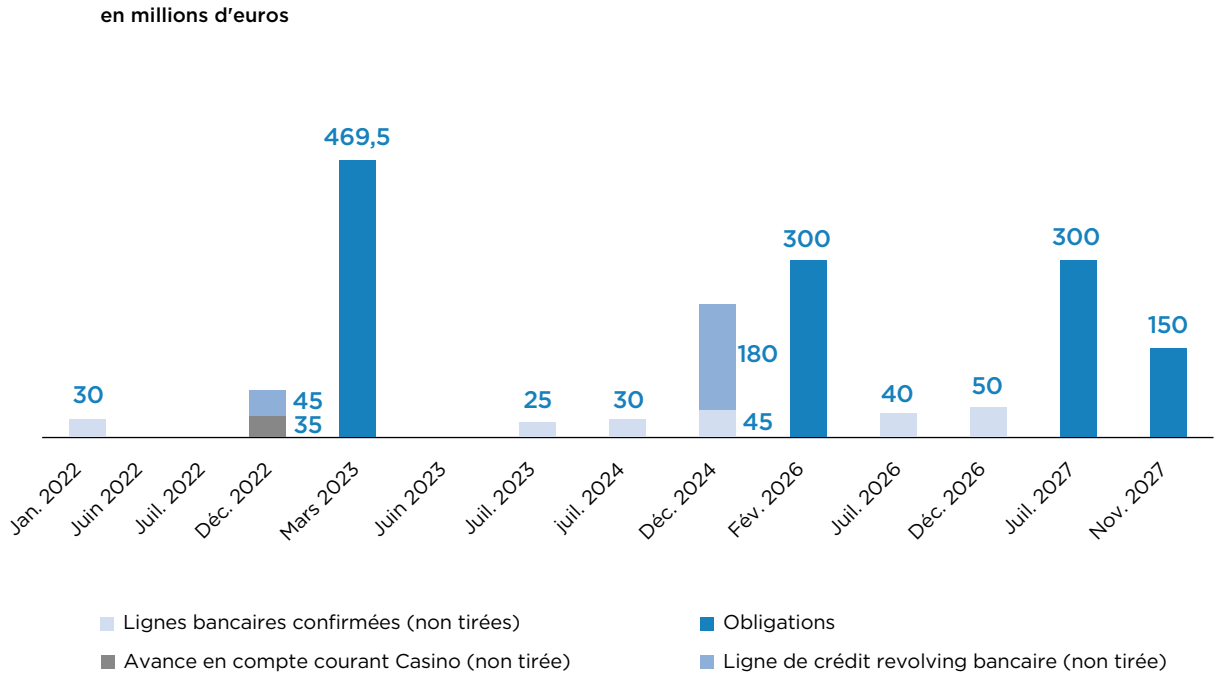
Mercialys dispose, par ailleurs, de **ressources financières non tirées** à hauteur de 480 millions d'euros lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité satisfaisant :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 225 millions d'euros, dont 20 % est à échéance décembre 2022 et 80 % à échéance décembre 2024. 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 ;
- six lignes bancaires bilatérales confirmées pour un montant total de 220 millions d'euros, de maturité comprise entre janvier 2022 et décembre 2026. 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.

Il est à noter que la ligne bilatérale arrivant à échéance en janvier 2022 ainsi que 20 % du RCF, soit un montant total de 75 millions d'euros ne seront pas renouvelés. Par ailleurs, au 1er trimestre 2022, il a été mis fin par anticipation à l'avance en compte courant mise à disposition par le groupe Casino pour 35 millions d'euros en amont de sa maturité de décembre 2022.

De plus, Mercialys dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros mis en place au 2nd semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 135 millions d'euros (encours au 31 décembre 2021).

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 2021 :



(1) Ce taux n'intègre pas la charge nette liée 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) Ce taux n'intègre pas le 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.

C. *Covenants* bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 31 décembre 2021 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 36,7 % à fin décembre 2021, contre 38,1 % à fin décembre 2020, bien en-dessous des *covenants* contractuels. Un *covenant* de LTV inférieur à 55 % s'applique en effet sur 72 % des lignes bancaires confirmées, le solde de 28 % de ces lignes étant soumis à un *covenant* de LTV inférieur à 50 %.

La Société a ainsi amélioré sa 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 d'un taux de recouvrement non encore normalisé en 2021 et d'une pression sur les valeurs d'expertise des sites.

Le LTV droits inclus s'établit pour sa part à 34,4 % à fin décembre 2021, contre 36,0 % au 30 juin 2020 et 35,8 % à fin décembre 2020.

	31/12/2020	31/12/2021
Endettement financier net *(M€)*	1 188,8	1 101,5
Valeur d'expertise hors droits des actifs *(M€)* (1)	3 122,0	3 000,9
***LOAN TO VALUE* (LTV) – HORS DROITS**	**38,1 %**	**36,7 %**

(1) Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 55,8 millions d'euros au titre de 2021 et 56,4 millions d'euros au titre de 2020, 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 5,1x à fin décembre 2021, bien au-delà du *covenant* contractuel (ICR > 2x), contre 5,0x à fin décembre 2020.

	31/12/2020	31/12/2021
EBITDA *(M€)*	131,2	144,7
Coût de l'endettement financier net *(M€)* (1)	(26,2)	(28,2)
***INTEREST COVERAGE RATIO* (ICR)**	**5,0 X**	**5,1 X**

(1) Le coût de l'endettement financier net en 2020 et 2021, 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 au titre de 2020 et la charge nette de 2,2 millions d'euros au titre de 2021 liés aux primes 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 2021 est de 2,9 milliards d'euros qui fixe une juste valeur hors droits des immeubles de placement supérieur à 1 milliard d'euros) ;
- une **dette gagée** au 31 décembre 2021 nulle (inférieur au *covenant* qui fixe un ratio dette gagée/juste valeur hors droits inférieur à 20 %).

Le 19 mai 2021, l'agence Standard & Poor's a réitéré la notation BBB, la perspective négative étant relevée à stable le 13 septembre 2021.

1.2.5.6 Capitaux propres et actionnariat

Les **capitaux propres consolidés** s'élèvent à 945,1 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 895,1 millions d'euros au 31 décembre 2020.

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

- résultat net de l'exercice 2021 : + 71,1 millions d'euros ;
- mise en paiement du dividende au titre de l'exercice 2020 de 0,43 €/action (intégrant une option de paiement en actions) et des dividendes versés aux minoritaires : - 48,6 millions d'euros ;
- augmentation de capital consécutive à l'option de paiement de paiement du dividende en actions: + 17,1 millions d'euros;
- opérations réalisées sur les actions propres : + 0 3 million d'euros ;
- variation de juste valeur sur les actifs financiers et les dérivés : + 10,1 millions d'euros.

Le **nombre d'actions en circulation** au 31 décembre 2021 s'élève à 93 886 501, contre 92 049 169 au 31 décembre 2020.

	2019	2020	2021
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	93 886 501
Nombre d'actions moyen en circulation	92 049 169	92 049 169	93 179 835
Nombre d'actions moyen (basique)	**91 789 610**	**91 532 357**	**92 839 729**
Nombre d'actions moyen (dilué)	**91 789 610**	**91 532 357**	**92 839 729**

Au 31 décembre 2021, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : Groupe Casino (16,77 %), Groupe Generali (7,85 %), auto-contrôle (0,52 %), autres actionnaires (74,85 %).

1.2.5.7 Distribution

Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 28 avril 2022 le versement d'un dividende de 0,92 €/action contre 0,43 €/action au titre de 2020. La distribution correspond à 85 % du FFO 2021 et offre un rendement de 5,2 % sur l'actif net réévalué NDV de 17,60 euros par action à fin 2021 et de 10,7 % sur le cours de clôture annuel.

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 (dividendes distribués par les filiales assujetties au régime SIIC inclus) soit 0,39 euro par action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2021 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,01 euro par action ;
- de 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 0,38 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,14 euro par action.

Le détachement du coupon interviendra le 3 mai 2022, le dividende étant payé le 5 mai 2022.

1.2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier

1.2.6.1 Acquisitions d'actifs

Aucune acquisition significative n'a été réalisée en 2021.

1.2.6.2 Livraisons

Aucune livraison significative n'a été réalisée en 2021.

1.2.6.3 Cessions

Au 4e trimestre 2021, Mercialys a conclu la cession de 2 actifs : le magasin Monoprix de Marseille Canebière et le retail park Carré Duparc situé à Sainte-Marie, à la Réunion.

Mercialys a par ailleurs cédé en 2021 divers lots de copropriété sur des sites non stratégiques et démembrés. Le total des actifs cédés sur l'exercice représente un montant cumulé de 28,0 millions d'euros.

La Société a par ailleurs signé des promesses de ventes sans condition de financement sur les hypermarchés d'Annecy et de Saint-Étienne. Ces actifs, acquis en 2014 et ayant depuis lors fait l'objet de transformations, illustrent la stratégie de création de valeur de Mercialys. Ces cessions permettent également à Mercialys de poursuivre la diminution de son exposition à son premier locataire, le groupe Casino (22,4 % des loyers totaux de Mercialys à fin 2021 et 20,7 % en *proforma* de ces cessions).

Le centre commercial de Bordeaux Pessac, détenu par l'OPCI UIR2, dont Mercialys détient 20 % (cet OPCI est comptabilisé dans les comptes de Mercialys sous forme de titres non consolidés dans les actifs non courants), a également fait l'objet d'une promesse de vente en 2021, la condition suspensive associée ayant été levée en janvier 2022.

Enfin, des promesses de ventes ont été signées sur divers lots isolés en 2021.

Ces arbitrages représentent au total un volume de 110 millions d'euros acte en main dont 28,0 millions d'euros de cessions finalisées et 82,0 millions d'euros sous promesses de vente, dont 94 % ne sont plus associées à des conditions suspensives à date.

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

Ces arbitrages s'inscrivent dans le cadre de la stratégie de rotation d'actifs de Mercialys et de recentrage du portefeuille sur des sites à potentiel de croissance à moyen terme. Ils participent à consolider encore le bilan de l'entreprise (le ratio d'endettement, LTV hors droits, ressortait à 38,3 % à fin juin 2021) et donnent à Mercialys une marge de manœuvre financière pour saisir des opportunités d'investissements créatrices de valeur en dehors du périmètre actuel de la Société.

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 2021, 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 35 sites au 31 décembre 2021 sur la base d'une visite *in situ* de 1 site au cours du second semestre 2021, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2021 pour les autres sites. 11 visites avaient été réalisées sur sites au cours du 1er semestre 2021 ;

Catella Valuation a réalisé l'expertise de 15 sites au 31 décembre 2021 sur la base d'une visite *in situ* de 4 sites au cours du second semestre 2021 et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2021 pour les autres sites ;

Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de 9 sites au 31 décembre 2021 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2021 ;

CBRE a réalisé l'expertise de 1 site au 31 décembre 2021 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2021 ;

Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des sites Mercialys, soit 2 sites au 31 décembre 2021, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2021 ;

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 138,2 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2021 contre 3 258,3 millions d'euros au 31 décembre 2020. Hors droits, cette valeur ressort à 2 945,1 millions d'euros à fin 2021 contre 3 065,6 millions d'euros à fin 2020.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de - 3,7 % sur 12 mois (- 2,8 % à périmètre constant [1]) et de - 1,5 % sur 6 mois (- 0,6 % à périmètre constant). La valeur du portefeuille hors droits évolue dans les mêmes proportions (- 1,7 % sur 6 mois et - 0,9 % à périmètre constant).

(1) Sites constants en nombre et en surface.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,71 % au 31 décembre 2021, contre 5,74 % au 30 juin 2021 et 5,72 % au 31 décembre 2020.

Catégorie d'actif immobilier	Taux de rendement moyen 31/12/2020	Taux de rendement moyen 30/06/2021	Taux de rendement moyen 31/12/2021
Grands centres régionaux et commerciaux	5,44 %	5,44 %	5,43 %
Centres locaux de proximité	7,31 %	7,45 %	7,33 %
Ensemble du portefeuille [1]	5,72 %	5,74 %	5,71 %

(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 2021, ainsi que les loyers d'expertise correspondants.

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs 31/12/2021	Valeur d'expertise (hors droits) 31/12/2021 (M€)	Valeur d'expertise (hors droits) 31/12/2021 (%)	Valeur d'expertise (droits inclus) 31/12/2021 (M€)	Valeur d'expertise (droits inclus) 31/12/2021 (%)	Surface locative brute 31/12/2021 (m^2)	Surface locative brute 31/12/2021 (%)	Loyers nets potentiels d'expertise (M€)	Loyers nets potentiels d'expertise (%)
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 499,7	84,9 %	2 662,1	84,8 %	640 783	78,8 %	144,6	80,7 %
Centres locaux de proximité	25	437,4	14,9 %	467,6	14,9 %	171 133	21,0 %	34,3	19,1 %
Sous-total	**50**	**2 937,1**	**99,7 %**	**3 129,7**	**99,7 %**	**811 916**	**99,8 %**	**178,9**	**99,8 %**
Autres sites [1]	3	8,0	0,3 %	8,5	0,3 %	1 414	0,2 %	0,3	0,2 %
TOTAL	**53**	**2 945,1**	**100,0 %**	**3 138,2**	**100,0 %**	**813 330**	**100,0 %**	**179,2**	**100,0 %**

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

1.2.7 Perspectives

Hors impacts potentiels de la situation sanitaire qui pourraient affecter son exploitation, Mercialys s'est fixée pour objectifs au titre de 2022 :

- une croissance du résultat des opérations (FFO) par action d'au moins + 2 % ;
- un dividende dans une fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2022.

1.2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période

En janvier 2022, Mercialys a résilié par anticipation l'avance en compte courant consentie par le Groupe Casino (cette ligne n'ayant jamais été tirée) pour un montant de 35 millions d'euros.

Le 17 février 2022, la Société a placé avec succès une nouvelle souche obligataire d'un montant nominal de 500 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 2,5 %, auprès d'une base d'investisseurs diversifiée.

Parallèlement, Mercialys a lancé le 16 février 2022 une offre de rachat partiel de la souche obligataire de 300 millions d'euros arrivant à échéance en juillet 2027. Le montant nominal accepté par la Société dans le cadre de l'offre de rachat s'est élevé à 100 millions d'euros. Les obligations rachetées feront l'objet d'une annulation dans les livres de la Société. Le montant résiduel en circulation de la souche à échéance juillet 2027 s'élève ainsi à 200 millions d'euros.

L'émission obligataire a également permis à la Société d'exercer en intégralité son option de remboursement anticipé (make-whole) de son obligation à maturité mars 2023 d'un montant nominal de 469,5 millions d'euros.

Ces opérations participent à l'allongement de la maturité moyenne de la dette tirée, qui, au 31 décembre 2021, s'établissait à 3,2 ans, ainsi qu'à ses conditions financières.

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 2021, fin juin 2021 et fin décembre 2020 :

	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021
Résultat EPRA *(€/action)*	1,04	0,60	1,10
Actif net réévalué (EPRA NRV) *(€/action)*	21,18	20,32	20,51
Actif net réévalué (EPRA NTA) *(€/action)*	19,04	18,26	18,39
Actif net réévalué (EPRA NDV) *(€/action)*	18,42	17,17	17,60
Taux de rendement initial net EPRA *(%)*	5,28 %	5,26 %	5,24 %
Taux de rendement initial net majoré EPRA *(%)*	5,33 %	5,32 %	5,32 %
Taux de vacance EPRA *(%)*	5,4 %	5,7 %	4,9 %
Ratio de coût EPRA (y compris coûts liés à la vacance) *(%)*	27,0 %	11,7 %	18,5 %
Ratio de coût EPRA (hors coûts liés à la vacance) *(%)*	25,6 %	9,8 %	16,6 %
Investissements EPRA *(M€)*	61,6	6,6	15,9

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	30/06/2021	31/12/2021
Résultat net part du Groupe	**85,8**	**31,4**	**62,2**
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus-values)	4,3	(0,1)	(0,3)
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact du rachat partiel de la souche 2023	(1,1)	(0,7)	1,1
Autres produits et charges opérationnels	(34,2)	5,6	(0,4)
Dotation aux amortissements	40,8	19,6	39,2
RÉSULTAT EPRA	**95,5**	**55,7**	**101,8**
Nombre d'actions moyen basique	91 532 357	92 136 487	92 839 729
RÉSULTAT PAR ACTION EPRA *(€)*	**1,04**	**0,60**	**1,10**

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) EPRA, 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 NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	**692,9**	**692,9**	**692,9**
Inclut [1]/Exclut [2] :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	**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
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
ii. c) Réévaluation des autres investissements non courants [4]	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
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente [6]	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	**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	
vi) Juste valeur des instruments financiers	14,1	14,1	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	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)
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation [8]	192,7	0,0	
NAV	**1 939,0**	**1 742,3**	**1 686,4**
Nombre d'actions totalement dilué	91 532 357	91 532 357	91 532 357
NAV par action *(€)*	**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)	30/06/2021 EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	**708,4**	**708,4**	**708,4**
Inclut [1]/Exclut [2] :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	**708,4**	**708,4**	**708,4**
Inclut [1] :			
ii. a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	974,3	974,3	974,3
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
ii. c) Réévaluation des autres investissements non courants [4]	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
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente [6]	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	**1 700,2**	**1 700,2**	**1 700,2**
Exclut [2] :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement [7]	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	13,3	13,3	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0
viii. a) Goodwill (bilan IFRS)		0,0	0,0
viii. b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)		(4,0)	
Inclut [1] :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			(92,1)
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation [8]	189,0	0,0	
NAV	**1 902,6**	**1 709,6**	**1 608,1**
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 636 064	93 636 064	93 636 064
NAV par action *(€)*	**20,32**	**18,26**	**17,17**

(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)	31/12/2021 EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	**743,1**	**743,1**	**743,1**
Inclut [1]/Exclut [2] :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	**743,1**	**743,1**	**743,1**
Inclut [1] :			
ii. a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	957,5	957,5	957,5
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
ii. c) Réévaluation des autres investissements non courants [4]	17,9	17,9	17,9
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement [5]	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente [6]	2,1	2,1	2,1
EPRA NAV dilué à la juste valeur	**1720,6**	**1720,6**	**1720,6**
Exclut [2] :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement [7]	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	2,2	2,2	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0
viii. a) Goodwill (bilan IFRS)		0,0	0,0
viii. b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)		(5,0)	
Inclut [1] :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			(76,5)
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation [8]	193,1	0,0	
NAV	**1 916,0**	**1 717,8**	**1 644,1**
Nombre d'actions totalement dilué	93 394 908	93 394 908	93 394 908
NAV par action *(€)*	**20,51**	**18,39**	**17,60**

(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	30/06/2021	31/12/2021
Immeubles de placement – détenus à 100 %	3 065,6	2 996,6	2 945,1
Actifs en développement (-)	0,0	0,0	0,0
Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits	**3 065,6**	**2 996,6**	**2 945,1**
Droits de mutation	192,7	189,0	193,1
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus	**3 258,3**	**3 185,6**	**3 138,2**
Revenus locatifs annualisés [1]	178,5	174,2	171,2
Charges non récupérables (-) [2]	(6,4)	(6,6)	(6,8)
Loyers nets annualisés	**172,1**	**167,6**	**164,4**
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	1,7	1,9	2,5
Loyers nets annualisés majorés	**173,8**	**169,5**	**166,9**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (*NET INITIAL YIELD*)	**5,28 %**	**5,26 %**	**5,24 %**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ EPRA (« TOPPED-UP » *NET INITIAL YIELD*)	**5,33 %**	**5,32 %**	**5,32 %**

(1) En 2020, les revenus locatifs annualisés incluaient une vision normalisée de l'activité du Commerce Éphémère, cette dernière ayant été impactée de manière exceptionnelle par la crise sanitaire. Au titre de 2021, l'activité de Commerce Ephémère a subi l'effet des fermetures de centres commerciaux pour plus de 3,5 mois, cependant les revenus locatifs annualisés pris en compte dans le calcul du NYI correspondent aux montants comptabilisés.

(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 4,9 % à fin décembre 2021, en net recul par rapport au niveau constaté à fin juin 2021 (5,7 %) et à fin décembre 2020 (5,4 %). La vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extension ou de restructuration représente 170 pb au sein de ce taux de vacance.

(en millions d'euros)	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021
Valeur locative des lots vacants	10,0	10,3	8,7
Valeur locative de l'ensemble du portefeuille	183,9	180,6	179,3
TAUX DE VACANCE EPRA	**5,4 %**	**5,7 %**	**4,9 %**

1.2.9.5 Ratios de coût EPRA

(en millions d'euros)	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2021	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS [1]	(19,2)	(9,2)	(19,7)	Frais de personnel et autres charges
Charges locatives nettes	(5,8)	(4,2)	(6,8)	Impôt foncier et charges locatives non récupérés (y. c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	(1,3)	(0,5)	(2,1)	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges [2]	(21,0)	4,1	(3,3)	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)**	**(9,9)**	**(31,9)**	
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	0,0	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)**	**(9,9)**	**(31,9)**	**A**
Coûts directs de la vacance [3]	2,5	1,6	3,3	
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	**(44,8)**	**(8,3)**	**(28,6)**	**B**
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain [4]	175,4	84,7	172,2	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**	**84,7**	**172,2**	**C**
RATIO DE COÛT EPRA Y COMPRIS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	**- 27,0 %**	**- 11,7 %**	**- 18,5 %**	**A/C**
RATIO DE COÛT EPRA HORS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	**- 25,6 %**	**- 9,8 %**	**- 16,6 %**	**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 2,4 millions d'euros au 31 décembre 2021, 1,3 million d'euros au 30 juin 2021 et 1,4 million d'euros au 31 décembre 2020.

(2) Les autres produits et charges de 2021 intègrent des impacts exceptionnels liés à la crise sanitaire, décrit en partie I du présent communiqué de presse.

(3) 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.

(4) 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			30/06/2021			31/12/2021		
(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	0,4	0,0	0,4	1,5	0	1,5
Développements	7,8	0,0	7,8	0,3	0,0	0,3	2,8	0	2,8
Immeubles de placement	8,0	0,0	8,0	5,8	0,0	5,8	9,4	0	9,4
Avec espace locatif additionnel	*3,3*	*0,0*	*3,3*	*1,8*	*0,0*	*1,8*	*2,0*	*0*	*2,0*
Sans espace locatif additionnel	*3,0*	*0,0*	*3,0*	*1,9*	*0,0*	*1,9*	*4,1*	*0*	*4,1*
Participations travaux et indemnités	*0,1*	*0,0*	*0,1*	*0,5*	*0,0*	*0,5*	*1,2*	*0*	*1,2*
Autres investissements significatifs non ventilés	*1,6*	*0,0*	*1,6*	*1,6*	*0,0*	*1,6*	*2,0*	*0*	*2,0*
Intérêts capitalisés (si applicable)	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0	1,8
Investissement total	**61,6**	**0,0**	**61,6**	**6,5**	**0,0**	**6,5**	**15,5**	**0**	**15,5**
Retraitement de la position comptable à la position *cash*	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2	0,4	0	0,4
INVESTISSEMENT TOTAL (*CASH*)	**61,6**	**0,0**	**61,6**	**6,6**	**0,0**	**6,6**	**15,9**	**0**	**15,9**

Les investissements de **développements** concernent notamment 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) ;
- 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 démarche RSE de l'entreprise.

1.3 Patrimoine immobilier

1.3.1 Un patrimoine évalué à 3 138,2 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2021

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.

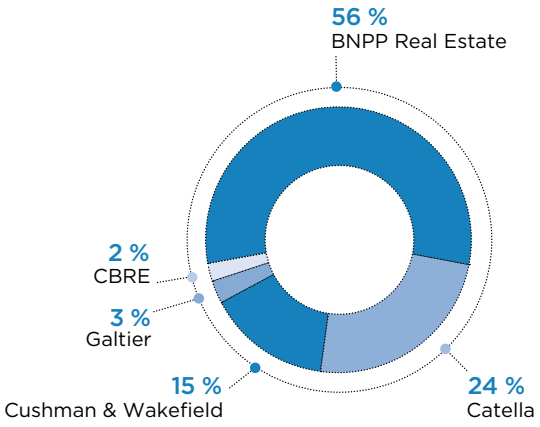
Le taux d'actualisation retenu prend en compte le taux de risque du marché (OAT TEC 10 ans) auquel est ajoutée une prime de risque et de liquidité du marché de l'immobilier ainsi que d'éventuelles primes de risque pour obsolescence et pour risque locatif.

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 2021 et au 31 décembre 2021 ont été réalisées par cinq experts indépendants : BNPP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield Valuation, CBRE Valuation et Galtier Valuation.

RÉPARTITION DES ÉVALUATIONS PAR EXPERT

(en % du nombre d'actifs évalués)



Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 138,2 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2021 contre 3 258,3 millions d'euros au 31 décembre 2020. Hors droits, cette valeur ressort à 2 945,1 millions d'euros à fin 2021 contre 3 065,6 millions d'euros à fin 2020.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de – 3,7 % sur 12 mois (- 2,8 % à périmètre constant [(1)]) et de – 1,5 % sur 6 mois (- 0,6 % à périmètre constant [(1)]. La valeur du portefeuille hors droits évolue de - 3,9 % sur 12 mois (- 3,1 % à périmètre constant) et de - 1,7 % sur 6 mois (- 0,9 % à périmètre constant).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,71 % au 31 décembre 2021, contre 5,74 % au 30 juin 2021 et 5,72 % au 31 décembre 2020.

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 2022 et 2031 de + 2,3 % 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 2021, 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 est réalisée selon la répartition suivante :

	Nombre d'actifs	Valeur vénale hors droits	Valeur vénale droits inclus
BNPP Real Estate Valuation	35	2 401,6M€	2 557,7M€
dont qp indivise actifs détenue par tiers (40 %)	-	*71,5M€*	*76,4M€*
BNPP Real Estate Valuation	-	2 330,1M€	2 481,3M€
Cushman & Wakefield Valuation	9	227,1M€	242,7M€
Catella Valuation	15	247,4M€	264,0M€
CB Richard Ellis Valuation	1	130,7M€	139,7M€
Galtier Valuation	2	9,8M€	10,5M€
TOTAL		**2 945,1M€**	**3 138,2M€**

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 2021.

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 de&s 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

Cushman & Wakefield Valuation France SA
Tour Opus 12 - 77 Esplanade du Général de Gaulle
92081 Paris La Défense Cedex
Tél. : +33 (0)1 53 76 92 92
Société anonyme au capital de 6 616 304 €
RC Siret 332 111 574 00049
N° TVA Intracommunautaire FR10 332 111 574

CBRE VALUATION

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

1.3.2.1 53 actifs à fin 2021, représentant 813 330 m² de surface locative brute

Les sites de Mercialys sont regroupés en quatre 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) et les Autres sites.

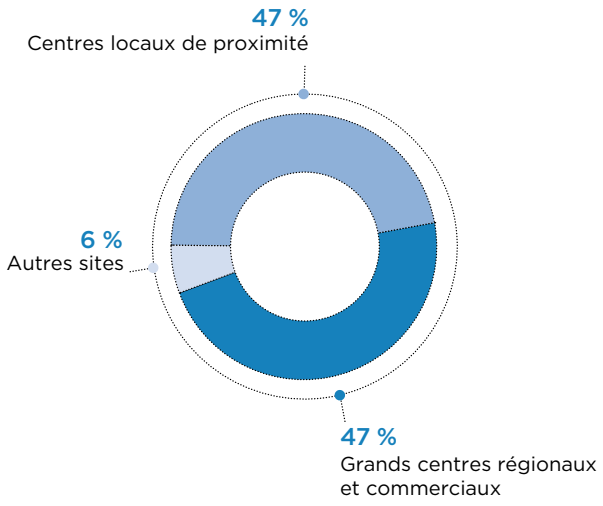
Les Grands centres régionaux et commerciaux et les Centres locaux de proximité *leaders* sont composés de galeries marchandes et de grandes surfaces spécialisées attenantes. Les Autres sites regroupent des lots isolés, dont deux cafétérias et une réserve foncière.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de Mercialys est constitué de 53 actifs, comprenant 4 Grands centres régionaux, 21 Grands centres commerciaux, 25 Centres locaux de proximité, et 3 Autres sites, représentant une surface locative brute bâtie totale de 813 330 m².

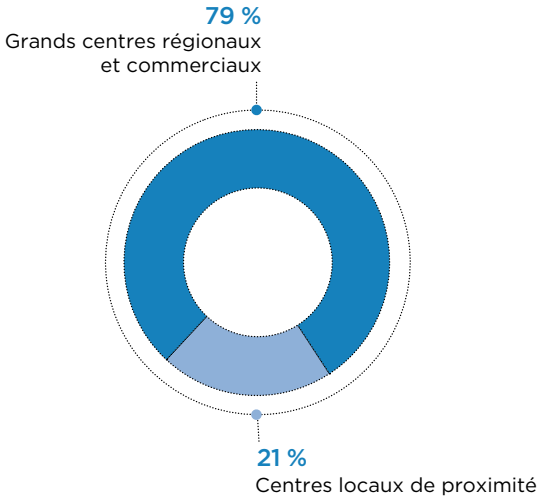
Au sein de ses 50 centres commerciaux, Mercialys est propriétaire des murs de la grande surface alimentaire, seule ou en partenariat avec des minoritaires, dans 21 d'entre eux à fin décembre 2021.

RÉPARTITION PAR NATURE DES ACTIFS DÉTENUS PAR MERCIALYS *(EN NOMBRE)*

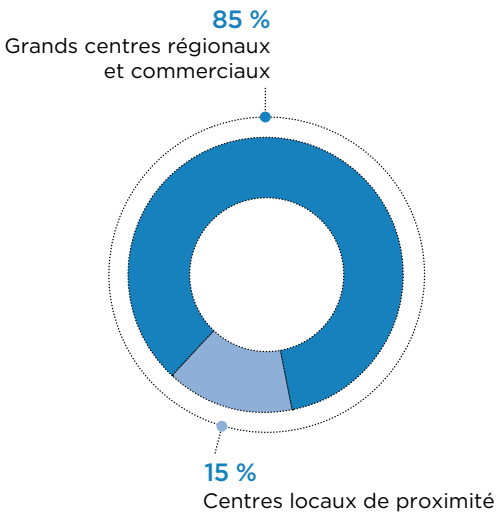
(en nombre)



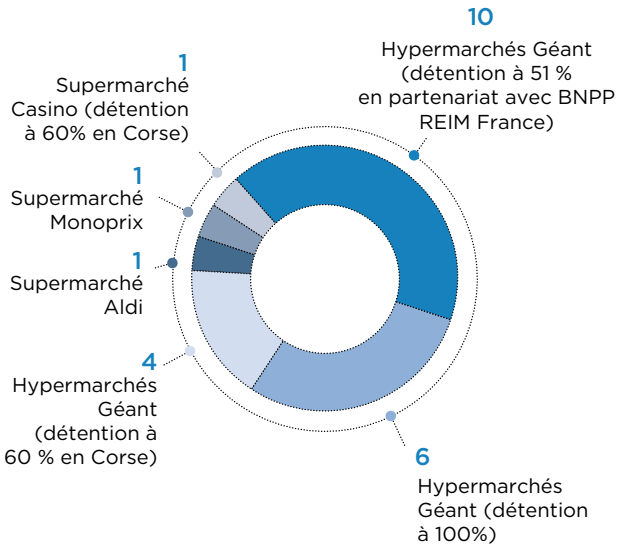
(en m²)



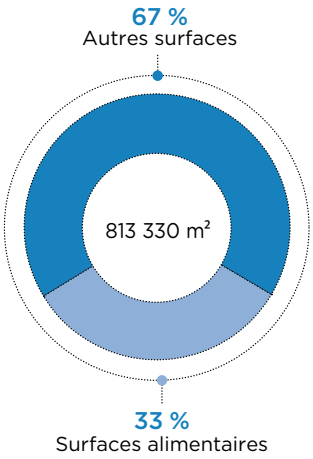
(en valeur d'expertise droits inclus)



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



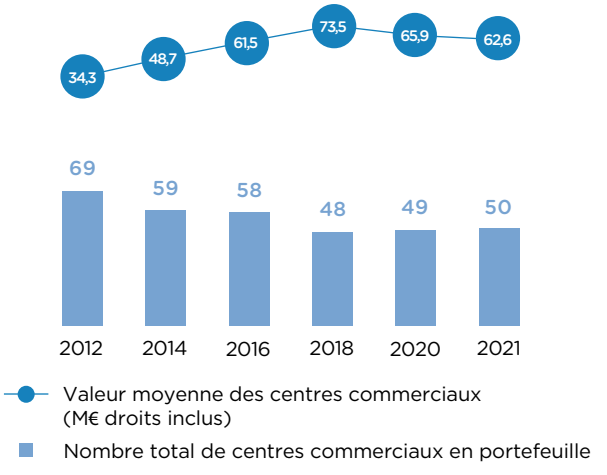
RÉPARTITION DES SURFACES LOCATIVES BRUTES DE MERCIALYS

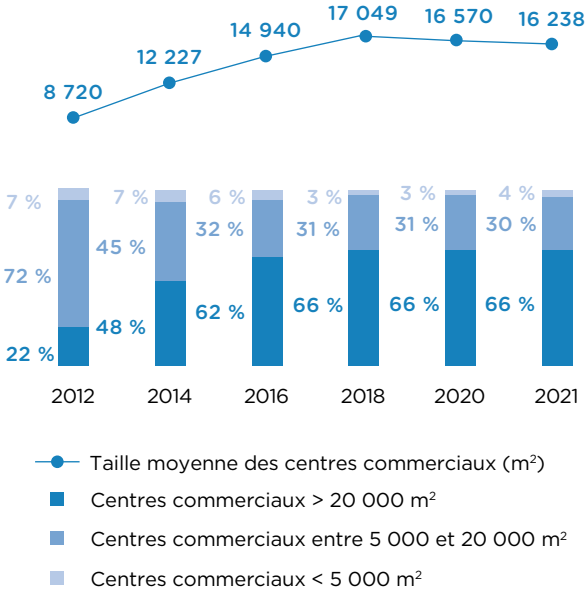


1.3.2.2 Un portefeuille recentré sur des actifs commerciaux *leaders* dans les zones géographiques les plus dynamiques du territoire

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

La taille moyenne des centres commerciaux de la Société (hors Autres sites) s'établit à c. 16 200 m² à fin 2021, contre c. 7 400 m² à fin 2010. Leur valeur moyenne s'établit à 62,6 millions d'euros droits inclus à fin 2021, contre 26,9 millions d'euros à fin 2010.





99 % des actifs composant le portefeuille immobilier de Mercialys sont situés en province ou dans des territoires d'outre-mer, le solde (1 %) 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.

		Valeur d'expertise droits inclus		Surface locative brute	
Région	**Nombre de sites**	**(M€)**	**%**	**(m²)**	**%**
Corse	5	114,6	4 %	47 863	6 %
Île-de-France	3	42,2	1 %	10 901	1 %
Nord-Est	2	224,1	7 %	52 609	6 %
Ouest	9	830,0	26 %	205 104	25 %
Rhône-Alpes	8	584,5	19 %	171 771	21 %
Réunion	5	329,5	10 %	38 144	5 %
Sud-Est	9	465,1	15 %	119 723	15 %
Sud-Ouest	12	548,2	17 %	167 215	20 %
TOTAL	**53**	**3 138,2**	**100 %**	**813 330**	**100 %**

1.3.2.3 Détail du patrimoine au 31 décembre 2021

Nom et désignation du complexe	**Type de l'actif détenu par Mercialys**	**Année de construction**	**Dernier projet** *(année)*	**Surface bâtie du complexe au 31/12/21** *(m²)*	**Surface locative brute détentue par Mercialys au 31/12/21** *(m²)*	**Dont surface alimentaire au 31/12/2021** *(m²)* **quand détenue par Mercialys**	**Gestion charges Syndic**
Corse							
Ajaccio Rocade Mezzavia (HM Géant + 45 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 + 1 station essence)	Grands Centres commerciaux	1969	2019	24 498	14 699	8 314	CORIN
Corte (SM Casino + 13 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	2004	2004	5 831	3 499	2 466	CORIN
Porto Vecchio (HM Géant + 32 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
Massena (HM Géant + 25 boutiques + 2 MS)	Grands Centres commerciaux	1975	2016	31 677	5 812	-	SUDECO
Saint Denis Porte de Paris (Aldi + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1975		2 900	2 900	-	SUDECO
La Réunion							
Le Port Sacré Cœur (HM Carrefour + 90 boutiques + 7 MS + 1 RP)	Grands Centres commerciaux	2002	2020	27 024	21 401	-	SUDECO
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 du Parc (HM Run Market + 77 boutiques + 1 RP + 6 MS + 1 village services)	Grands Centres commerciaux	1966	2016	27 384	12 611	-	SUDECO
Saint André (Réserve foncière)	Autres	-	-		-	-	

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet *(année)*	Surface bâtie du complexe au 31/12/21 *(m²)*	Surface locative brute détentue par Mercialys au 31/12/21 *(m²)*	Dont surface alimentaire au 31/12/2021 *(m²)* 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 + 41 boutiques + 6 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
Brest (HM Géant + 71 boutiques + 7 MS)	Grands Centres commerciaux	1968	2018	36 545	35 755	15 676	SUDECO
Chartres – Lucé (HM Géant + 42 boutiques + 4 MS)	Grands Centres commerciaux	1977	2016	27 362	9 714	-	SUDECO
Lanester (HM Géant + 4 MS + 70 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 + 88 boutiques + 9 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 + 49 boutiques + 1 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 – Nacarat (HM Géant + 69 boutiques + 1 MS + 1 village service)	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	-	SUDECO
Saint-Étienne – Monthieu (HM Géant + 1 cafétéria + 50 boutiques + 5 MS + 1 station essence + 1 station lavage)	Grands Centres commerciaux	1972	2017	36 928	36 928	14 462	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
Villars (1 cafétéria dans un CC Auchan)	Autres	1985		30 931	931	-	G.A.C.I TROIN
Valence 2 (HM Géant + 1 cafétéria + 55 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2012	19 155	7 234	-	SUDECO

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet *(année)*	Surface bâtie du complexe au 31/12/21 *(m^2)*	Surface locative brute détentue par Mercialys au 31/12/21 *(m^2)*	Dont surface alimentaire au 31/12/2021 *(m^2)* quand détenue par Mercialys	Gestion charges Syndic
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 + 35 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1979	2017	26 791	7 328	-	SUDECO
Fréjus (HM Géant + 42 boutiques + 3 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2017	19 911	18 809	13 182	SUDECO
Istres (HM Géant + 44 boutiques + 6 MS)	Centres Locaux de Proximité	1989	2015	25 584	18 934	13 288	SUDECO
Mandelieu (HM Géant + 45 boutiques + 2 MS + 1 village services)	Grands Centres commerciaux	1977	2016	31 954	8 553	-	SUDECO
Marseille – La Valentine (HM Géant + 62 boutiques + 4 MS)	Grands Centres commerciaux	1970	2015	32 271	13 924	-	SUDECO
Marseille Barneoud (HM Géant + 1 cinéma + 59 boutiques + 6 MS)	Grands Centres commerciaux	1974	1995	43 806	31 382	23 550	SUDECO
Marseille Delprat (SM Casino + 11 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	2001	2015	5 510	1 494	-	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
Boe 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 + 41 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1982	2016	19 917	2 502	-	SUDECO
Millau (HM Géant + 20 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1986	2017	12 610	836	-	SUDECO
Montpellier Argelliers Autoroute (HM Géant + 23 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1973	2017	18 725	2 325	-	SUDECO
Narbonne (HM Géant + 29 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2018	20 680	20 680	10 494	SUDECO
Nîmes – Cap Costières (HM Géant + 1 cafétéria + 86 boutiques + 4 MS + coworking)	Grands Centres commerciaux	2003	2017	35 209	35 209	14 209	SUDECO
Rodez (Super U + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1984	2020	17 618	1 986	-	SUDECO
Montauban (Super U + 42 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1994	2012	19 786	4 765	-	SUDECO

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet *(année)*	Surface bâtie du complexe au 31/12/21 *(m^2)*	Surface locative brute détentue par Mercialys au 31/12/21 *(m^2)*	Dont surface alimentaire au 31/12/2021 *(m^2)* quand détenue par Mercialys	Gestion charges Syndic
Toulouse Fenouillet (HM Géant + 1 cafétéria + 134 boutiques + 14 MS + 1 Retail Park + coworking)	Centres régionaux	1978	2017	105 769	83 889	-	SUDECO
TOTAL				**1 364 097**	**813 330**	**274 541**	

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.



100 %
Patrimoine stratégique certifié *BREEAM In-Use*

594 K€
Contribution socio-économique

3e place
Palmarès de la féminisation des instances dirigeantes du SBF120

2

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

2.1 Une stratégie RSE construite pour répondre aux risques et opportunités extra-financiers de Mercialys 82

2.1.1 Mercialys a renouvelé ses engagements en matière de RSE 82

2.1.2 La gouvernance RSE conçue pour piloter efficacement le suivi des risques et opportunités et mener à bien la stratégie à moyen terme 84

2.2 Pour notre environnement 88

2.2.1 Viser zéro émission nette de carbone 88

2.2.2 100 % de déchets valorisés 91

2.2.3 Zéro produit phytosanitaire utilisé 92

2.2.4 Maîtrise de l'artificialisation des sols 93

2.3 Pour nos commerces 94

2.3.1 100 % des actifs stratégiques certifiés *BREEAM In-Use* 94

2.3.2 100 % des centres proposant une offre de commerces et services responsables 95

2.3.3 100 % de nos locataires associés à notre pacte « bailleur enseigne responsables » 95

2.3.4 Zéro incident sanitaire et sécuritaire 97

2.4 Pour nos territoires 99

2.4.1 100 % des centres acteurs du dynamisme territorial 99

2.4.2 100 % des centres stratégiques dotés d'espaces multifonctionnels 100

2.4.3 100 % des achats locaux et responsables 100

2.4.4 Promotion et soutien à l'écomobilité 104

2.4.5 100 % des centres ouverts à la société civile 104

2.5 Pour nos talents 106

2.5.1 Un employeur impliqué en matière d'éthique, d'égalité et d'inclusion 106

2.5.2 Un employeur impliqué dans le développement de l'engagement et de la satisfaction de ses collaborateurs et dans le partage des valeurs de la Société 110

2.5.3 Un employeur impliqué dans la qualité de vie au travail et le respect de l'équilibre vie privée/vie professionnelle 112

Annexes 114

1. Informations et données complémentaires 114
2. Note méthodologique 123
3. Avis de l'organisme tiers indépendant 126

Mercialys est convaincue que l'intégration des enjeux environnementaux, sociétaux et sociaux est un axe fort de différenciation et fait partie intégrante de sa stratégie d'entreprise. Elle se manifeste dans la mise en œuvre quotidienne d'une gestion responsable et éthique des galeries commerciales. Le présent chapitre s'attache à détailler ses chantiers de Responsabilité sociétale des entreprises (RSE) stratégiques, ses politiques et plans d'actions mis en place, ainsi que ses résultats.

2.1 Une stratégie RSE construite pour répondre aux risques et opportunités extra-financiers de Mercialys

2.1.1 Mercialys a renouvelé ses engagements en matière de RSE

Mercialys met en place des actions en matière de RSE depuis 2010, dont les performances sont saluées chaque année et à de multiples reprises par les agences de notation extra-financière (pour plus de détail sur les différents classements, se référer au Rapport Intégré p. 35). À ce titre, trois exemples d'excellentes performances dans les meilleurs standards de place peuvent être cités. Tout d'abord, en 2021, Mercialys a maintenu sa position de *leader* au prix *Gaïa Research* dans sa catégorie [(1)] pour la deuxième année consécutive. De même, pour sa 6e participation au *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), Mercialys atteint en 2021 la 3e place de la catégorie des foncières de centres commerciaux cotées en Europe, en augmentant de 4 points sa note globale par rapport à 2020. Enfin, Mercialys a maintenu en 2021 sa place dans la *A list* du *Carbon Disclosure Project* pour la 4e année consécutive.

Dans la continuité de ses actions déjà engagées et de son premier programme stratégique, Mercialys a dévoilé au premier trimestre 2021 sa nouvelle stratégie RSE. Appelée *4 Fair Impacts for 2030*, elle incarne la nouvelle ambition RSE de la Société, avec des engagements à horizon 2030.

Elle a été déterminée *via* deux travaux préliminaires afin de répondre à la fois aux principaux risques et opportunités RSE de Mercialys, à l'attente de ses parties prenantes et à l'évolution de la réglementation.

D'une part, la Société a élaboré 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. 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 à but non lucratif. Une liste d'enjeux RSE préalablement recensés comme étant pertinents pour une société d'immobilier commercial ont été soumis à l'analyse de ces parties prenantes. Elles se sont prononcées sur l'importance qu'elles leur accordent, ainsi que la maturité de Mercialys qu'elles perçoivent sur ces différents enjeux. Des entretiens qualitatifs ont permis de compléter les résultats du questionnaire, afin de dégager des préconisations ou attentes plus spécifiques de certaines parties prenantes. Cette démarche a permis de réviser la matrice de matérialité de Mercialys, consultable sur le site Internet de la Société [(2)].

Sur la base de cette matrice, croisée avec les risques et opportunités RSE préalablement identifiés dans le cadre du Comité de prévention des risques (CPR) de Mercialys, 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 autres Directions concernées, pour travailler de manière plus détaillée sur chacun de ces engagements et définir les objectifs associés, dans une approche pragmatique et intégrant les réalités opérationnelles.

Ainsi, la stratégie RSE de la Société est construite autour de quatre engagements, déclinés en objectifs concrets et assortis d'une feuille de route. Mercialys s'engage à :

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

(1) Catégorie chiffre d'affaires compris entre 150 et 500 millions d'euros.
(2) Matrice de matérialité publiée sur le site Internet de la Société : https://www.mercialys.fr/rse/strategie-rse-1/implication-des-parties-prenantes.

STRATÉGIE RSE 4 FAIR IMPACTS FOR 2030



Cette nouvelle stratégie a été présentée et validée par le Comité d'audit, des risques et du développement durable (CARDD) et le Conseil d'administration en décembre 2020. Par ailleurs, Mercialys soumettra au vote de ses actionnaires sa stratégie climat, afin de les impliquer davantage encore dans la démarche RSE de la Société. Les ambitions climatiques et les plans d'actions associés seront ainsi présentés lors d'une résolution à l'Assemblée générale de 2022, conformément aux recommandations de l'initiative *Say on climate* (cf. chapitre 8 résolution 19 page 398 et suivante).

Toujours dans l'optique d'impliquer le plus grand nombre de ses parties prenantes, Mercialys a également entamé le verdissement de sa structure de financement en 2021. Deux critères majeurs de la stratégie RSE de Mercialys ont été retenus pour accompagner 4 lignes de crédits bancaires, pour un montant cumulé de 165 millions d'euros. Les marges de ces crédits sont indexées à deux critères ESG [(1)] représentatifs des efforts menés par la Société sur la gestion opérationnelle de ses sites commerciaux au quotidien : la part du patrimoine certifié *BREEAM In-Use* et les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2. La Société bénéficie ainsi d'une réduction de la marge en cas de respect de ces deux engagements. Dans le cas contraire, une dégradation de cette marge est appliquée.

(1) ESG : Environnemental, Social et de Gouvernance.

2.1.2 La gouvernance RSE conçue pour piloter efficacement le suivi des risques et opportunités et mener à bien la stratégie à moyen terme

La RSE fait partie intégrante du processus de gestion des risques de Mercialys. En effet, le Comité de prévention des risques (CPR) est coanimé 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 impact 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 selon cette échelle que les risques RSE ont été évalués, à l'aide des résultats de la consultation des parties prenantes menée en amont.

Chaque année, le CPR rend compte de ses travaux au CARDD et au Comité managérial.

Afin de prévenir, atténuer et réduire les risques RSE tout en pilotant les objectifs *4 Fair Impacts for 2030* présentés dans le tableau ci-après, la Société a mis en place une gouvernance dédiée, aussi bien transversale qu'en lien avec les directions opérationnelles, au niveau de la Société et déclinée par actif.

Superviser les chantiers transverses

L'équipe dédiée à la 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, assistées de consultants spécialisés sur certaines thématiques. Ce département est directement rattaché à la Direction générale déléguée, preuve de l'intégration des enjeux RSE au cœur de la stratégie d'entreprise. Ensuite, des chefs de chantier, répartis dans les différentes équipes opérationnelles appuyées par le département RSE, pilotent les chantiers transverses de la stratégie RSE.

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

- le 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 CARDD, l'un des trois comités spécialisés du Conseil d'administration et dont la Présidente a été nommée administratrice en charge de la RSE, valide la stratégie RSE et est informé au moins annuellement de son avancement ;
- le Comité managérial, dont fait partie la Responsable RSE, 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 suivantes ainsi qu'au schéma ci-contre.

Les mandataires sociaux exécutifs de la Société ont 20 % de leur rémunération annuelle variable indexée sur la performance RSE de l'entreprise. Un de leurs trois objectifs de rémunération long terme est systématiquement un objectif RSE. Le critère de la rémunération 2021 porte sur le taux de certification *BREEAM In-Use* du patrimoine pour le Directeur général et la Directrice Générale Déléguée. Pour plus d'informations, se référer au chapitre 4. § 4.2.2, p. 270 et suivantes.

L'ensemble des collaborateurs de Mercialys étant acteur de la bonne mise en œuvre de cette stratégie, 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, quantitatif pour les cadres et qualitatif pour les autres catégories de salariés.

Agir au niveau des actifs

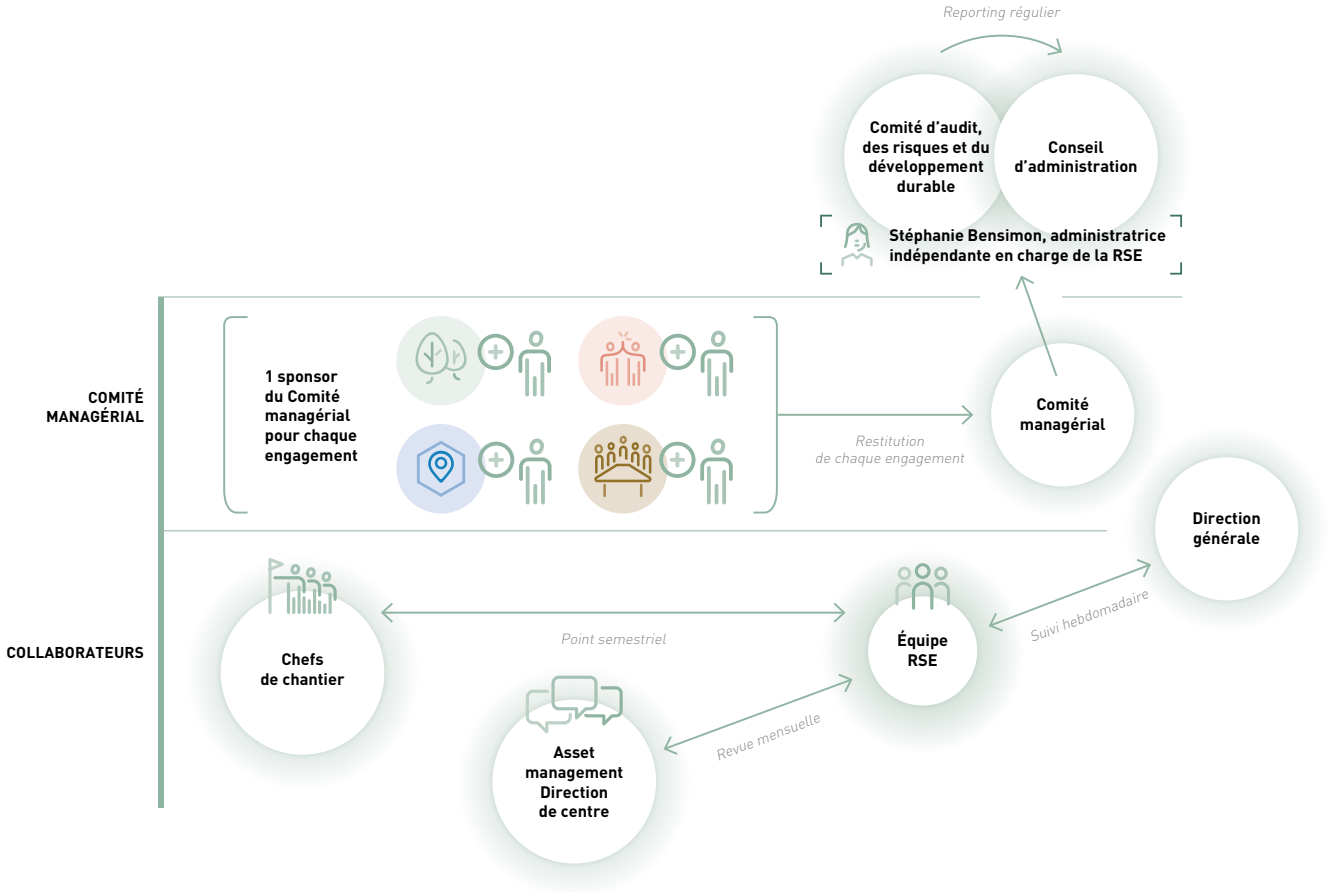
Afin de piloter la stratégie RSE au niveau des actifs, les objectifs de *4 Fair impacts for 2030* relatifs à l'exploitation des actifs de la Société ont été déclinés par actif, afin d'être pertinents par rapport à la réalité opérationnelle. Dans le but de planifier les actions à mettre en place pour atteindre ces objectifs, de les phaser dans le temps, de prévoir les budgets à consacrer et d'en assurer le suivi, des feuilles de route RSE ont été construites pour chacun des centres en 2021. Elles ont été élaborées conjointement par l'asset management, la direction de centre, le gestionnaire immobilier, et l'équipe RSE en appui, et sont adaptées aux spécificités de chaque site.

Ensuite, pour s'assurer de leur mise en œuvre et afin de déceler au plus tôt d'éventuels dysfonctionnements, un outil informatique dédié facilite le suivi, l'analyse et le pilotage des indicateurs clés de performance RSE. Il est accessible à tous les départements concernés (direction de centre, asset management, etc.), ainsi qu'au gestionnaire immobilier. En complément, des réunions mensuelles par zone géographique sont organisées avec l'asset management, la direction de centre, le gestionnaire immobilier, et la RSE afin d'analyser les indicateurs clés de performance sur les consommations d'énergie, d'eau, la valorisation des déchets et les actions RSE réalisées sur le centre. Ces réunions permettent de comparer les actifs à l'aide de différents critères d'analyse : en valeur absolue, en valeur relative par rapport à des données d'activité, entre centres de la même zone, par rapport à la période précédente. Certaines problématiques de fonctionnement des centres sont ainsi identifiées permettant de les corriger rapidement, tout en partageant les bonnes pratiques déjà mises en œuvre. L'avancement annuel de la zone par rapport à l'intégralité des objectifs de la stratégie RSE de Mercialys liés à l'exploitation des centres est également analysé.

En complément, lors des revues annuelles des *business plan* par actif, les Directeurs de centre et asset managers présentent l'avancement de la stratégie RSE *4 Fair Impacts for 2030* à la Direction générale.

Par ailleurs, d'autres outils et process, 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 » lors de projets et travaux, etc.

GOUVERNANCE DE LA RSE



Le tableau ci-après établit la correspondance entre les risques et opportunités RSE recensés par le CPR et les chantiers de la stratégie RSE de Mercialys, puis synthétise les principales mesures mises en œuvre pour prévenir et atténuer ces risques et saisir les opportunités RSE.

PRINCIPAUX RISQUES ET OPPORTUNITÉS EXTRA-FINANCIÈRES

OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE RSE	DESCRIPTION DU RISQUE	DESCRIPTION DE L'OPPORTUNITÉ
Viser zéro émission nette de carbone	• Risques de transition, liés à l'évolution vers une société bas carbone : • augmentation des investissements pour répondre à l'évolution de réglementations (dispositif Éco-énergie tertiaire, etc.) • baisse des revenus liée aux changements de comportements des clients (risque de marché) • difficultés d'accès au capital liées aux préoccupations croissantes des investisseurs sur le changement climatique (risque de réputation) • Risques physiques liés aux évènements climatiques plus fréquents et sévères (impact modéré à fort) : • dégradation des bâtiments, impacts financiers (augmentation des primes d'assurance, impact financier des sinistres associés à des événements naturels exceptionnels plus fréquents et plus intensifs, ou encore le coût des mesures d'adaptation, etc.), et perturbation de l'activité de la Société et de ses locataires • Augmentation des coûts d'exploitation des centres ou difficultés d'approvisionnement en cas de raréfaction des ressources énergétiques	• Détenir et gérer des bâtiments environnementalement certifiés, économes en énergie et résilients permet d'attirer locataires et visiteurs, et augmenter la valeur de ces actifs • Lutter contre le changement climatique permet d'attirer des investisseurs et de baisser les taux d'intérêts de la Société, notamment avec l'entrée en vigueur de la taxonomie verte européenne (1) et la SFDR (2) • Développer de nouvelles offres de services innovants bas carbone afin de générer un revenu complémentaire • Maîtriser les charges de ses locataires permettrait à la Société d'être plus attractive auprès des enseignes • Développer les énergies renouvelables rendrait les centres de Mercialys autonomes en énergie et protégerait ses locataires de la volatilité du prix des énergies
100 % de déchets valorisés	• Augmentation des charges d'exploitation pour les locataires • Augmentation des investissements pour répondre à l'évolution de réglementation	• 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
Zéro produit phytosanitaire utilisé	• Dégradation de la réputation de la Société en cas d'utilisation de produits ou techniques controversés pour la gestion des espaces verts, impactant pour la biodiversité et la santé humaine	• Verdir les centres pour augmenter leur attractivité et le bien-être des occupants et visiteurs
Densification et reconversion privilégiées à l'artificialisation des sols	• Entrave ou modification de projets du fait de leur impact sur la biodiversité dans un contexte de renforcement des réglementations • Difficultés techniques pour reconvertir ou densifier des actifs commerciaux • Saturation des parkings en cas de densification	• Bénéficier de prime pour les *primo* entrants disposant d'un savoir-faire éprouvé en matière de reconversion, restructuration ou réhabilitation de sites existants
100 % des actifs stratégiques certifiés	• Dégradation de la valeur du patrimoine et perte d'attractivité vis-à-vis des investisseurs en cas d'actifs non certifiés • Difficultés de conserver de bons niveaux de certification dans un contexte de renforcement des exigences du référentiel • Contribution à atténuer plusieurs risques (carbone, déchets, produit phytosanitaire, relations enseignes, sécurité, achats responsables, mobilité)	• Attirer locataires et visiteurs, et augmenter la valeur des actifs de la Société • Accéder aux financements durables • Valoriser la bonne gestion des actifs de la Société au quotidien
100 % des centres proposant une offre de commerces et de services responsables	• Perte de fréquentation et obsolescence des actifs en cas de *mix* marchand qui ne s'adapte pas aux nouvelles attentes des consommateurs	• Assurer la pérennité du modèle d'affaires de la Société en répondant aux exigences croissantes des consommateurs en matière de produits et services plus responsables et locaux
100 % de nos locataires associés à notre pacte « bailleur enseigne responsables »	• Dégradation de la relation client en cas de manque de communication • Dégradation de la liquidité des actifs en cas de non-respect des réglementations portant sur la performance énergétique globale des actifs	• Amplifier l'impact positif de la Société en collaborant avec ses locataires • Développer des nouvelles formes de dialogue et de partenariats avec ses parties prenantes • Collaborer avec ses locataires pour les fidéliser et améliorer l'empreinte environnementale des centres
Zéro incident sanitaire et sécuritaire	• Impacts financiers (investissements supplémentaires dans la vidéosurveillance ou dispositifs particuliers par exemple, augmentation des primes d'assurance, coûts des réparations), en cas de survenance de risques sanitaires (pollution de l'air, 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
100 % des centres acteurs du dynamisme territorial	• 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 de zone de chalandise autour de ses centres commerciaux non prospères	• 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 économique local, tout en renforçant leur ancrage local • Asseoir l'ancrage territorial de Mercialys en favorisant l'entreprenariat local
100 % des centres stratégiques dotés d'espaces multifonctionnels	• Perte d'attractivité en cas de *mix* marchand ne répondant plus aux nouveaux usages des consommateurs (*coworking*, loisirs, etc.)	• Renforcer l'attractivité des centres et être différenciant en proposant aux visiteurs de ses centres des expériences nouvelles
100 % d'achats locaux et responsables	• Dégradation de la réputation de la Société en cas d'incident éthique ou d'une performance négative en matière de RSE lié à l'un de ses fournisseurs ou sous-traitants	• 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
Promotion et soutien à l'écomobilité	• Perte de fréquentation due à la difficulté d'accès aux centres • Difficultés à répondre aux attentes des clients utilisant des nouveaux modes de transports pour se rendre sur les centres, induisant une perte de fréquentation • Augmentation des investissements pour répondre aux évolutions de réglementations	• Améliorer l'accessibilité de ses centres et capter une clientèle non motorisée • Réduire l'empreinte carbone élargie de ses centres • Participer indirectement à la lutte contre la pollution de l'air
100 % des centres ouverts à la société civile	• Défaut d'appropriation des sites par les parties prenantes locales et baisse de la fidélité	• 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
Maintien des meilleures pratiques en matière d'égalité professionnelle	• Impact sur la performance de la Société (défaut d'innovation, etc.) en cas de manque de diversité au sein de la Société (âge, sexe, parcours académiques, etc.)	• Développer une dynamique pérenne de cohésion et d'émulation collective dans un environnement de travail favorable à l'épanouissement de tous les collaborateurs
Développement de l'engagement et de la satisfaction des collaborateurs	• Difficultés à recruter des collaborateurs sur des postes stratégiques en cas de faible attractivité sur le marché du travail • Baisse de la productivité, *turnover* élevé et perte de compétences en cas d'incapacité de Mercialys à retenir ses talents	• Recruter les meilleurs talents grâce à une reconnaissance de la marque employeur • Faire monter en compétences ses salariés et accompagner leur développement
Culture de l'exemplarité en matière d'éthique	• 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	• Impulser un effet d'entraînement positif pour l'ensemble des collaborateurs permettant une amélioration globale des performances
Respect du meilleur équilibre vie privée/ vie professionnelle	• 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) Règlement Taxonomie (UE) 2020/852 sur « l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables ».
(2) Règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) (UE) 2019/2088 sur « la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers ».

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE 2021	PRINCIPALES RÉALISATIONS	CONTRIBUTION AUX ODD (3)
17,3 kgCO_2e/m² scopes 1 & 2	• Trajectoire carbone validée par la SBTi • Étude réalisée sur l'ensemble des actifs pour individualiser leurs objectifs de réduction de consommation d'énergie • Achat d'énergie verte • Installation de la télérelève, optimisation et pilotage des équipements	
55 % de déchets valorisés	• Mise en place d'outils de communication dédiés pour les enseignes • Sensibilisation régulière des enseignes • Déploiement des 5 flux et biodéchets sur le patrimoine • Intégration de critères RSE dans les appels d'offres déchets • Plan d'action déchets par site	
7 litres de produits phytosanitaires utilisés	• Démarche « zéro produit phytosanitaire » pour les espaces verts • Contrôle des prestataires d'espaces verts	
0 m² artificialisé	• Projets de décapitalisations d'hypermarchés afin de densifier les centres	
100 % des actifs stratégiques certifiés	• Certification environnementale des actifs • Stratégie d'adaptabilité des actifs au changement climatique et aux changements d'usage	
95 % des actifs stratégiques proposant une offre de commerces et services responsables	• Déploiement de la plateforme digitale et logistique Ocitô	
0 % de nos locataires associés à notre pacte « bailleur enseigne responsables »	• Généralisation des annexes environnementales à tous les baux signés • Récupération des données environnementales des locataires • Réunions annuelles avec les locataires incluant un point RSE • Réalisation d'enquêtes de satisfaction des locataires • Opération annuelle mettant en avant les bonnes pratiques RSE des enseignes • Définition et formalisation du pacte « bailleur enseigne responsables »	
93/100 note moyenne aux audits sécurité	• Audit annuel du prestataire sécurité • Mise en place de mesures préventives pour les risques sanitaires • Réalisation de chocs thermiques pour prévenir les risques de légionelle • Pose de capteurs de CO_2 • Mise en place de procédures Covid	
30 % des centres acteurs du dynamisme territorial	• Opérations emplois effectuées dans les centres • Offres d'emplois des enseignes relayées sur les sites Internet des centres • Partenariats nationaux avec la Fondation des Apprentis d'Auteuil, Initiative France • Directeurs de centres tuteurs de porteurs de projets entrepreneuriaux	
52 % des centres stratégiques dotés d'un espace multifonctionnel	• Déploiement de l'activité de *coworking* sous la marque Cap Cowork • Installation de pôles santé	
82 % des achats des centres et **27 %** des achats *corporate* avec une clause RSE	• Élaboration de la cartographie des achats Mercialys et évaluation des risques RSE associés • État des lieux de la part des achats « locaux » • Insertion de critères RSE dans les appels d'offres et contrats des centres • Mise en place d'un cahier des charges travaux et maintenance pour les projets immobiliers et les opérations de grosse maintenance • Mise en place de dispositifs de contrôle	
100 % des centres à proximité des transports en commun	• Installation de places de covoiturage, bornes de recharge pour véhicules électriques, racks à vélo • Sensibilisation des visiteurs	
97 % des centres ayant accueilli au moins une association	• Mise à disposition d'espaces au profit des associations et organismes dans les centres commerciaux • Partenariat national avec Médecins du Monde	
92/100 à l'index égalité hommes femmes	• Suivi et pilotage des principaux indicateurs de diversité • Signature de la Charte de la diversité en entreprise • Partenariats avec l'Arpejh	
Obtention du label ***Great Place to Work***	• Enquête de satisfaction annuelle des collaborateurs • Mise en place de groupes de travail sur 5 thèmes spécifiques • Extension du télétravail • Programme de formation des collaborateurs	
97 % des collaborateurs formés à l'éthique	• Charte éthique remise à l'ensemble des collaborateurs • Formation annuelle des collaborateurs à l'éthique • Procédure de lanceur d'alerte en place	
Élargissement du champ de l'**accord télétravail**	• Développement du télétravail • Signature de la Charte du droit à la déconnexion • Partenariats associatifs en faveur de la jeunesse et l'emploi avec article 1 et Apprentis d'Auteuil	

(3) 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.

2.2 Pour notre environnement

Parce que le secteur immobilier, à la fois sur ses segments résidentiels et tertiaires, représente 19 % des émissions de gaz à effet de serre générées en France chaque année [(1)] et que le réchauffement climatique représente des risques physiques et de transition pour le patrimoine de Mercialys, la foncière s'engage à contribuer à la neutralité carbone en :

- poursuivant une politique de réduction des émissions de gaz à effet de serre très ambitieuse et validée par l'initiative *Science Based Targets* (SBTi) ;
- réduisant la pression que la Société exerce sur les ressources naturelles.

2.2.1 Viser zéro émission nette de carbone

Le changement climatique est un enjeu incontournable de moyen et long terme pour tous les acteurs économiques, y compris Mercialys. La Société 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) (cf. table de concordance page 121).

À travers sa trajectoire carbone certifiée par l'initiative *Science Based Targets* (SBTi) depuis 2019, la Société inscrit directement son action 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.

Respecter la trajectoire carbone validée scientifiquement

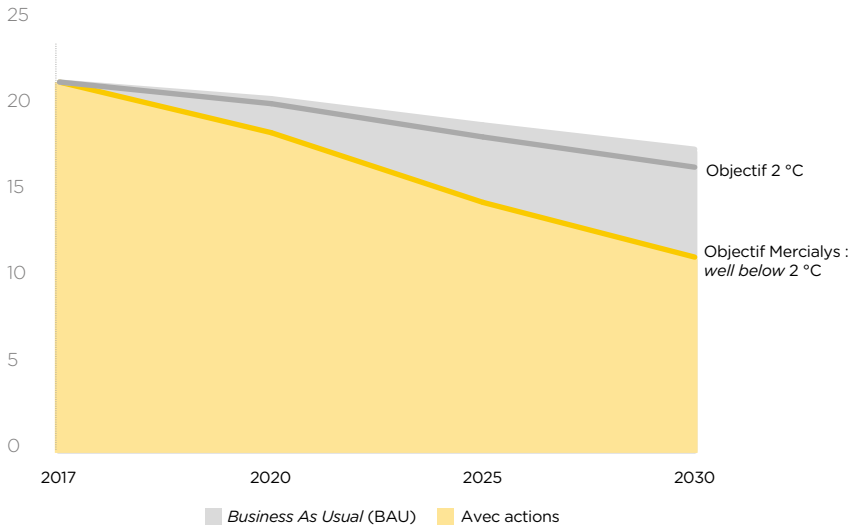
Afin de définir ses objectifs pour lutter contre le changement climatique soumis à la SBTi, Mercialys a étudié trois scénarios, avec plusieurs horizons temporels (entre 5 ans et 2050) :

- le scénario *business as usual* (BAU), estimant l'évolution des émissions de Mercialys si ses efforts restaient du 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 cinquième 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 de ses 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 s'articule autour des 4 objectifs suivants entre 2017 et 2030 :

(1) Source : Citepa, juillet 2021. Inventaire des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre en France – Format Secten.

- réduire de - 47 % les émissions des scopes 1 et 2 par m² en méthode *market-based* (1) ;
- réduire de - 46 % les émissions liées aux consommations d'énergie de ses locataires par m² ;
- réduire de - 26 % les émissions liées aux déplacements de ses collaborateurs ;
- réduire de - 26 % les émissions liées au traitement des déchets d'exploitation de ses 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 avoir ses objectifs approuvés scientifiquement.

Par ailleurs en 2021, Mercialys a intégré dans 4 lignes de crédits représentant un montant cumulé de 165 millions d'euros des engagements de réduction des émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2, et a ainsi débuté le verdissement progressif de sa dette (cf. page 83).

En 2021 avec l'élaboration de sa stratégie RSE *4 Fair Impacts* et face à l'urgence climatique, Mercialys réaffirme sa contribution à la lutte contre le changement climatique en se fixant des objectifs ambitieux, au-delà de ceux déjà établis et validés par la SBTi. En effet, Mercialys vise à contribuer à la neutralité carbone d'ici 2030, sur l'ensemble de ses émissions (scopes 1, 2 et 3).

Poursuivre les actions menées sur les scopes 1 et 2

Pour atteindre ses objectifs 2030 sur les scopes 1 et 2, la stratégie de Mercialys repose sur trois axes :

1/ Continuer de réduire les consommations d'énergie des centres en utilisant les leviers suivants :

- la modélisation des consommations énergétiques des centres, affranchies de l'impact des évènements inattendus (panne, etc.) et de facteurs d'influences (météo, occupation, etc.), pour identifier les actions d'optimisation et les investissements à réaliser pour améliorer la performance énergétique des actifs. En deux ans, tous les actifs de Mercialys ont fait l'objet d'une telle étude ;
- le déploiement de sous-compteurs télérelevés sur 59 % des sites depuis 2017, et 26 % supplémentaires prévus en 2022, permet de mesurer finement et en temps réel les consommations d'énergie des sites par usage. 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 92 % des actifs de Mercialys pour gérer les températures de consigne, les 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, 80 % des sites ont fait l'objet de tels travaux. Par exemple et preuve de l'efficacité rapide d'un *relamping* LED, le passage en LED de l'éclairage du mail de la Galerie Géant Quimper en 2021 a permis de diviser par deux la consommation d'énergie nécessaire pour ce poste par rapport à l'année précédente.

Toutes ces actions ont permis de réduire chaque année un peu plus la consommation d'énergie par m² des centres de la Société, pour atteindre - 19 % par m² entre 2017 et 2021. Une partie de cette diminution est à nuancer par l'impact des fermetures et mesures sanitaires mises en place au cours de l'année 2021 pour répondre à la pandémie de Covid-19. En effet, bien que tous les centres commerciaux de Mercialys soient restés ouverts pendant les périodes de confinements, la crise sanitaire survenue en 2020 a eu des effets sur leur fonctionnement habituel en 2020 et 2021. Des mesures ont été prises pour réduire l'éclairage, le chauffage, la ventilation et le fonctionnement des escaliers mécaniques de certaines zones de mail non accessibles au public ;

2/ Utiliser des énergies moins carbonées pour l'exploitation des centres. Ainsi, depuis début 2021, 95 % de ses centres en France métropolitaine se fournissent en électricité 100 % renouvelable et produite en France et tous les centres fonctionnant au gaz ont souscrit à une offre incluant 25 % de biogaz. Par ailleurs, le développement de l'autoconsommation d'énergie renouvelable permet à Mercialys de réduire son empreinte carbone. En 2021, La Galerie Cap Costières à Nîmes a par exemple produit et consommé 273 MWh d'électricité à partir de l'énergie solaire grâce à des centrales photovoltaïques installées autour du bâtiment principal. Par ailleurs, lors de remplacements, le recours à des équipements utilisant des énergies moins carbonées est privilégié. Par exemple, les équipements de chauffage et climatisation du centre de La Galerie le Phare de l'Europe à Brest utilisant du gaz ont été remplacés pour d'autres utilisant de l'électricité, avec un impact carbone bien moindre en France métropolitaine.

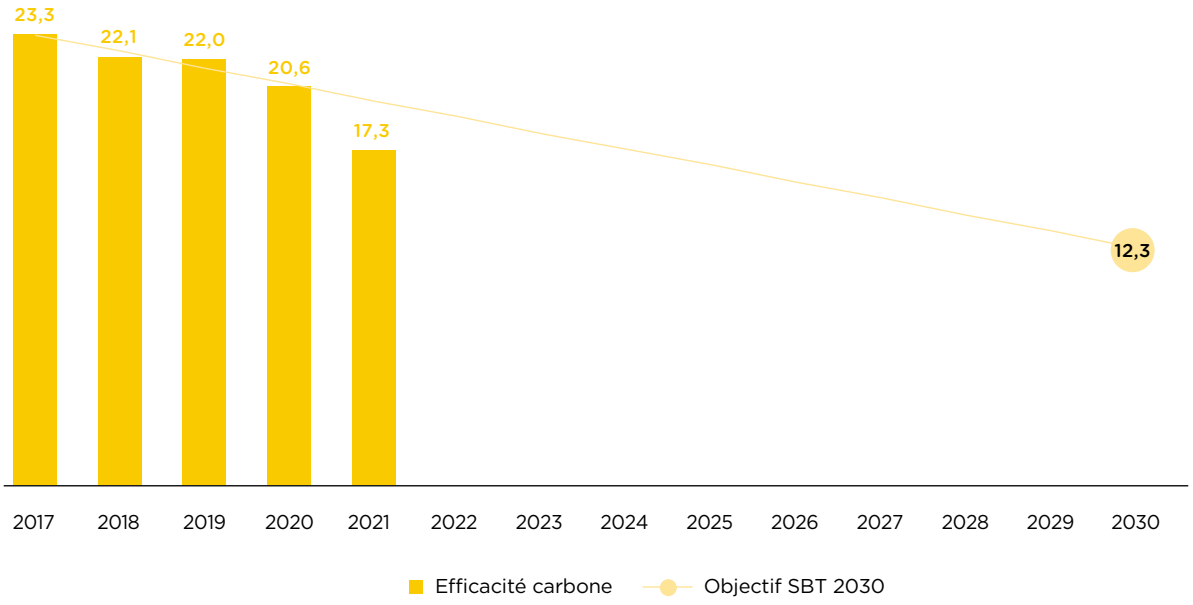
Fin 2021, 54 % des consommations d'énergie des centres de Mercialys proviennent ainsi de sources renouvelables.

3/ 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 2021 est de 1,5 %, soit largement inférieur à la moyenne nationale qui s'établit à 9 % (2). 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.

(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.
(2) Source : ADEME – ARMINES, 2011.

INTENSITÉ CARBONE SCOPES 1 ET 2 PAR M²

(en kgCO_2e/m² – Périmètre courant – market based)



Taux de couverture 2021 : 100 %

Grâce à ces actions menées depuis de nombreuses années, Mercialys est en avance sur sa trajectoire carbone sur ses scopes 1 et 2 comme l'illustre le schéma ci-dessus.

Enrichir la 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 pour réduire leurs consommations d'énergie. Depuis trois 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 *benchmark* utiles à leur exploitation (consommation d'énergie par m² moyenne par typologie d'activité par exemple, cf. pages 95 et suivante) ;
- apporter un conseil aux locataires concernant les possibilités d'achat d'énergies décarbonées ;
- 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 depuis 2020. Le télétravail, en place depuis 2017 chez Mercialys, a également été favorisé cette année (cf. pages 112 et suivante) ;
- travailler sur la fin de vie des déchets d'exploitation des centres. En lien avec 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. pages 91 et suivante).

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

	Scopes 1 et 2		Scope 3	
	Énergies et fuites de fluides frigorigènes des parties communes *(en $kgCO_2e/m^2$)*	**Énergies des locataires** *(en $kgCO_2e/m^2$)*	**Déplacements des collaborateurs** *(en tCO_2e)*	**Gestion des déchets** *(en tCO_2e/tonne)*
2017	23,3	51,5	289,0	0,280
2018	22,1	53,2	321,0	0,173
2019	22,0	65,0	190,0	0,174
2020	20,6	62,7	188,7	0,175
2021	**17,3**	**51,0**	**206,9**	**0,172**
Évolution 2020-2021	**- 16,4%**	**- 18,7 %**	**+ 9,6 %**	**- 1,7 %**
Évolution 2017-2021	**- 25,9 %**	**- 0,9 %**	**- 28,4 %**	**- 38,4 %**
OBJECTIFS 2030	**- 47 %**	**- 46 %**	**- 26 %**	**- 26 %**

Mercialys est en ligne avec sa trajectoire carbone et a déjà atteint son objectif portant sur le déplacement des collaborateurs. Reconnaissance supplémentaire de son engagement pour lutter contre le changement climatique, Mercialys s'est maintenue dans la *A List* du *Carbon Disclosure Project* (CDP) pour la quatrième année consécutive. Cette liste est composée des 200 entreprises mondiales considérées comme *leaders* dans la lutte contre le changement climatique, parmi plus de 13 000 participants à l'édition 2021 du CDP.

2.2.2 100 % de déchets valorisés

En 2021, les centres commerciaux de Mercialys ont produit plus de 5 000 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. Ce sujet constitue 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 les déchets d'exploitation des enseignes, 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 de traitement des déchets pour choisir la solution la plus adaptée à chaque site.

La Société a systématisé le tri des 5 flux de déchets (cartons, plastiques, papiers, verres, ferraille) et biodéchets dans les contrats de l'ensemble des actifs dont la gestion des déchets est réalisée par un prestataire extérieur [(1)]. Ainsi en 2021, Mercialys a réalisé des travaux sur 16 % des centres afin d'optimiser leurs locaux déchets et accueillir de nouveaux flux. En moyenne, un centre Mercialys trie 4,8 flux de déchets, contre 2,5 en 2017, et 53 % des centres stratégiques trient au moins 5 flux de déchets. Ce nombre peut aller jusqu'à 9 flux de tri sur un même centre : cartons, biodéchets, textiles, encombrants, cintres, papiers, déchets médicaux (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 près de 70 000 paniers qui ont été sauvés à travers les centres de Mercialys. En plus de participer à la lutte contre le gaspillage alimentaire, cela constitue un revenu complémentaire pour les commerçants, estimé à 202 mille euros sur la période, dont 55 mille euros sur l'année 2021. D'autres centres comme Grand Quartier à Rennes et La caserne de Bonne à Grenoble recyclent les mégots de cigarette. Ainsi, depuis 2018, ce sont 1,3 million de mégots qui ont été collectés et valorisés, l'équivalent de plus de 33 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. Un guide de tri des déchets générique complété par un livret déchets adapté à chaque site, sont diffusés aux locataires. Ces derniers se veulent simples et pédagogiques 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 2017.

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.

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

VALORISATION DES DÉCHETS

		Taux de valorisation	Taux de couverture
Périmètre courant	2017	37,9 %	79 %
	2018	51,9 %	78 %
	2019	63,9 %	84 %
	2020	53,7 %	93 %
	2021	**55,4 %**	**93 %**
	OBJECTIF 2030	**100 %**	

Grâce à l'ensemble de ces actions combinées, 10 % des centres atteignent dès 2021 l'objectif 2030 de la stratégie RSE de Mercialys, en valorisant 100 % de leurs déchets.

2.2.3 Zéro produit phytosanitaire utilisé

Mercialys s'attache à favoriser la biodiversité provenant des écosystèmes qui entourent ses centres, son principal impact portant sur les méthodes et produits utilisés pour la gestion de ses espaces verts.

La Société a diligenté des audits écologiques et établi des plans d'actions biodiversité réalisés par des écologues sur 81 % 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 ses centres pour :

- mettre en place une démarche « zéro produit phytosanitaire » ;
- 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.

Fin 2021, 93 % des contrats de gestion des espaces verts des centres de Mercialys intègrent une clause spécifique précisant que l'utilisation de produit phytosanitaire ne peut se faire qu'en dernier recours et en privilégiant l'utilisation de produits labelisés et utilisables en agriculture biologique. Chaque année, un suivi du prestataire est réalisé pour s'assurer de la bonne application de cette clause.

UTILISATION DE PRODUIT PHYTOSANITAIRE

		Quantité de produit phytosanitaire utilisé *(en litres)*	Taux de couverture
Périmètre courant	2017	13,5	46 %
	2018	12,8	46 %
	2019	0,0	41 %
	2020	40,0	85 %
	2021	**7,0**	**83 %**
	OBJECTIF 2030	**0**	

Ainsi, en 2021 83 % des centres n'ont pas utilisé de produit phytosanitaire pour l'entretien des espaces verts, privilégiant par exemple le désherbage manuel ou mécanique.

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, 73 % des centres disposent de nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, hôtels à chiroptères (chauves-souris), ruches, murs végétaux, toitures végétalisées, etc.

En complément pour protéger la biodiversité, 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 décelée 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.

2.2.4 Maîtrise de l'artificialisation des sols

Une étude menée en 2021 (1) a cherché à modéliser l'impact environnemental de l'acte d'achat en centre commercial par rapport à un achat en ligne, à travers l'analyse de cinq thématiques majeures : la lutte contre le changement climatique, l'utilisation de ressources (emballages), la protection de la biodiversité, l'émission de particules fines et le développement des territoires. Concernant l'aspect protection de la biodiversité, qui recouvre la pollution des milieux et l'utilisation des sols, l'étude met en lumière qu'un achat en centre commercial a entre 4,2 et 10 fois moins d'impact qu'un achat en ligne. Toutefois, en tant que société immobilière, la lutte contre l'artificialisation des sols reste un sujet majeur pour Mercialys, sur lequel elle est engagée depuis plusieurs années.

En effet, la Société s'inscrit pleinement dans l'objectif national « zéro artificialisation nette » du Plan biodiversité de l'État français, et participe à préserver la biodiversité locale. Mercialys opère des centres commerciaux en France construits autour des années 1980 présents dans des zones urbanisées ou semi-urbanisées.

Depuis sa création en 2005, Mercialys privilégie les zones déjà imperméabilisées pour réaliser ses projets : des parkings ou anciens entrepôts, ont été réutilisés pour réaliser ses grands projets d'extension sans altérer l'usage des sols. Par exemple, Mercialys a obtenu un avis favorable de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) en 2020 pour un projet d'extension de plus de 2 500 m^2 de son centre La Galerie Géant Lanester, sur des surfaces déjà imperméabilisées. Ce projet ne générera donc pas de consommation de sols perméables, et prévoit également la perméabilisation de places de stationnement.

Par ailleurs, la Société cherche à repenser la structure de ses centres commerciaux par exemple en réduisant les surfaces des hypermarchés afin de les transformer en plusieurs boutiques, ou à les densifier en créant des parkings silo.

Ses projets urbains participent quant à eux à la requalification et la densification des espaces (*brownfield*), pour limiter l'étalement urbain.

Ainsi, Mercialys respecte son engagement 2030, et veille lors de nouveaux projets à privilégier la densification et la reconversion à l'artificialisation des sols. Elle considère également les possibilités de renaturation lorsqu'elles sont opportunes.

(1) Source : EY pour le CNCC, 2021 – étude comparative de l'impact social et environnemental du commerce physique par rapport au commerce en ligne.

2.3 Pour nos commerces

Parce que le commerce connaît des mutations importantes, portées notamment par un besoin de proximité et de sens, Mercialys s'engage à promouvoir un commerce plus responsable en :

- proposant à ses clients une offre de produits et de services plus durables et éthiques au sein de ses centres certifiés ;
- s'engageant avec ses enseignes locataires à travers un pacte « bailleur enseigne responsables ».

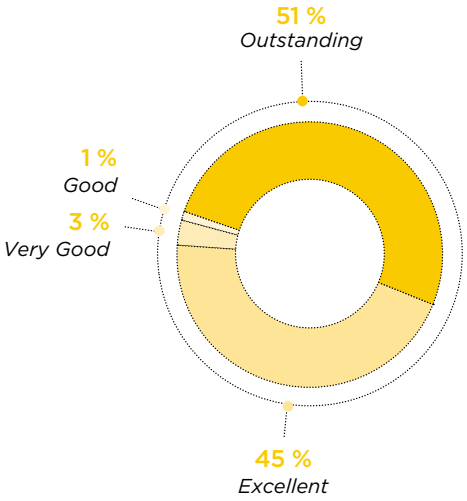
2.3.1 100 % des actifs stratégiques certifiés *BREEAM In-Use*

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 tant environnementale que sociétale, du fait de 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 un élément différenciant de nature à nourrir la préférence des visiteurs, locataires et investisseurs. Enfin, la certification répond également aux enjeux devant être couverts du point de vue des parties prenantes financières, comme en témoignent les 165 millions d'euros de lignes de crédit cumulées intégrant cet indicateur signées en 2021 (cf. page 83).

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. En 2021, Mercialys et ses partenaires ont certifié 6 nouveaux actifs, dont La Galerie La Rocade Mezzavia à Ajaccio et La Galerie La Rocade Furiani près de Bastia, les premiers actifs certifiés *BREEAM In-Use* en Corse, et Cap Sacré-Cœur au Port et Duparc Sainte-Marie, premiers actifs certifiés à La Réunion.

Avec 51 % de ses centres au niveau *Outstanding*, plus haut niveau atteignable, et 45 % au niveau *Excellent*, Mercialys inscrit son patrimoine dans les meilleurs standards environnementaux, dans une logique de création de valeur pérenne et partagée avec l'ensemble de ses parties prenantes.

NIVEAU DE CERTIFICATION : GESTION DE L'ACTIF



Ces excellents résultats témoignent de la maturité acquise par Mercialys et de l'implication des équipes dans l'amélioration continue des performances opérationnelles.

CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE EN EXPLOITATION

		Part des centres stratégiques certifiés en valeur
Périmètre courant	2017	47,7 %
	2018	58,9 %
	2019	71,8 %
	2020	82,7 %
	2021	**100,0 %**
	OBJECTIF 2030	**100 %**

Tous les centres stratégiques étant certifiés *BREEAM In-Use* fin 2021, l'objectif est désormais de maintenir les certifications de ces centres. Par ailleurs, le référentiel *BREEAM In-Use* a évolué en mai 2020. La migration progressive du patrimoine de Mercialys vers cette nouvelle version devrait permettre à la Société de renforcer ses pratiques en la matière.

2.3.2 100 % des centres proposant une offre de commerces et services responsables

Développer un commerce innovant omnicanal

Être implanté dans un centre commercial est un avantage pour les enseignes. Elles bénéficient notamment d'un environnement physique créateur de synergies commerciales, logistiques et environnementales, comme l'a démontrée l'étude du CNCC mentionnée page 93, 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 adapte son offre de services, notamment à travers le développement de l'ensemble de solutions Ocitô. Cet écosystème de services, composé d'une *marketplace*, de capacités d'agrégation logistique et de moyens de livraison, permet à Mercialys de répondre à la problématique de la logistique du dernier kilomètre tout en répondant à l'évolution des tendances de consommation.

Lancée fin 2019, 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*). 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. 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 Internet et leur solution de livraison associée. Cette offre en développement représente ainsi une forte opportunité pour Mercialys et ses locataires de dégager un nouveau levier de croissance de leur chiffre d'affaires, y compris pendant les phases de fermetures et de confinements liées à la crise sanitaire, tout en renforçant la fréquentation des centres en période d'ouverture habituelle.

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).

Elle participe ainsi à renforcer la résilience sociétale des centres de la Société. Fin 2021, la *marketplace* digitale Ocito.net est déployée sur 95 % des centres commerciaux stratégiques de Mercialys, avec un déploiement sur 4 nouveaux centres en 2021.

Favoriser les commerces plus responsables

Le 14e Baromètre de la consommation responsable réalisé par GreenFlex et l'ADEME [(1)] sorti en mai 2021 met en lumière les évolutions des modes de consommations des Français. En effet, selon ce Baromètre, afin de réduire l'impact de leur consommation 72 % des Français ont changé une partie de leurs pratiques quotidiennes (61 %) ou font tout leur possible pour réduire leurs impacts (11 %).

Mercialys accompagne ces changements en repensant ses espaces commerciaux pour y accueillir des commerces plus responsables : articles de seconde main, produits certifiés ou éco-labellisés, produits reconditionnés, etc. En 2021, une liste d'enseignes correspondant à ces critères a été établie et en parallèle, un état des lieux des centres commerciaux pouvant accueillir de tels espaces a été réalisé pour identifier un site pilote.

OFFRE DE COMMERCES ET SERVICES RESPONSABLES

		Part des centres stratégiques offrant une offre de commerces et services responsables
Périmètre courant	2020	79,8 %
	2021	**94,8 %**
	OBJECTIF 2030	**100 %**

2.3.3 100 % de nos locataires associés à notre pacte « bailleur enseigne responsables »

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 et cherche à coopérer avec eux, dans une relation équilibrée et de long terme.

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 pour mettre à jour les livrets d'accueil remis aux nouveaux locataires. Ces livrets incluent une présentation de 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.

(1) Source : Baromètre GreenFlex-ADEME de la consommation responsable, 2021.

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 été généralisées à l'ensemble des nouvelles signatures, et ce, dès le premier m² [(1)].

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 2021, 98 % des signatures de l'année comportaient une annexe environnementale, ce qui porte la part des baux avec annexe environnementale à 46 % 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 de présentation aux commerçants de l'avancement de la stratégie RSE du centre se tiennent annuellement, facilitant la mise en œuvre concrète de ces annexes environnementales. De telles réunions se sont tenues sur 92 % des actifs en 2021.

Partager avec les enseignes

Mercialys poursuit sa démarche de récupération des consommations d'énergie de ses preneurs. En 2021, la Société a collecté les consommations privatives de 66 % 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 troisième 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, tous les centres de Mercialys ont mené une opération consistant à valoriser les actions RSE mises en place par les enseignes volontaires. Des autocollants ou panneaux relayant ces bonnes pratiques ont été posés à l'entrée des boutiques des enseignes concernées. Elles ont également été diffusées sur les sites Internet de chaque centre commercial.

Mercialys a en outre signé en 2021 le premier « Manifeste du Commerce et du Service Responsable » au Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Initié par le collectif Génération Responsable, dont la Société est par ailleurs membre depuis 2016, il traduit les engagements des acteurs du commerce dans une démarche responsable. Mercialys est la seule société foncière à s'être engagée ainsi auprès des enseignes et fédérations professionnelles du commerce.

Mesurer la satisfaction des locataires

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.

Structurer les relations avec les locataires

Afin d'homogénéiser les différentes initiatives décrites ci-dessus et d'accroître la coopération entre bailleur et enseignes, notamment sur les sujets RSE, Mercialys a lancé la définition d'un pacte « bailleur enseigne responsables ». Son objectif est d'embarquer toutes ses enseignes et commerçants indépendants autour des enjeux RSE, *marketing*, ou encore *business*.

Pour répondre aux besoins de Mercialys et de ses enseignes locataires, un travail en deux temps a été mené. Tout d'abord, une analyse des relations existantes de Mercialys avec ses enseignes a été réalisée, grâce à des entretiens menés en interne avec un ou plusieurs responsables de chaque service en lien régulier avec les locataires : exploitation, asset management, commercialisation, juridique, gestion locative, marketing, innovation et expérience client, relations institutionnelles, et RSE.

Cet état des lieux a ensuite été complété par des entretiens avec des associations professionnelles d'enseignes ainsi qu'un questionnaire à destination d'un panel d'enseignes, qui ont permis d'identifier leurs attentes et d'anticiper les potentiels freins au déploiement de ce pacte.

ENGAGEMENT AVEC LES LOCATAIRES

		Part des locataires associés au pacte « bailleur enseigne responsables »
Périmètre courant	**2021**	**0 %**
	OBJECTIF 2030	**100 %**

L'année 2021 marquant la définition de ce pacte, la prochaine étape est de le diffuser et de faire adhérer les enseignes à ce dispositif.

(1) Hors avenants et baux dérogatoires inférieurs à 1 an.

2.3.4 Zéro incident sanitaire et sécuritaire

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, et 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. 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.

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.

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.

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. Depuis 2020, une attention particulière est portée sur l'application des mesures anti-Covid 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 légionelle 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 différentes phases de confinement national. Cela étant, la crise sanitaire à l'œuvre depuis 2020, a nécessité la mise en place de mesures immédiates et inédites pour renforcer les règles sanitaires, en particulier au sein des centres. 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 :

- le comptage en temps réel des visiteurs pour en limiter le nombre en simultané et anticiper les pics aux heures de pointe ;
- la mise en place du passe sanitaire lorsque requis par les préfets ;
- la maîtrise des parcours clients en organisant les flux de circulations pour éviter les croisements ;
- 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 et la pose de sondes CO_2 sur 87 % des centres afin de surveiller la qualité de l'air intérieur.

À la sortie des phases de confinement, des chocs thermiques ont également été réalisés sur les installations stockant de l'eau chaude sanitaire afin de prévenir les risques de légionelle.

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

Sécuriser les données personnelles et les systèmes d'information

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 chargée 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.

Parallèlement, 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.

Enfin, plus largement, Mercialys déploie des diligences visant à assurer la « cybersécurité », ou la protection de ses systèmes d'informations et des données y étant intégrées. Cette protection est assurée *via* le déploiement de contrôles au travers de l'architecture des systèmes, pouvant être audités par des prestataires extérieurs. Elle est également de la responsabilité des collaborateurs, qui sont informés régulièrement des enjeux associés et sont signataires d'une charte individuelle relative à la sécurité informatique.

AUDITS SÉCURITÉ

		Note moyenne	Part des centres couverts par un audit du prestataire sécurité
Périmètre courant	2018	86,5 %	83 %
	2019	87,3 %	88 %
	2020	91,7 %	87 %
	2021	**92,6 %**	**97 %**
	OBJECTIF 2030	**95 %**	

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 de s'améliorer continuellement chaque année comme le prouvent les résultats, pour 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.

2.4 Pour nos territoires

Parce que Mercialys cultive un ancrage fort au sein des communautés locales, elle s'engage à être un partenaire majeur du développement des territoires en :

- tissant des liens privilégiés et créateurs de valeur mutuelle avec les acteurs locaux ;
- développant des espaces mixtes générateurs d'activités solides et diversifiées ;
- soutenant l'emploi local par le recrutement et la sous-traitance de proximité et les initiatives portées par les équipes locales.

2.4.1 100 % des centres acteurs du dynamisme territorial

Les centres commerciaux sont des espaces de rencontre, 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, entre autres, de l'emploi local.

Soutenir les emplois des centres

Les centres de Mercialys hébergent plus de 17 000 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 qui est 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 139 offres d'emploi proposées par ses enseignes locataires en 2021.

D'autre part, la gestion courante des centres requiert l'intervention de nombreux prestataires (sécurité, nettoyage, etc.). En 2021, près de 270 emplois sont liés aux prestations réalisées sur site.

Ainsi, l'activité des centres de Mercialys soutient au total chaque année plus de 16 800 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 de l'emploi dans 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 en partenariat avec les enseignes et organismes de recrutement locaux ou nationaux. Par exemple, un *job truck* a été accueilli sur le parking de La Galerie Géant Vals-près-le-Puy au Puy-en-Velay en 2021. Ce véhicule constituait un point de rencontre visant à promouvoir les métiers du bâtiment dans la région.

De plus, Mercialys a posé les principes d'un partenariat national en 2021 avec la fondation des Apprentis d'Auteuil, dont une des actions principales vise à accompagner les jeunes dans leurs parcours d'insertion sociale et professionnelle. Ce partenariat a vocation à être transposé de plusieurs manières dans les centres commerciaux de Mercialys : ouverture de boutiques écoles, sensibilisation à la création d'entreprise, ou encore découverte des métiers de la vente avec des visites sur site et rencontres de professionnels. Concrètement, Mercialys a accueilli une boutique école « SKOLA Vente » de janvier à mars 2020 sur son site Cap Sacré Cœur au Port (La Réunion) avec le Pôle Emploi et les Apprentis d'Auteuil Océan Indien, 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. Succès de l'opération, une « skoliste » a ensuite été embauchée par une des boutiques de la galerie.

En 2021, 12 % des centres stratégiques ont ainsi soutenu une initiative emploi ou insertion.

Dynamiser les territoires

Afin de redynamiser les territoires et leurs commerces, Mercialys a également signé un partenariat national en 2021 avec le réseau Initiative France, premier réseau associatif de financement et d'accompagnement des entrepreneurs en France. Il marque la volonté partagée des deux acteurs de soutenir, en étroite synergie avec les collectivités, le développement économique des territoires en y facilitant la création d'entreprises, notamment de commerces. Le partenariat est ensuite décliné au niveau local avec chaque antenne régionale des centres de la Société. Fin 2021, 19 % des centres stratégiques sont engagés aux côtés des associations locales d'Initiative France, ce qui se traduit de plusieurs manières.

Tout d'abord, Mercialys apporte son expertise en incitant ses Directeurs de centre à participer à des commissions et jurys d'attribution de financements à des entrepreneurs locaux. En temps qu'experts du commerce, ils peuvent ainsi les appuyer et les conseiller dans leurs projets en analysant les *business plans* présentés pour obtenir un financement, par exemple.

Ensuite, la Société offre des espaces afin de permettre aux entrepreneurs de tester leur offre commerciale en conditions réelles. C'est à ce titre que La Galerie Cap Costières à Nîmes a inauguré une boutique Initiative Gard dans l'allée centrale du centre en 2021. De la mi-juin à décembre, 18 entreprises locales soutenues par Initiative Gard ont disposé de surfaces de vente et d'exposition gratuites dans la Galerie.

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. 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 de mécénat financier, son expertise et ses outils. En effet, la Société a organisé des réunions pour proposer ses outils de fidélité et/ou *marketplace* aux associations de commerçants de centre-ville de 11 % de ses centres stratégiques.

(1) Source : CNCC, Les centres commerciaux, créateurs d'emplois et de lien social, mars 2017.

DYNAMISME TERRITORIAL

		Part des centres stratégiques acteurs du dynamisme territorial
Périmètre courant	2018	35,4 %
	2019	32,5 %
	2020	5,7 %
	2021	**30,5 %**
	OBJECTIF 2030	**100 %**

2.4.2 100 % des centres stratégiques dotés d'espaces multifonctionnels

Les visiteurs sont de plus en plus en demande de lieux multifonctionnels, alliant commerce physique et de services tels que du *coworking*, des espaces de loisirs, des crèches ou encore des cabinets médicaux. Pour maximiser l'utilisation et la valorisation des espaces bâtis, accroître sa résilience aux changements d'usage et aux évolutions des modes de consommation, Mercialys intègre ces espaces multifonctionnels dans ses centres commerciaux.

Après deux premiers espaces de *coworking* ouverts en 2020 et opérés en propre sous la marque « Cap Cowork », Mercialys a ouvert deux nouveaux espaces sur La Galerie Espaces Fenouillet près de Toulouse et La Galerie Cap Costières à Nîmes. En tout, plus de 1 500 m^2 sont exploités par cette activité. La Société a pour projet de continuer à dupliquer ces espaces au cours des prochaines années, en cohérence avec le positionnement de ses sites dans leur zone de chalandise.

Mercialys a également inauguré à La Galerie La Rocade Furiani près de Bastia le premier pôle santé au sein d'un centre commercial corse. Il accueille 9 praticiens aux spécialités différentes. De nouvelles ouvertures de pôles santé sont également prévues sur 4 centres supplémentaires. 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.

ESPACES MULTIFONCTIONNELS

		Part des centres stratégiques dotés d'un espace multifonctionnel
Périmètre courant	2017	27,1 %
	2018	32,6 %
	2019	44,8 %
	2020	48,9 %
	2021	**52,0 %**
	OBJECTIF 2030	**100 %**

2.4.3 100 % des achats locaux et responsables

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). 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.

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 :

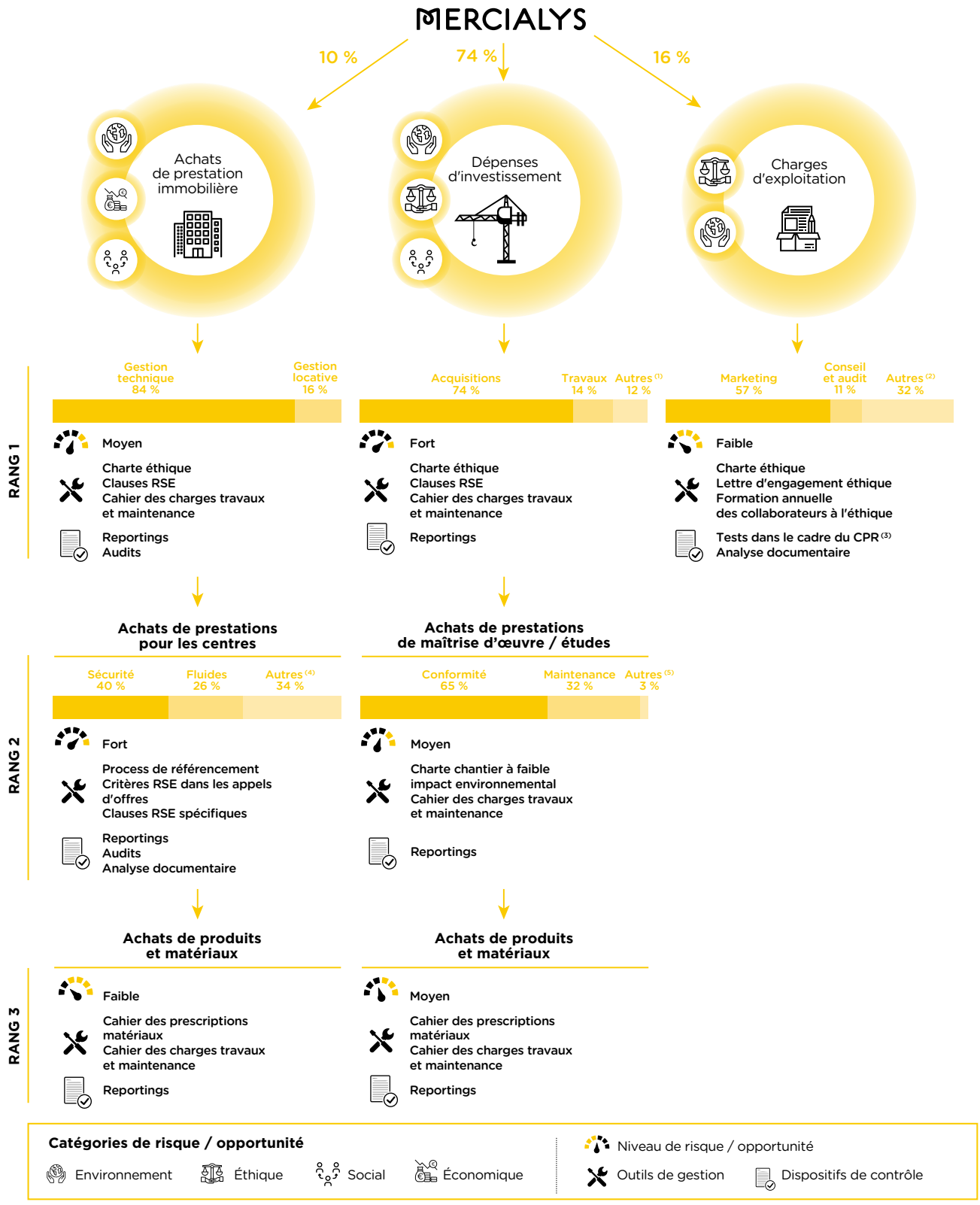
- cartographier ses achats : la Société a identifié les principales catégories d'achats effectués par Mercialys et ses intermédiaires ;
- évaluer ses risques et opportunités RSE : chaque catégorie d'achat a été évaluée au regard de 5 dimensions de risque permettant d'identifier et de hiérarchiser les catégories les plus à risque :
  - risque lié au pays, à l'éthique,
  - risque lié à l'environnement,

(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.

  - 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 identifié : Mercialys a défini les mesures adéquates à mettre en place pour atténuer les risques ou saisir les opportunités identifiés. La Société s'appuie sur des outils qu'elle a construits, comme 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-après.

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.

Encadrer les achats des centres

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 (rangs 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 ci-dessus. 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 des 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.

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 ». Une cartographie des risques de corruption et un plan de vigilance sont élaborés, et déterminent la mise en place des mesures strictes en termes de référencement, évaluation et suivi de leurs achats, apportant une assurance supplémentaire à Mercialys.

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 (rangs 2 et 3). 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 2021, 82 % des achats des centres comportent des clauses RSE spécifiques et adaptées à chaque type de prestation.

En 2020, Mercialys a demandé aux prestataires de ses centres 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.

Enfin, consciente de son impact sur l'emploi dans son bassin d'activité (cf. page 99), Mercialys cherche à favoriser les emplois locaux pour les prestations de services de ses centres. En 2021, un recensement a été réalisé pour savoir d'où se déplacent ses fournisseurs stratégiques [2] intervenant sur ses centres. Ainsi, 98 % des achats des centres sont « locaux », les prestataires se trouvant en moyenne dans un rayon de 60 km des centres, 53 % se trouvant dans la ville ou le département de la galerie. Cet aspect, bien que déjà pris en compte de manière informelle auparavant, est désormais intégré comme un critère de choix lors de nouvelles contractualisations et appels d'offre.

(1) Hors actifs corses (représentant 4 % du patrimoine).
(2) Fournisseurs stratégiques : Top 10 des prestataires par catégorie de services principaux, à savoir : nettoyage, gardiennage, déchets, multiservice, gestion des espaces verts, CVC (représentant 59 % des achats de prestation de services des centres).

Appliquer les exigences RSE de la Société à ses achats *corporate*

Les achats nécessaires au fonctionnement de Mercialys sont majoritairement des prestations de services intellectuelles (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 prévenir et les atténuer. Par exemple, la Société signe des accords de confidentialité lorsque les prestations de service achetées impliquent le partage de certaines informations. 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.

ACHATS LOCAUX ET RESPONSABLES

		Part des achats des centres couverts par des clauses RSE	Part des achats des centres locaux	Part des achats *corporate* couverts par des clauses RSE
Périmètre courant	2018	79,6 %		22,7 %
	2019	78,9 %		21,4 %
	2020	75,3 %		25,7 %
	2021	**81,9 %**	**98,2 %**	**26,7 %**
	OBJECTIFS 2030	**100 %**	**100 %**	**100 %**

Des clauses sont ainsi intégrées peu à peu à tous les contrats de la Société, en étant adaptées à la spécificité de chaque catégorie d'achat, et des moyens de suivi mis en place afin de s'assurer de leur bonne application.

2.4.4 Promotion et soutien à l'écomobilité

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. 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 transports collectifs ou les optimiser.

Le premier levier de Mercialys 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 ou facilité d'accès. À fin 2021, la totalité des centres disposent d'au moins une entrée à moins de 500 m d'un arrêt de transports en commun. En parallèle, Mercialys participe également à la mise en place sur les parkings des équipements spécifiques :

- 98 % des centres disposent d'abris vélo ;
- 60 % des parkings proposent des places réservées au covoiturage ;
- 64 % des parkings sont équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides, pour la plupart gratuites.

Le second levier consiste à promouvoir 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.

Ainsi, Mercialys apporte son soutien aux projets pour équiper les parkings de ses centres d'installations spécifiques encourageant la mobilité bas carbone, et s'assure ensuite de leur visibilité auprès des clients et des commerçants.

2.4.5 100 % des centres ouverts à la société civile

Être un acteur des territoires passe également par la promotion de la solidarité pour Mercialys. Elle multiplie ainsi l'accueil d'associations, l'organisation d'actions à visée environnementale ou sociétale, la promotion et sensibilisation *via* des affichages sur ces centres ou sur les réseaux sociaux.

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 940 donateurs en 2021, pour un montant de dons annuel d'environ 160 mille euros. Ce montant représente environ 1 570 mille euros par an depuis le début du partenariat en 2015. Au-delà de ce partenariat national, les centres de Mercialys accueillent de nombreuses associations tout au long de l'année et organisent des actions RSE. Elles peuvent être tant de portée nationale tel que l'Unicef, que de portée locale.

Par ailleurs, 52 % des centres ont organisé en 2021 une collecte solidaire, comme un « vide *dressing* » ou un vide grenier pour collecter des vêtements ou jouets par exemple, apportés par les clients pour ensuite être revalorisés au profit du Secours populaire, du Téléthon, de la Croix-Rouge française ou d'associations locales.

Durant l'année 2021, bien que moins propice à l'accueil physique d'associations en raison de la crise sanitaire, les centres de Mercialys ont mis en œuvre de nouvelles formes d'initiatives solidaires. En effet, 44 % des centres ont dédié des espaces pour faciliter la vaccination ou le dépistage Covid, sous diverses formes : accueil de « vaccinobus » sur le parking de Cap Sacré-Cœur au Port (La Réunion), centre de vaccination dans le mail de La Galerie Géant Niort, prêt de local vacant au pharmacien de La Galerie Le Phare de l'Europe à Brest sur une longue durée. La prise en charge des commerçants des centres et personnels y travaillant y a été facilitée. De plus, les centres de La caserne de Bonne à Grenoble et La Galerie Espace Anjou à Angers ont soutenu les étudiants en mettant à disposition des espaces de *coworking* gratuits pour leur donner la possibilité de côtoyer des professionnels, et de commencer à étoffer un carnet d'adresses essentiel pour décrocher un stage, un job d'été, ou un premier emploi, tout en évitant de rester isolés dans le contexte de fermeture des écoles et universités. La Galerie Géant Lanester a pour sa part mis en place une permanence pour accueillir les femmes victimes de violences, en relation avec le Centre d'information sur les droits des femmes et des familles (CDIFF) 56.

D'autres actions sont également menées tout au long de l'année de manière digitale. À l'occasion de la semaine du Développement durable, un arbre a par exemple été planté pour chaque nouvelle inscription au programme de fidélité des centres de Mercialys, Prim'Prim', dans la continuité du partenariat entre Mercialys et Reforest'Action débuté en 2019. Au total, 8 000 arbres ont été plantés en France depuis le début de ce partenariat, ce qui représente un impact estimé à 1 200 tonnes équivalentes de CO_2 stockées. Pour chaque création de compte les centres réunionnais ont pour leur part reversé 1 euro à l'association SREPEN, qui contribue à préserver les espèces endémiques de l'Île et lutter contre les espèces envahissantes en replantant des arbres.

VIE PUBLIQUE LOCALE

		Part des centres ayant accueilli une association
Périmètre courant	2019	84,1 %
	2020	94,3 %
	2021	**96,9 %**
	OBJECTIF 2030	**100 %**

Au total, ces espaces alloués à titre gracieux représentent l'équivalent de 445 mille euros de loyers accordés par Mercialys. Combiné au temps consacré pour l'organisation, aux dons, partenariats et *sponsoring*, c'est près de 594 mille euros alloués au soutien associatif en 2021.

2.5 Pour nos talents

Parce que Mercialys est convaincue qu'une éthique forte, une diversité dans les profils de ses collaborateurs et un cadre de travail favorable sont source de richesse et de performance au sein des entreprises, la Société s'engage à être un employeur impliqué en :

- formant tous ses collaborateurs aux pratiques éthiques ;
- appliquant des principes d'égalité professionnelle et d'inclusion ;
- favorisant la diversité des profils de ses collaborateurs et en prenant en compte leurs attentes pour favoriser leur engagement au quotidien ;
- créant un cadre de travail respectueux de la vie privée, favorable à l'épanouissement professionnel et à l'engagement.

2.5.1 Un employeur impliqué en matière d'éthique, d'égalité et d'inclusion

L'objectif clairement affiché par Mercialys est celui d'une mise en œuvre des meilleures pratiques en matière d'éthique, d'égalité professionnelle et d'inclusion.

Une démarche de conformité impliquant fortement les collaborateurs en matière d'éthique et de respect de la réglementation

La démarche éthique et de conformité de Mercialys est menée sous la responsabilité de la Directrice de l'éthique et de la conformité, également déontologue de la Société. Celle-ci est directement rattachée à la Directrice générale déléguée. Elle vise à permettre à l'entreprise de réduire ses risques juridiques mais aussi de contribuer à une réputation positive, ce qui participe à sa valorisation et accroît sa capacité d'attraction et de fidélisation des talents.

En matière de conformité, Mercialys a structuré des processus de contrôles opérationnels et financiers afin de s'assurer que l'ensemble des lois et règlements relatifs à son activité soient respectés. Ils s'appliquent aux différentes chaines décisionnelles donnant lieu à un engagement de l'entreprise avec ses différentes parties prenantes, internes et externes, contribuant à l'atténuation des risques de la Société, tels que décrits au chapitre 5 du présent Document d'enregistrement universel. Au-delà des procédures de contrôle, la démarche de conformité chez Mercialys est profondément liée à la notion d'éthique, et est régulièrement explicitée et rappelée à l'ensemble des collaborateurs.

C'est pourquoi Mercialys a structuré ses engagements sur les thématiques liées à l'éthique. Une Charte éthique et Code de bonne conduite rappelle la nécessité de respecter les grands principes fondamentaux internationaux, la législation et le respect de l'environnement. Ce document formalise également les engagements pris et les règles de comportement qui en découlent dans tous les métiers de la Société et pour l'ensemble des collaborateurs.

Cette charte rappelle que la Société opère exclusivement en France métropolitaine, en Corse et à La Réunion, et que l'ensemble de ses collaborateurs travaille en France, pays qui a ratifié les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail (OIT). Ces réglementations s'appliquent donc notamment en matière de 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 relatives à l'éthique et applicables au monde de l'entreprise.

De plus, Mercialys est signataire depuis 2018 du Pacte Mondial des Nations Unies. Cet engagement témoigne de la volonté de la Société 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 dans sa Charte éthique et Code de bonne conduite les règles de comportement que ses collaborateurs s'engagent 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 [(1)], en français et en anglais.

Il est à noter que, si Mercialys n'est pas soumise à certaines dispositions de la loi dite « Sapin 2 » [(2)], la Société s'inscrit de façon déterminée dans une démarche de contrôle de ce risque. Mercialys traite le risque de corruption à la fois dans le cadre du respect des règles éthiques que la Société veut voir respecter par l'ensemble des collaborateurs, mais également en tant qu'aléa opérationnel et financier. À ce titre, la Société mène de façon continue des contrôles et un dialogue avec ses différents services.

L'enjeu n'est pas seulement de traiter des risques financiers significatifs, mais porte également sur des comportements à proscrire. Le périmètre des contrôles menés au titre de la prévention de la corruption concerne les activités gérées par

(1) La Charte éthique et Code de bonne conduite est disponible sur le site Internet de la Société : https://www.mercialys.fr/strategie-gouvernance/engagements/charte-ethique.
(2) 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.

Mercialys pour son propre compte, les activités sous-traitées par Mercialys, ainsi que les activités gérées par Mercialys pour le compte de ses partenaires. Les dimensions de corruption passive et active sont traitées par les procédures de contrôles mises en place.

Une procédure relative à la protection des lanceurs d'alerte est également en place. Elle est rappelée régulièrement aux collaborateurs. Elle garantit la confidentialité exigée par la loi et permet de faire appel à la Déontologue par téléphone ou email dédié. En 2021, un seul signalement a été effectué par ce dispositif et il a été pris en charge, sans appeler, à son issue, de conséquence particulière ni pour l'entreprise ni pour ses collaborateurs. 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.

Mercialys a déclaré en 2021 deux représentants d'intérêt auprès de la HATVP [1] au niveau national. Un registre des personnes externes rencontrées et le motif des rencontres a été mis en place et il fait l'objet d'une mise à jour régulière.

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.

Afin de s'assurer de la bonne diffusion de la démarche éthique de Mercialys, une formation portant sur les thèmes suivants est dispensée annuellement à l'ensemble des collaborateurs :

- la représentation d'intérêt, la prévention de la corruption, du blanchiment et des conflits d'intérêts ;
- les mécanismes de protection des collaborateurs, notamment en matière de lutte contre la discrimination et par la mise en place d'un dispositif de lanceurs d'alerte ;
- la déontologie boursière ;
- la protection des données personnelles.

Cette formation a été suivie en 2021 par 97 % des collaborateurs.

IMPLICATION DES COLLABORATEURS

	2021	2020	2019	2018	Évolution 2020-2021
Part des collaborateurs formés à l'éthique	**97 %**	97 %	83 %	85 %	-

L'objectif de Mercialys est que dans le futur 100 % des collaborateurs de la Société soient formés chaque année à l'éthique en entreprise.

Des recrutements et des effectifs équilibrés entre hommes et femmes

Dans un contexte de renforcement progressif de la part des contrats CDI (89 % des effectifs en 2021 contre 84 % en 2020), Mercialys s'attache à opérer un recrutement équilibré entre femmes et hommes.

23 recrutements en CDI ont été effectués en 2021, parmi lesquels 11 femmes et 12 hommes. De plus, 8 CDD ont été transformés en CDI, parmi lesquels 6 femmes et 2 hommes.

Au 31 décembre 2021, les femmes représentent ainsi 58 % des effectifs de Mercialys.

La proportion des femmes cadres augmente régulièrement depuis 2018. Celles-ci représentent 47 % des cadres en 2021 contre 45 % en 2020 et 42 % en 2019.

A noter la suppression du collège employé suite à des promotions internes.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR TYPE DE CONTRAT DE TRAVAIL

	2021		2020		2019		2018		2017		Évolution 2020-2021
Effectif en CDI	**122**	**89 %**	109	84 %	93	84 %	97	90 %	97	86 %	+ 11,9 %
Effectif en CDD	**15**	**11 %**	20	16 %	18	16 %	11	10 %	16	14 %	- 25,0 %
EFFECTIF TOTAL	**137**	**100 %**	**129**	**100 %**	**111**	**100 %**	**108**	**100 %**	**113**	**100 %**	**+ 6,2 %**

(1) Haute autorité pour la transparence de la vie publique.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR SEXE

	2021		2020		2019		2018		2017		Évolution 2020-2021
Femmes cadres	**48**	**47 %**	41	45 %	33	42 %	34	41 %	37	44 %	+ 17,1 %
Hommes cadres	**55**	**53 %**	50	55 %	45	58 %	49	59 %	48	56 %	+ 10,0 %
Femmes employées	**0**	**0 %**	12	86 %	12	75 %	9	82 %	13	87 %	- 100,0 %
Hommes employés	**0**	**0 %**	2	14 %	4	25 %	2	18 %	2	13 %	- 100,0 %
Femmes agents de maîtrise	**32**	**94 %**	21	88 %	16	94 %	14	100 %	13	100 %	+ 52,4 %
Hommes agents de maîtrise	**2**	**6 %**	3	12 %	1	6 %	0	0 %	0	0	- 33,3 %
TOTAL DE FEMMES	**80**	**58 %**	**74**	**57 %**	**61**	**55 %**	**57**	**53 %**	**63**	**56 %**	**+ 8,1 %**
TOTAL D'HOMMES	**57**	**42 %**	**55**	**43 %**	**50**	**45 %**	**51**	**47 %**	**50**	**44 %**	**+ 3,6 %**

L'égalité entre hommes et femmes au cœur de la politique de rémunération de Mercialys

Mercialys s'attache à rendre l'égalité professionnelle entre hommes et femmes effective en termes de rémunération, de formation et d'accès aux promotions considérant qu'il s'agit d'un domaine majeur de mise en œuvre de l'équité au sein de l'entreprise.

De façon concrète :

- une enveloppe budgétaire spécifique dédiée à la réduction des écarts résiduels de rémunération entre hommes et femmes a été reconduite en 2021 ;
- afin de garantir une évolution des rémunérations qui ne pénalise pas les collaboratrices de l'entreprise, l'augmentation moyenne de salaire prévue par les accords collectifs est automatiquement appliquée aux salaires des femmes pendant leur congé maternité ;
- pendant les congés de maternité et de paternité, Mercialys complète intégralement le différentiel de salaire non pris en charge par la Sécurité sociale ;
- les salariés en congé de paternité et d'accueil du jeune enfant bénéficient de 3 jours de congés calendaires supplémentaires rémunérés par rapport au nombre légal de jours, alors même que ce nombre légal de jours du congé de paternité a été revu à la hausse en 2021.

Du fait de ces différentes mesures, Mercialys enregistre de très bonnes performances en matière d'égalité professionnelle entre hommes et femmes.

À partir de 2020, et afin de prendre en compte les spécificités de chaque métier et d'analyser plus finement les écarts de rémunération, il est apparu pertinent de les mesurer au sein de six grandes familles de métiers englobant l'ensemble des collaborateurs cadres de la Société : l'asset management, la commercialisation, l'exploitation, le marketing, la finance et les autres fonctions supports.

La séquence historique de cet indicateur est présentée ci-dessous, le calcul sur la période 2016 - 2019 ayant été effectué en appliquant rétroactivement la méthodologie mise en place en 2020.

Un nombre significatif de promotions ou d'augmentations intervenues en faveur de collaboratrices de Mercialys ont fortement impacté l'indicateur en 2021 qui s'est établi à + 4,3 % en 2021 contre - 1,2 % en 2020. Il est à noter que, de façon structurelle, les faibles effectifs du Groupe Mercialys soumettent ces résultats à une forte volatilité.

ÉGALITÉ DANS LA RÉMUNÉRATION F/H

	2021	2020	2019	2018	2017	Évolution 2020-2021
Écart de salaires cadres (Femmes *vs.* Hommes)	**+ 4,3 %**	- 1,2 %	+ 3,9 %	+ 4,1 %	+ 1,7 %	+ 5,5 pb

Une lecture en lissage sur trois années de ces chiffres permet de relativiser ces impacts.

	2019/2021	2018/2020	2017/2019	2016/2018	2015/2017
Écart de salaires cadres (Femmes *vs.* Hommes)	**+ 0,2 %**	+ 2,3 %	+ 3,2 %	- 0,7 %	- 2,2 %

Depuis 2019, les entreprises françaises ont dû progressivement calculer et publier un index relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes tel que déterminé par le Ministère du travail, de l'emploi et de l'insertion. Conçu comme un outil devant permettre de réduire les 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, celles-ci doivent mettre en œuvre des mesures de correction qui leur permettront d'atteindre au moins ce seuil de 75 points dans un délai de trois ans.

Bien que non soumise à cette obligation [(1)], Mercialys a souhaité néanmoins s'inscrire dans cette démarche et appliquer la méthodologie définie par les pouvoirs publics.

(1) Mercialys n'étant pas organisée en une unité économique et sociale, les entités qui la composent ne dépassent pas le seuil d'effectif fixé par les pouvoirs publics entrainant l'obligation de publier cet index.

	2021	2020	2019	Évolution 2020-2021	Évolution 2019-2021
Index égalité sur 100 points	**92**	96	92	- 4 %	0 %

La moyenne nationale de l'index tel que publiée au 1er mars 2021 s'établissait à 85. En 2021, l'index pour Mercialys est de 92 contre 96 en 2020, soit une légère baisse du fait d'une démission en cours d'année au sein de son Comité managérial. Avec un index de 92, niveau identique à celui de l'année 2019, Mercialys se situe néanmoins toujours à un niveau très supérieur à la moyenne nationale.

L'objectif de Mercialys est que son classement selon cet index soit maintenu à haut niveau sur l'ensemble de la période 2020 – 2030.

Une volonté affirmée de mixité dans les instances dirigeantes

Mercialys met en œuvre une politique ambitieuse en matière de mixité dans l'encadrement de ses équipes et dans ses instances dirigeantes.

Cette politique vise à maintenir les meilleurs standards en termes de représentation équilibrée des femmes et des hommes tant au niveau de la gouvernance que dans la gestion opérationnelle de la Société. Elle est illustrée par la parité prévalant au sein du Comité managérial et du Conseil d'administration de la Société.

De plus, 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 (cf. chapitre 4. § 4.1.1.2, p. 229).

	2021		2020		2019		2018		2017		Évolution 2020-2021
Femmes au Comité managérial	**7**	**50 %**	8	50 %	7	50 %	2	22 %	2	22 %	- 12,5 %
Femmes au Conseil d'administration	**5**	**50 %**	5	50 %	6	55 %	6	55 %	6	50 %	- %

Engagée depuis plusieurs années en faveur de la lutte contre toutes les formes de discrimination, Mercialys a ainsi, depuis 2014, été régulièrement lauréate du palmarès de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120.

Après avoir été classée en 4e place du palmarès les trois dernières années, la Société s'est classée en 3e position en 2021 (classement établi par le cabinet Convictions RH, mandaté par le Secrétariat d'État chargé de l'égalité entre les femmes et les hommes et de la lutte contre les discriminations).

Poursuite d'une politique volontariste en matière de diversité et d'égalité professionnelle

Mercialys est convaincue que la diversité de ses collaborateurs est génératrice de performance collective, qu'elle est bénéfique pour chacun de ses salariés et qu'elle favorise l'émergence et la fidélisation de talents.

La politique volontariste poursuivie par la Société en matière de diversité et d'égalité des chances a contribué à développer un management respectueux des différences. Cette politique permet d'améliorer la cohésion des équipes, la circulation de l'information et la génération d'idées nouvelles, au bénéfice de la performance économique.

De façon concrète, Mercialys s'est engagée de longue date dans ces domaines et a prolongé son engagement au cours de l'année 2021 :

- Mercialys est depuis 2018 signataire de la Charte pour la diversité en entreprise, le contenu de cette charte allant au-delà du cadre légal de la lutte contre les discriminations. La Société s'engage ainsi 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 ;
- un accord a été signé avec les représentants des salariés le 1er avril 2020 relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et la qualité de vie au travail. Cet accord comporte cinq domaines d'actions : rémunération effective, recrutement, formation, articulation entre vie personnelle et professionnelle et sensibilisation à la lutte contre le sexisme ;
- Mercialys a adhéré, en décembre 2021, à la Charte d'engagement élaborée par le Cercle des femmes de l'immobilier en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle femmes-hommes. Au travers de la signature de cette charte, Mercialys s'engage à faire progresser la parité au cœur de son organisation et de sa gouvernance, à garantir l'égalité salariale, à encourager la promotion des talents féminins et leur permettre un accès équitable aux structures de décision.

En 2021, Mercialys a continué à mettre en application au quotidien ses engagements, à savoir :

- favoriser la représentation de la diversité à tous les niveaux de responsabilité ;
- promouvoir l'application du principe de non-discrimination dans tous les actes de management et dans toutes les décisions de l'entreprise, en particulier dans les différents processus de gestion des ressources humaines ;
- 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 ;

Deux actions spécifiques de sensibilisation ont été menées sur l'exercice 2021 au titre des actions de lutte contre la discrimination et en faveur de l'égalité professionnelle :

- une sensibilisation des équipes à la lutte contre toutes les formes de discriminations (origine, handicap, âge, sexe, fait religieux, orientation sexuelle, apparence physique) à l'occasion d'une formation dispensée en fin d'année à l'ensemble des collaborateurs ;
- une formation *e-learning* proposée à l'ensemble des collaborateurs ayant trait à l'égalité professionnelle et la lutte contre le sexisme.

Aucune plainte pour discrimination n'a été remontée à la Déontologue ou la Direction des ressources humaines ni en 2020, ni en 2021.

Enfin, les résultats détaillés de la démarche *Great Place To Work* réitérée par Mercialys en 2021 se sont une nouvelle fois révélés très positifs sur les thématiques liées à l'équité de traitement des collaborateurs, à l'instar des remontées constatées en 2020.

L'objectif de Mercialys est que 100 % des managers soient régulièrement sensibilisés à l'impact positif de la diversité au sein des collaborateurs ainsi qu'à l'importance de la non-discrimination.

Travailleurs en situation de handicap

La politique de Mercialys en matière d'emploi de personnes en situation de handicap est construite autour de deux axes.

D'une part, le développement de partenariats favorisant l'accueil de stagiaires ou de jeunes diplômés en situation de handicap. Ainsi en 2021, Mercialys a renouvelé deux de ses partenariats associatifs en faveur de l'emploi pour les personnes en situation de handicap.

Ces deux partenariats sont les suivants :

- l'association ARPEJEH, qui a pour vocation de promouvoir la formation, la qualification et l'emploi des jeunes en situation de handicap ;
- 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. Tremplin 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 et une partie de 2021.

D'autre part, Mercialys contribue indirectement à l'emploi de personnes en situation de handicap en ayant recours à des entreprises du secteur protégé notamment au titre des prestations de services assurées dans ses centres.

Une répartition intergénérationnelle équilibrée

La diversité se traduit également au sein de Mercialys par une répartition intergénérationnelle équilibrée. À fin 2021, celle-ci fait apparaître 30 % de collaborateurs de moins de 30 ans, une moitié des effectifs composés de collaborateurs confirmés âgés de 30 à 50 ans, et 20 % de salariés âgés de plus de 50 ans.

En 2021, la moyenne d'âge des collaborateurs de Mercialys s'établissait à 38 ans.

	2021		2020		2019		2018		2017		2016		Évolution 2020-2021
Effectifs de moins de 30 ans	**41**	**30 %**	42	33 %	37	33 %	22	20 %	33	29 %	36	31 %	- 2,4 %
Effectifs âgés de 30 à 50 ans	**68**	**50 %**	67	52 %	54	49 %	68	63 %	63	56 %	65	57 %	+ 1,5 %
Effectifs de plus de 50 ans	**28**	**20 %**	20	15 %	20	18 %	18	17 %	17	15 %	14	12 %	+ 40,0 %

Il est à noter que 4 seniors de plus de 55 ans ont été embauchés en CDI en 2021.

2.5.2 Un employeur impliqué dans le développement de l'engagement et de la satisfaction de ses collaborateurs et dans le partage des valeurs de la Société

Mercialys est convaincue que l'engagement des collaborateurs, leur satisfaction quant à leur travail, le partage des valeurs et la cohésion des équipes ont un impact déterminant sur l'attractivité, le développement et la performance à moyen terme de l'entreprise.

L'implication de Mercialys sur ces thèmes passe par deux leviers clé que sont la politique de rémunération et la formation professionnelle des collaborateurs.

Politique de rémunération

En vue de développer son attractivité et de fidéliser ses collaborateurs, Mercialys met en œuvre une politique de rémunération incitative en comparaison à son secteur d'activité.

Tous les collaborateurs de Mercialys, à l'exception des alternants, bénéficient d'une rémunération variable au moins égale à 4 % de leur salaire fixe.

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, quantitatifs ou qualitatifs, associés à la performance du collaborateur évaluée par son manager. Un de ces objectifs 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'articulent autour des 6 mots-clés suivants : *Leadership*, Innovation, Décision, Engagement, Responsabilité client et Social & Sociétal. Ils couvrent l'ensemble des qualités professionnelles que Mercialys considère être essentielles à la réussite individuelle et collective.

Mercialys a également mis en place depuis 2016 une politique d'attribution gratuite d'actions afin de fidéliser ses collaborateurs.

En 2020 et 2021 des plans d'attribution concernant l'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux ont été mis en œuvre (133 collaborateurs éligibles concernés par ce plan en 2021).

Au total, 155 986 actions ont été distribuées en 2021.

	2021	2020	2019	2018	2017	Évolution 2020-2021
Nombre d'actions distribuées	**155 986**	188 433	72 890	83 199	83 947	- 17,2 %

Par ailleurs, depuis 2019, Mercialys a mis en place un plan d'épargne entreprise incluant un abondement par l'entreprise des montants versés par les collaborateurs.

Politique de formation

La formation des collaborateurs est un levier 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 satisfaction, d'épanouissement et de fidélisation des collaborateurs.

La politique de formation de Mercialys est organisée autour de deux axes :

- le développement des connaissances et des 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 exprimer 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, et ce, afin d'assurer l'adéquation de leurs connaissances avec l'évolution de leur poste actuel ou dans la perspective d'un futur poste envisagé.

Mercialys a mis en place depuis 2020 une plateforme digitale sur laquelle chaque collaborateur peut choisir parmi les formations celle dont il a besoin. Cette solution mise à disposition de tous permet de donner à tous les collaborateurs de Mercialys un accès simple à un très grand nombre de formations.

Les collaborateurs, tout en bénéficiant de l'accompagnement de leurs managers, deviennent ainsi acteurs de leurs formations, celles-ci pouvant prendre différentes formes :

- des formations en présentiel ciblées sur les métiers (finance de l'immobilier, négociation commerciale, etc.) ;
- des formations en présentiel plus généralistes (communication, management, etc....) ;
- des formations en *e-learning*, distanciel, ou sous la forme de *MOOC* ou de webinaires.

La formation interne entre collaborateurs, qui permet de capitaliser sur les expertises développées au sein de la Société et de favoriser le partage d'expériences est également encouragée.

En 2021, 100 % des collaborateurs ont bénéficié d'une ou plusieurs actions de formation.

	2021	2020	2019	2018	2017	Évolution 2020 – 2021
Part des salariés formés	**100 %**	100 %	99 %	100 %	100 %	-

Par ailleurs, Mercialys a impliqué le plus systématiquement possible ses collaborateurs dans sa démarche RSE. 74 % d'entre eux ont ainsi été formés à la RSE, à la démarche propre à Mercialys en la matière et aux moyens d'action mis en œuvre par la Société.

Solidarité et partenariats

La solidarité et les partenariats qui y sont associés font partie intégrante de la culture de Mercialys. De même, Mercialys encourage ses collaborateurs à faire preuve de solidarité et à s'engager au profit d'œuvres caritatives, convaincue que ce type d'engagement est de nature à accompagner de manière positive leur engagement professionnel et concrétise tout en l'humanisant la responsabilité de l'entreprise vis-à-vis de la société civile.

En 2021, Mercialys a ainsi renouvelé ses deux partenariats associatifs au profit de l'insertion professionnelle des jeunes et de l'égalité des chances. Le premier est avec l'association Télémaque qui 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 dans leur première recherche d'emploi.

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 ou en participant à des évènements collectifs ou sportifs à dimension caritative.

Développement de l'engagement et de la satisfaction des collaborateurs

Mercialys considère que l'engagement et la satisfaction de ses collaborateurs constituent des leviers majeurs de développement et de performance.

Dans le prolongement des enquêtes réalisées par la société Deloitte jusqu'en 2019, Mercialys réalise depuis 2020 une enquête d'engagement auprès de ses collaborateurs au travers du label *Great Place to Work*. L'enquête réalisée dans ce cadre évalue l'engagement, la satisfaction et la qualité de vie des collaborateurs au travers des relations clef qu'ils entretiennent avec le management, avec leurs collègues et avec leur propre travail.

70 questions sont posées, regroupées dans 5 dimensions : crédibilité, respect, équité, fierté et convivialité.

Après seulement deux années de participation, Mercialys a rejoint en 2021 le club des sociétés labellisées *Great Place to Work*, avec 67 % de réponses positives quant à la perception globale de l'entreprise par ses salariés, le seuil minimum pour cette labellisation étant fixé en 2021 à 65 % de réponses positives.

Les autres résultats marquants de cette enquête en matière d'engagement et de reconnaissance sont les suivants :

- le taux de participation s'est établi à 90 % en 2021, en hausse de 9 points d'une année sur l'autre ;
- un point particulièrement positif concerne le fait que 85 % des salariés considèrent Mercialys comme une organisation intègre et honnête ;
- les collaborateurs mettent par ailleurs clairement en avant un traitement équitable quels que soient l'origine ethnique (93 %), le genre (84 %), l'orientation sexuelle (90 %), l'âge (77 %), ou encore un éventuel handicap (93 %) ;
- le bon équilibre entre les temps de vie et de travail est également mis en avant par les équipes à 72 % et a progressé en 2021 (+ 7 pb) ;
- les collaborateurs pensent apporter une contribution personnelle positive à l'organisation (83 %) et trouvent du sens à leurs activités au quotidien (76 %) ;
- la perception positive relative aux réalisations d'équipe (80 %, + 8 pb), à l'engagement (83 %, + 6 pb) et à l'adaptabilité des collaborateurs (80 %, + 5 pb) est également clairement reconnue. Elle motive et pousse les collaborateurs à être innovants (82 %) ;
- enfin, l'image de l'entreprise (76 %, + 7 pb) et sa contribution citoyenne (79 %, + 9 pb) nourrissent également la fierté des équipes.

En complément de ce dispositif de collecte d'informations anonymisées, une nouvelle plateforme interne propriétaire a été développée en 2021 de façon à permettre de digitaliser plus facilement les entretiens professionnels et les entretiens annuel d'évaluation, favorisant la fluidité des échanges entre le collaborateur et son manager et la formalisation de cette étape clé de la relation entre l'entreprise et chacun de ses collaborateurs.

Afin de continuer à impliquer pleinement les collaborateurs dans la mise en œuvre de sa stratégie RSE, Mercialys a par ailleurs intégré depuis 2017 des critères RSE au sein des objectifs annuels individuels. Ces critères sont spécifiques à chaque métier de l'entreprise. En 2021, 100 % des collaborateurs ainsi que chacun des deux mandataires sociaux de l'entreprise se sont ainsi vus fixer un objectif RSE, celui-ci représentant entre 5 et 20 % de leur rémunération variable annuelle. Cet objectif est quantitatif pour les populations cadres, et qualitatif pour les non-cadres.

Sur la période 2020 - 2030, les objectifs de Mercialys sur le thème de l'implication des collaborateurs et du partage des valeurs sont les suivants :

- maintenir la Société dans le palmarès des entreprises « où il fait bon vivre travailler », soit un score de réponse positives sur la perception globale de l'entreprise au moins égal à 65 % ;
- dépasser les 70 % de satisfaction sur les 5 critères relatifs au respect, à l'équité, à la fierté d'appartenance à l'entreprise, au sentiment de confiance et à la responsabilité des collaborateurs ;
- intégrer systématiquement un objectif RSE dans les feuilles de route annuelles des collaborateurs.

	2021	2020	2019	2018	2017	Évolution 2020-2021
Turnover des CDI	**15,8 %**	13,9 %	22,1 %	10,2 %	14,2 %	+ 1,9 pb

Le *turnover* enregistré par Mercialys en 2021 est toujours proche de 15 % soit un niveau pouvant être considéré comme faible au regard des tensions sur l'emploi prévalant dans le secteur immobilier et au regard de l'âge moyen assez faible des collaborateurs du Groupe. Cet indicateur traduit lui aussi, à sa manière, le bon niveau de satisfaction des collaborateurs vis-à-vis de la Société.

2.5.3 Un employeur impliqué dans la qualité de vie au travail et le respect de l'équilibre vie privée/vie professionnelle

Mercialys est convaincue de l'impact positif d'un cadre de travail de qualité sur le bien-être et l'engagement de ses collaborateurs et, partant, sur l'efficacité collective qui en résulte.

Dans ce but, plusieurs accords signés antérieurement avec les partenaires sociaux, se sont poursuivis ou ont été actualisés en 2021 :

- un accord sur le télétravail élargissant à deux le nombre de jours où le travail à distance est possible (hors application de règles temporaires élargissant le dispositif de télétravail en raison du contexte sanitaire ou à certains métiers liés à l'exploitation des sites) ;
- un accord sur l'aménagement du temps de travail permettant de répondre aux exigences de la Société tout en prenant en compte les aspirations des salariés ;
- un accord sur le compte épargne temps permettant de convertir en épargne salariale un nombre de jours de congés payés ou de repos supplémentaires non pris sur l'année ;

- un accord sur le dialogue social, réaffirmant l'importance du rôle des représentants du personnel et fixant les principes de base de la négociation collective au sein de l'entreprise ;
- un accord sur l'égalité entre les hommes et les femmes et la qualité de vie au travail, mettant l'accent sur la correction des écarts de rémunération, le recrutement, l'accès à la formation, l'articulation vie privée et vie professionnelle et la sensibilisation à 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) 2021 couvrant les avantages sociaux, les conditions de travail et la rémunération.

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.

Santé et sécurité au travail

La santé et la sécurité au travail constituent des enjeux forts du bien être des collaborateurs.

En 2021, l'entreprise a mis au cœur de ses priorités la protection de ses salariés face aux vagues successives des différents variants de la pandémie de Covid-19. Elle a ainsi placé tous les salariés pour lesquels cela était possible en télétravail pour trois ou quatre jours par semaines de façon à limiter au maximum leur présence dans les transports et les locaux, respectant voire anticipant en cela les mesures gouvernementales. Les déplacements et les réunions en présentiel ont été réduits à leur strict nécessaire en 2021. Le respect des gestes barrières a fait l'objet de contrôles stricts (masques, nombre de personnes par salle, aération, contrôle de CO_2). Enfin, le recours aux tickets restaurants a été renouvelé pour pallier la fermeture des restaurants d'entreprise et étendu aux journées de télétravail.

	2021	2020	2019	2018	2017	Évolution 2020-2021
Accidents mortels	**0**	0	0	0	0	-
Nombre d'accidents routiers	**0**	0	0	0	0	-
Nombre de maladies professionnelles	**0**	0	0	0	0	-
Nombre d'accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour	**1**	0	0	0	0	-
Taux d'absentéisme	**1,2 %**	3,5 %	4,4 %	4,7 %	3,3 %	- 2,3 pb

Au cours de l'année, Mercialys n'a enregistré aucun accident du travail mortel et un seul accident de travail avec arrêt d'au moins un jour.

Le taux d'absentéisme s'élève à 1,2 %, en forte réduction par rapport aux années précédentes.

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 de façon à sensibiliser les collaborateurs aux dangers de la route et leur rappeler les règles de bonne conduite.

Par ailleurs, soucieuse de préserver l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle de ses collaborateurs, Mercialys a souhaité, au-delà de son obligation légale, déployer une charte relative au droit à la déconnexion. Cette charte a pour vocation de présenter les recommandations applicables à tous les salariés afin d'assurer l'effectivité de leur droit à la déconnexion ainsi que les modalités selon lesquelles ce droit est garanti.

La société Mercialys réaffirme ainsi l'importance d'un bon usage des outils informatiques en vue d'un nécessaire respect des temps de repos et de congé et l'importance de l'équilibre entre vie privée et familiale d'une part et vie professionnelle de l'autre.

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, même si en 2021, 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.

Sur la période 2020 - 2030, les objectifs de Mercialys sont les suivants :

- maintenir un taux de satisfaction des collaborateurs d'au moins 70 % sur les critères relatifs au cadre de travail et aux conditions matérielles (critères dits « d'attention ») ;
- garantir une application stricte de la Charte de la déconnexion pour tous les collaborateurs ;
- mettre en œuvre un dispositif de télétravail aux meilleurs standards ;
- maintenir un cadre favorable et matière de parentalité et de politique de congés.

Annexes

1. Informations et données complémentaires

1.1 Démarches volontaires de 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. 452 ;

- **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 2021, la France se situe au 22e 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'engagement 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. 107),
  - 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. 107),
  - 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. 107) ;

- **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. 100 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. 100 et suivantes), ou par la revue des contrats et procédures pour s'assurer de la conformité avec le RGPD (cf. p. 97 et suivante),
- 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. 97 et suivantes), les évaluations environnementales préventives, au-delà des exigences réglementaires (cf. p. 102 et suivantes), ou les audits sur la qualité des principales prestations des centres (cf. p. 102 et suivantes),
- l'existence d'un dispositif d'alerte interne, rappelé régulièrement à l'ensemble des collaborateurs et garantissant l'anonymat (cf. p. 107) ;

- **Règlement européen Taxonomie (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur « l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables »**

  Mercialys, du fait de sa taille, n'est pas soumise à la taxinomie européenne qui vise à définir un cadre commun pour classer les activités durables sur le plan environnemental. Sa finalité est d'orienter les investissements vers des activités contribuant à la transition environnementale pour atteindre les objectifs définis dans la Pacte vert pour l'Europe.

  La Société travaille toutefois à évaluer sa part de chiffre d'affaires, des dépenses d'exploitation, et d'investissements éligibles et alignés à des activités durables selon les 6 critères définis dans la taxinomie européenne, afin d'être en mesure de les publier dans les années futures.

- **Article 104 (V) L. 1142-8 du Code du travail Loi n° 2018-771 du 5 septembre 2018 pour la liberté de choisir son avenir professionnel**

  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, santé ou handicap. Ces engagements sont repris dans sa Charte d'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. 108).

1.2 Synthèse et indicateurs complémentaires

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2017	2018	2019	2020	2021
Pour notre environnement	**Consommations d'énergie**	○		MWh	54 611	54 020	54 050	46 721	**46 526**
		□		MWh	52 855	52 765	50 083	44 055	**41 485**
	Consommations d'électricité	○	Elec-Abs	MWh	41 578	41 683	41 339	36 421	**33 980**
		□	Elec-LfL	MWh	39 845	40 481	39 214	35 048	**31 336**
	Consommations de gaz	○	Fuels-Abs	MWh	11 468	10 734	10 806	8 675	**10 766**
		□	Fuels-LfL	MWh	11 445	10 682	8 964	7 381	**8 588**
	Consommations de chaleur urbaine	○	DH&C-Abs	MWh	1 565	1 603	1 905	1 625	**1 779**
		□	DH&C-LfL	MWh	1 565	1 603	1 905	1 625	**1 561**
	Intensité énergétique surfacique	○	Energy-Int	kWh/m²	187,0	181,9	175,9	160,1	**154,8**
		□	Energy-Int	kWh/m²	187,3	182,1	173,3	159,7	**150,9**
	Intensité énergétique d'usage	○	Energy-Int	kWh/visiteur	0,4	0,4	0,4	0,4	**0,4**
		□	Energy-Int	kWh/visiteur	0,4	0,4	0,4	0,4	**0,4**
	Part de l'énergie consommée d'origine renouvelable			%	9,1	10,0	29,3	15,8	**54,0**
	Part du patrimoine disposant d'une centrale photovoltaïque en valeur			%	48,4	48,9	48,6	48,9	**48,5**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 1 en *location based*	○	GHG-Dir-Abs	tCO_2e	2 116	2 030	1 965	1 649	**2 028**
		□		tCO_2e	2 112	1 872	1 527	1 314	**1 402**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 2 en *location based*	○	GHG-Indir-Abs	tCO_2e	4 251	4 372	4 850	4 348	**4 180**
		□		tCO_2e	4 045	4 110	4 475	3 982	**3 698**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 2 en *market based*	○	GHG-Indir-Abs	tCO_2e	4 363	4 123	4 479	4 374	**3 428**
	Émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en *location based*	○		tCO_2e	6 367	6 401	6 815	5 998	**6 208**
		□		tCO_2e	6 157	5 982	6 002	5 296	**5 100**
	Émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en *market based*	○		tCO_2e	6 479	6 153	6 444	6 024	**5 187**
	Intensité carbone surfacique scopes 1 et 2 en *location based*	○	GHG-Int	$kgCO_2e/m^2$	25,1	23,0	23,3	20,6	**20,7**
		□	GHG-Int	$kgCO_2e/m^2$	24,9	23,8	23,8	22,0	**21,2**
	Intensité carbone surfacique scopes 1 et 2 en *market based*	○	GHG-Int	$kgCO_2e/m^2$	23,3	22,1	22,0	20,6	**17,3**
	Intensité carbone d'usage scopes 1 et 2 en *location based*	○	GHG-Int	gCO_2e/visiteur	54,7	47,6	48,3	48,5	**55,0**
		□	GHG-Int	gCO_2e/visiteur	55,9	56,0	57,8	61,0	**65,5**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux consommations d'énergie des locataires			$kgCO_2e/m^2$	51,5	53,2	65,0	62,7	**51,0**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux déplacements des collaborateurs			tCO_2e	289,0	321,0	190,0	188,7	**206,9**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées à la gestion des déchets d'exploitation			tCO_2e/tonne	0,3	0,2	0,2	0,2	**0,2**
	Émissions de gaz à effet de serre liées à la production amont d'électricité		GHG-Indir-Abs	tCO_2e				1 042	**1 071**

○ *Courant* □ *Constant*

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2017	2018	2019	2020	2021
Pour notre environnement	**Quantité totale de déchets**	○	Waste-Abs	tonnes	5 514	6 266	6 909	5 945	**5 168**
		□	Waste-LfL	tonnes	4 558	5 225	5 080	4 339	**3 755**
	Quantité de DIB (Déchets Industriels Banals)	○	Waste-Abs	tonnes	3 962	4 492	4 964	4 198	**3 517**
		□	Waste-LfL	tonnes	3 138	3 660	3 574	3 037	**2 571**
	Quantité de cartons	○	Waste-Abs	tonnes	1 450	1 587	1 755	1 536	**1 429**
		□	Waste-LfL	tonnes	1 318	1 412	1 405	1 192	**1 080**
	Quantité de plastiques	○	Waste-Abs	tonnes	32,7	37,1	25,6	24,7	**13,9**
		□	Waste-LfL	tonnes	32,7	37,1	17,5	21,2	**11,3**
	Quantité de biodéchets	○	Waste-Abs	tonnes	60,7	79,3	80,0	84,4	**65,0**
		□	Waste-LfL	tonnes	60,7	79,3	53,6	63,7	**45,0**
	Quantité de papier	○	Waste-Abs	tonnes	0,0	0,0	0,0	0,0	**1,1**
		□	Waste-LfL	tonnes	0,0	0,0	0,0	0,0	**1,1**
	Quantité de bois	○	Waste-Abs	tonnes	5,0	5,1	14,2	22,0	**22,9**
		□	Waste-LfL	tonnes	5,0	5,1	3,6	10,0	**12,9**
	Quantité de verre	○	Waste-Abs	tonnes	0,0	8,0	13,2	14,8	**9,1**
		□	Waste-LfL	tonnes	0,0	8,0	2,5	3,2	**6,4**
	Quantité de ferraille	○	Waste-Abs	tonnes	0,0	0,0	0,0	0,8	**3,2**
		□	Waste-LfL	tonnes	0,0	0,0	0,0	0,3	**2,1**
	Quantité d'autres déchets	○	Waste-Abs	tonnes	3,9	58,2	57,6	63,8	**107,0**
		□	Waste-LfL	tonnes	3,9	23,4	23,7	12,4	**25,5**
	Taux de tri			%	28,2	28,3	28,2	29,4	**32,0**
	Taux de valorisation			%	37,9	51,9	63,9	53,7	**55,4**
	Part de déchets recyclés			%	27,1	17,5	14,1	12,0	**7,8**
	Part de déchets compostés			%	1,3	0,0	0,3	0,4	**0,4**
	Part de déchets incinérés avec valorisation énergétique			%	2,0	9,5	9,0	7,0	**6,3**
	Part de déchets valorisés autrement			%	8,7	24,9	40,7	34,6	**41,3**
	Consommations totales d'eau	○	Water-Abs	m^3	99 111	89 381	111 281	108 491	**82 455**
		□	Water-LfL	m^3	99 111	82 184	104 431	103 227	**77 654**
	Intensité hydrique surfacique	○	Water-Int	m^3/m^2	1,1	0,8	1,0	0,9	**0,7**
		□	Water-Int	m^3/m^2	1,1	0,8	1,0	1,0	**0,8**
	Intensité hydrique d'usage	○	Water-Int	L/visiteur	1,2	0,9	1,2	1,3	**1,1**
	Quantité de produit phytosanitaire utilisé dans l'année			litres	13,5	12,8	0,0	40,0	**7,0**

○ *Courant* □ *Constant*

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	CODE EPRA	UNITÉ	2017	2018	2019	2020	2021
Pour nos commerces	**Part des centres stratégiques certifiés *BREEAM In-Use* en valeur**	Cert-Tot	%	47,7	58,9	71,8	82,7	**100,0**
	Part des centres stratégiques certifiés *BREEAM In-Use* en surface	Cert-Tot	%	44,5	53,1	64,4	83,0	**100,0**
	Nombre de centres stratégiques certifiés *BREEAM In-Use*	Cert-Tot		11	13	15	17	**23**
	Part des centres stratégiques certifiés *BREEAM New Construction* en valeur	Cert-Tot	%	8,9	8,9	8,5	8,3	**7,9**
	Nombre de centres stratégiques certifiés *BREEAM New Construction*	Cert-Tot		1	1	1	1	**1**
	Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des locataires		%	55,1	66,3	89,1	94,5	**44,1**
	Part de baux signés dans l'année avec une annexe environnementale		%	100,0	100,0	94,2	95,2	**97,8**
	Part de baux avec annexe environnementale sur le patrimoine		%				39,0	**46,1**
	Part des centres ayant mis la RSE à l'ordre du jour d'une réunion avec les locataires		%		92,4	93,8	79,7	**91,5**
	Consommation d'énergie privative		MWh	97 106	89 602	84 034	94 412	**104 299**
	Consommation d'eau privative		m^3				150 406	**97 078**
	Part des locataires dont les consommations d'énergie ont été récupérées		%	20,9	19,8	35,4	52,9	**66,1**
	Part des centres ayant fait l'objet d'un audit sécurité dans l'année	H&S-Asset	%		83,4	88,4	87,2	**97,2**
	Note moyenne à l'audit sécurité	H&S-Asset	/100		86,5	87,3	91,7	**92,6**
Pour nos territoires	**Part des centres stratégiques ayant mené une action emploi dans l'année**	Comty-Eng	%		35,4	32,5	5,7	**11,7**
	Nombre d'emplois hébergés par l'activité de Mercialys			17 425	17 529	17 222	17 423	**17 132**
	Part des centres stratégiques dotés d'un espace multifonctionnel		%	27,1	32,6	44,8	48,9	**52,0**
	Part des achats des centres couverts par des clauses RSE		%		79,6	78,9	75,3	**81,9**
	Part des achats *corporate* couverts par des clauses RSE		%		22,7	21,4	25,7	**26,7**
	Part des achats des centres « locaux »		%					**98,2**
	Nombre moyen de lignes de transport accessibles à un visiteur sur un centre			3	3	3	4	**4**
	Part des centres situés à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport en commun		%	80,0	98,8	100,0	100,0	**100,0**
	Part des centres équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques		%	35,8	49,9	49,3	49,3	**64,2**
	Part des centres ayant mené une action RSE dans l'année	Comty-Eng	%					**96,9**
	Contribution au soutien associatif local	Comty-Eng	k€				860,1	**593,7**

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	CODE EPRA	UNITÉ	2017	2018	2019	2020	2021
Pour nos talents	**Effectif total**			113	108	111	129	**137**
	Effectif en CDI			97	97	93	109	**122**
	Effectif en CDD			16	11	18	20	**15**
	Nombre d'alternants accueillis dans l'année			12	9	4	9	**3**
	Nombre de stagiaires accueillis dans l'année			12	12	5	4	**2**
	Effectif intérimaire			7	13	9	9	**1**
	Effectif en temps complet			103	100	105	123	**132**
	Effectif en temps partiel			10	8	6	6	**5**
	Nombre total d'embauches	Emp-Turnover		35	19	30	44	**33**
	Nombre d'embauches en CDD	Emp-Turnover		13	8	14	16	**10**
	Nombre d'embauches en CDI	Emp-Turnover		22	11	16	28	**23**
	Nombre de licenciements pour motif économique	Emp-Turnover		0	0	0	0	**0**
	Nombre de licenciements pour autres motifs	Emp-Turnover		5	4	5	4	**2**
	Nombre total de départs	Emp-Turnover		36	25	21	14	**18**
	***Turnover* des CDI**	Emp-Turnover	%	14,2	10,2	22,1	13,9	**15,8**
	Augmentation annuelle moyenne des salaires		%	1,0	1,5	1,0	1,0	**0,5**
	Nombre d'actions gratuites distribuées			83 947	83 199	72 890	188 433	**155 986**
	Nombre total d'heures de formation	Emp-Training	heures	1 747	1 281	1 402	741	**1 525**
	Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé	Emp-Training	heures/ salarié	16,0	12,2	12,9	5,8	**11,2**
	Nombre de salariés en CDI formés	Emp-Training		100	96	96	114	**129**
	Part des salariés formés	Emp-Training	%	100,0	100,0	99,0	100,0	**100,0**
	Budget consacré à la formation	Emp-Training	€	198 000	295 120	127 767	122 456	**150 000**
	Nombre de salariés en situation de handicap	Diversity-Emp		0	0	1	1	**0**
	Nombre total de femmes	Diversity-Emp		63	57	61	74	**80**
	Nombre total d'hommes	Diversity-Emp		50	51	50	55	**57**
	Nombre total de femmes catégorie cadres	Diversity-Emp		37	34	33	41	**48**
	Nombre total de femmes catégorie employés	Diversity-Emp		13	9	12	12	**0**
	Nombre total de femmes catégorie agents de maîtrise	Diversity-Emp		13	14	16	21	**32**
	Nombre total d'hommes catégorie cadres	Diversity-Emp		48	49	45	50	**55**
	Nombre total d'hommes catégorie employés	Diversity-Emp		2	2	4	2	**0**
	Nombre total d'hommes catégorie agents de maîtrise	Diversity-Emp		0	0	1	3	**2**
	Nombre de femmes au Comité managérial	Diversity-Emp		2	2	7	8	**7**
	Nombre d'hommes au Comité managérial	Diversity-Emp		7	7	7	8	**7**
	Nombre de femmes au Conseil d'administration	Diversity-Emp		6	6	6	5	**5**
	Nombre d'hommes au Conseil d'administration	Diversity-Emp		6	5	5	5	**5**

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	CODE EPRA	UNITÉ	2017	2018	2019	2020	2021
Pour nos talents	**Nombre de femmes en CDI promues dans l'année**	Diversity-Emp		1	0	1	2	**1**
	Nombre de femmes recrutées dans l'année	Diversity-Emp		21	10	22	27	**18**
	Nombre de femmes formées dans l'année	Diversity-Emp		83	61	66	82	**81**
	Age moyen		ans	37,1	38,7	37,3	37,6	**38,0**
	Nombre de salariés de moins de 30 ans	Diversity-Emp		33	22	37	42	**41**
	Nombre de salariés de 30 à 50 ans	Diversity-Emp		63	68	54	67	**68**
	Nombre de salariés de plus de 50 ans	Diversity-Emp		17	18	20	20	**28**
	Index égalité professionnelle entre les femmes et les hommes	Diversity-Pay	/100			92	96	**92**
	Écart de salaires cadres femme/homme	Diversity-Pay	%	+ 1,7	+ 4,1	+ 3,9	- 1,2	**+ 4,3**
	Nombre de saisine du déontologue dans le cadre de la procédure de lancement d'alerte				0	0	0	**1**
	Part des salariés formés à l'éthique pendant l'année		%		84,5	82,9	96,9	**97,1**
	Part des salariés formés à la RSE pendant l'année		%				74,0	**74,0**
	Part des collaborateurs avec un objectif RSE		%			100,0	100,0	**100,0**
	Dépenses de *lobbying*		k€				55,0	**27,3**
	Taux d'absentéisme	H&S-Emp	%	3,3	4,7	4,4	3,5	**1,2**
	Nombre d'accidents mortels	H&S-Emp		0	0	0	0	**0**
	Nombre d'accidents routiers	H&S-Emp		0	0	0	0	**0**
	Nombre d'accidents du travail	H&S-Emp		0	0	0	0	**1**
	Nombre de maladies professionnelles	H&S-Emp		0	0	0	0	**0**
	Taux de fréquence des accidents du travail	H&S-Emp		0,0	0,0	0,0	0,0	**5,3**
	Taux de gravité des accidents du travail	H&S-Emp		0,0	0,0	0,0	0,0	**0,2**
	Nombre de salariés bénéficiant du télétravail			22	36	41	38	**33**
	Nombre de personnes éligibles au télétravail			58	58	55	74	**73**
	Taux de participation à la dernière enquête d'engagement		%	80,7	76,2	76,2	81,0	**90,1**
	Nombre de jours donnés aux aidants		jours	6	5	0	7	**0**
	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			17	17	27	33	**30**
	Part des collaborateurs ayant eu un entretien annuel dans l'année	Emp-Dev	%				100,0	**100,0**

1.3 Tables de concordance

1.3.1 Recommandations de la *Taskforce 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 concordance ci-dessous permet d'identifier les chapitres du présent Document d'enregistrement universel liés à ces recommandations.

	Recommandation de la TCFD	Concordance Document d'enregistrement universel
Gouvernance	a) Supervision des risques et opportunités liés au changement climatique par le Conseil d'administration	chapitre 2, § 2.1.2, p. 84 et 85
	b) Rôle de la Direction dans l'évaluation et la gestion des risques et opportunités liés au climat	chapitre 2, § 2.1.2, p. 84 et 85
Stratégie	a) Risques et opportunités liés au climat identifiés à court, moyen et long terme	chapitre 2, § 2.1.2, p. 86 chapitre 2, § 2.2, p. 88 chapitre 2, § 2.2.2, p. 91
	b) Impact des risques et opportunités relatifs au climat sur l'activité, la stratégie et les prévisions financières de la Société	chapitre 2, § 2.1.2, p. 86 chapitre 2, § 2.2, p. 88 chapitre 2, § 2.2.2, p. 91
	c) Résilience de la stratégie de la Société, tenant compte de différents scénarios climatiques, incluant un scénario 2 °C ou inférieur	chapitre 2, § 2.2.1, p. 88
Gestion des risques	a) Processus d'identification et d'évaluation des risques relatifs au climat	chapitre 2, § 2.1.1, p. 82 et 83 chapitre 2, § 2.1.2, p. 84 et 85 chapitre 5, § 5.2.1, p. 324 à 326
	b) Processus de gestion des risques climatiques	chapitre 2, § 2.1.2, p. 84 à 87 chapitre 2, § 2.2.1, p. 88 à 90 chapitre 2, § 2.2.2, p. 91 chapitre 5, § 5.1.1, p. 318 et 319 chapitre 5, § 5.1.2, p. 320 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, § 2.1.2, p. 84 et 85 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, § 2.2.1, p. 90 et 91 chapitre 2, annexe 1.2, p. 116
	b) Émissions de gaz à effet de serre des scopes 1, 2 et 3 si approprié et les risques associés	chapitre 2, § 2.2.1, p. 90 et 91 chapitre 2, annexe 1.2, p. 116
	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, § 2.1.1, p. 83 chapitre 2, § 2.2.1, p. 88 et 89

1.3.2 Indicateurs de 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	Concordance Document d'enregistrement universel
Composition du Conseil d'administration	Gov-Board	chapitre 4, § 4.1.1.2, p. 229 à 249
Procédure pour choisir et nommer les membres du Conseil d'administration	Gov-Select	chapitre 4, § 4.1.1, p. 228 et 230 à 233
Procédure de gestion des conflits d'intérêts	Gov-Col	chapitre 4, § 4.1.8, p. 265

1.4 Indicateurs du siège

INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2017	2018	2019	2020	2021	ÉVOLUTION 2020/2021
Consommation totale d'électricité	○	Elec-Abs	MWh	216,4	234,0	147,0	16,6	**35,4**	
	□	Elec-LFL	MWh	216,4	234,0	147,0	16,6	**35,4**	+ 108,1 %
Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	○	DH&C-Abs	MWh	155,7	197,0	184,0	67,3	**160,7**	
	□	DH&C-LFL	MWh	155,7	197,0	184,0	67,3	**160,7**	+ 138,9 %
Consommation totale de carburant	○	Fuels-Abs	MWh	4,2	3,9	3,2	0,0	**0,0**	
	□	Fuels-LFL	MWh	4,2	3,9	3,2	0,0	**0,0**	
Intensité énergétique du bâtiment		Energy-Int	kWh/m²	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	**Non applicable**	
Total des émissions directes de gaz à effet de serre		GHG-Dir-Abs	tCO_2e	0,83	0,77	0,58	0,00	**0,00**	
Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre		GHG-Indir-Abs	tCO_2e	43,3	53,7	37,5	11,8	**13,8**	
Intensité carbone du bâtiment		GHG-Int	tCO_2e/m^2	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	**Non applicable**	
Consommation totale d'eau	○	Water-Abs	m³	514,3	688,1	611,0	517,0	**400,9**	
	□	Water-LFL	m³	514,3	688,1	611,0	517,0	**400,9**	- 22,4 %
Intensité hydrique du bâtiment		Water-Int	m³/visiteur	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	**Non applicable**	
Production totale de déchets par type de traitement	○	Waste-Abs	tonnes	6,2	7,3	2,9	0,6	**0,3**	
			% recyclé	34 %	26 %	57 %	100 %	**100 %**	
			% enfoui	66 %	74 %	43 %	0 %	**0 %**	
	□	Waste-LFL	tonnes	6,2	7,3	2,9	0,6	**0,3**	- 51,6 %
			% recyclé	34 %	26 %	57 %	100 %	**100 %**	
			% enfoui	66 %	74 %	43 %	0 %	**0 %**	

○ *Courant* □ *Constant*

2. Note méthodologique

2.1 Périmètre

A. 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 (Conseil National des Centres Commerciaux).

B. Périmètre RSE

Le périmètre RSE comprend les actifs présents dans le patrimoine au 31 décembre de l'année N, en excluant les actifs « Monoprix », les lots isolés et les actifs démembrés, c'est-à-dire qui représentent moins de 1 % du patrimoine Mercialys en surface. Le périmètre RSE est donc uniquement constitué de centres commerciaux et représente 93 % du périmètre courant.

C. Centres stratégiques

Les centres stratégiques sont les actifs identifiés par Mercialys comme étant générateurs de valeur ajoutée à moyen terme étant donné leur taille, leur structure juridique, et le potentiel de projets.

En 2021, ils représentent 87 % du périmètre courant.

En 2020, ils représentaient 88 % du périmètre courant.

D. 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 2017.

2.2 Période de reporting

Les indicateurs environnementaux (consommations d'énergie, consommations d'eau, émissions de gaz à effet de serre, quantités 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.

2.3 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.

2.4 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. 75 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.

2.5 Indicateurs environnementaux

A. 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).

B. 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.

(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.

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.

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 *location based* de la Base Carbone est utilisé.

Déplacements des collaborateurs scope 3

Les émissions carbone liées aux déplacements des collaborateurs de Mercialys sont reportés sur une période du 1er janvier au 31 décembre de l'année N.

C. 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.

D. 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.).

E. Indicateurs environnementaux du siège social

Les indicateurs environnementaux associés aux bureaux occupés par Mercialys sont ramenés à la surface occupée dans le bâtiment (tantièmes).

2.6 Indicateurs sociaux

A. Écart de salaire cadres

L'écart de salaire entre les femmes cadres et les hommes cadres inclut les populations cadres niveau C1 et C2.

B. 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.

La part de salariés formés est calculée sur la base du nombre de CDI et CDD formés sur l'année N divisé par l'effectif moyen CDI et CDD de l'année N, compte tenu des entrées, sorties et longues absences pouvant avoir lieu sur l'année.

C. *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.

D. Absentéisme

Le taux d'absentéisme est calculé sur la base des jours de travail théoriques. Il prend en compte l'ensemble des jours d'absence, en dehors des jours pour congés maternité et paternité, des heures de formation et des jours de congés.

2.7 Indicateurs sociétaux

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. 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 et les avenants au bail.

C. Satisfaction des locataires

La satisfaction des locataires est mesurée à l'aide de questionnaires papier ou en ligne.

Pour pouvoir intégrer le taux de couverture, un centre doit avoir fait l'objet d'une mesure sur les 24 derniers mois.

D. 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.

E. Achats locaux et responsables

La part des achats des centres comportant une clause RSE est calculée à partir des montants des charges d'exploitation des centres.

Un achat est considéré comme « local » s'il est réalisé :

- dans la région ou dans un rayon de 200 km pour les achats des centres ;
- en Europe pour les achats *corporate*.

F. 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.).

G. Contribution socio-économique

Le montant alloué au soutien du tissu associatif correspond à la somme des dons effectués par les centres et Mercialys, qu'ils soient financiers ou sous forme de bons d'achats, de la valorisation monétaire du temps passé par les équipes, et de l'estimation du montant des loyers accordés à titre gracieux.

3. Avis de l'organisme tiers indépendant

Mercialys

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021 (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.la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;

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 :

- 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 du commerce en matière sociale et environnementale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code du 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 du 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 (égalité professionnelle, engagement et satisfaction des collaborateurs, éthique et équilibre vie privée/vie professionnelle), 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 : Le Port (La Réunion) et Sainte-Marie (La Réunion) ;
- 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 du 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 9 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (4 % des consommations d'énergie, 6 % des surfaces de parties communes et 9 % 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 quatre personnes et se sont déroulés entre octobre 2021 et février 2022 sur une durée totale d'intervention de dix semaines.

Nous avons mené trois entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration représentant notamment les directions RSE, ressources humaines et développement des relations institutionnelles.

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 2022

Le vérificateur indépendant
EY & Associés

Thomas Gault
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 Répartition des effectifs par âge et par genre Part de femmes au Comité Managérial Part de femmes au Conseil d'administration Index d'égalité professionnelle femmes-hommes Écart de salaire H/F (cadres C1 et C2) Ratios d'équité salariale Part des salariés formés Nombre moyen d'heures de formation par salarié Taux de fréquence et taux de gravité des accidents du travail Taux d'absentéisme	Mesures en faveur de la diversité et de l'égalité professionnelle Démarche d'implication des collaborateurs en matière d'éthique Développement de l'engagement et de la satisfaction des collaborateurs Mesures destinées à garantir la qualité de vie au travail et la santé et la sécurité des collaborateurs

Informations environnementales

Informations quantitatives *(incluant les indicateurs clé de performance)*	Informations qualitatives *(actions ou résultats)*
Quantité totale de déchets et par type de déchets Taux de tri Taux de valorisation et répartition par type de valorisation (recyclage, réutilisation, compostage, valorisation énergétique autre valorisation) Consommation d'eau des parties communes Consommation d'eau privative Part des locataires dont les consommations d'énergie ont été récupérées 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 des scopes 1 et 2 en *location-based* et en *market-based* 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 stratégiques certifiés *BREEAM In-Use* (en valeur) pour 2020 et 2021 Part des centres stratégiques certifiés *BREEAM New Construction* (en valeur) Quantité de produits phytosanitaires utilisés dans l'année	Définition et suivi de la trajectoire carbone Mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique Mesures pour la gestion et la valorisation des déchets Actions pour la préservation de la biodiversité Mesures de maîtrise de l'artificialisation des sols Progression du déploiement des certifications des actifs *BREEAM In-Use*

Informations sociétales

Informations quantitatives *(incluant les indicateurs clés de performance)*	Informations qualitatives *(actions ou résultats)*
Part des centres équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques Part des centres situés à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun Part des centres couverts par une enquête de satisfaction locataires Part des centres ayant fait l'objet d'un audit sécurité dans l'année Note moyenne à l'audit sécurité Nombre d'emplois hébergés par l'activité de Mercialys Part des centres ayant accueilli une association Contribution socio-économique des centres Part des centres stratégiques ayant mené une action emploi Part des baux signés dans l'année avec une annexe environnementale Part des achats *corporate* couverts par des clauses RSE Part des achats des centres couverts par des clauses RSE Part des achats des centres locaux Nombre de saisines du déontologue dans le cadre de la procédure de lancement d'alerte	Développement d'une offre de commerces et services responsables Dispositifs mis en œuvre pour favoriser les moyens de transports alternatifs à la voiture à essence individuelle Dispositifs pour soutenir l'emploi au sein des centres Actions pour la promotion de la solidarité sur les centres Actions de sensibilisation des enseignes et des visiteurs aux sujets environnementaux Mesures en faveur d'achats locaux et responsables Dispositifs en matière de sécurité, de qualité sanitaire et bien-être sur les centres



3,2 %
Taux de vacance financière courante

17,60 €
ANR EPRA NDV/action

5,71 %
Taux de rendement moyen des expertises

3

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

3.1 Comptes consolidés 132

3.1.1 États financiers 132

3.1.2 Notes annexes 137

3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 188

3.2 Comptes sociaux 192

3.2.1 États financiers 192

3.2.2 Notes annexes 195

Informations relatives à Mercialys SA 196

3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 218

3.2.4 Résultats de la société Mercialys SA au cours des cinq derniers exercices 223

3.2.5 Information sur les délais de paiement de la société Mercialys SA 224

3.1 Comptes consolidés

3.1.1 États financiers

3.1.1.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	12/2021	12/2020
Revenus locatifs		**172 232**	**175 440**
Charges locatives et impôt foncier		(45 260)	(44 390)
Charges et impôt refacturés aux locataires		38 476	38 555
Charges nettes sur immeubles		(5 403)	(22 248)
Loyers nets	**6.1**	**160 043**	**147 357**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6.2	2 801	3 035
Autres produits	6.3	1 559	53
Autres charges	6.4	(4 953)	(6 150)
Charges de personnel	6.5	(14 763)	(13 121)
Dotations aux amortissements	6.6	(39 157)	(40 777)
Reprises/(Dotations) aux provisions		(997)	1 343
Autres produits opérationnels	6.7	28 760	242 125
Autres charges opérationnelles	6.7	(29 810)	(209 381)
Résultat opérationnel		**103 484**	**124 484**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		177	61
Coût de l'endettement financier brut		(30 842)	(21 891)
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	**14.1.1**	**(30 665)**	**(21 830)**
Autres produits financiers	14.1.2	296	233
Autres charges financières	14.1.2	(3 466)	(3 024)
Résultat financier		**(33 835)**	**(24 621)**
Charge d'impôt	7.1	(848)	(2 019)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	3.5	2 264	(3 695)
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**71 065**	**94 148**
Dont participations ne donnant pas le contrôle		8 882	8 316
Dont part du Groupe		62 183	85 833
Résultat par action [1]	**20.3**		
Résultat net, part du Groupe *(en euro)*		0,67	0,94
Résultat net dilué, part du Groupe *(en euro)*		0,67	0,94

(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 2021 = 92 839 729 actions.
Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2021 = 92 839 729 actions.

3.1.1.2 États du résultat global consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	12/2021	12/2020
Résultat net de l'ensemble consolidé		71 065	94 148
Éléments recyclables ultérieurement en résultat		**10 060**	**(3 838)**
Couverture de flux de trésorerie	18	10 670	(4 177)
Effets d'impôts	7.2	(610)	339
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat		**1**	**(1 269)**
Variation de juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	18	(158)	(1 249)
Écarts actuariels	22.1	211	(43)
Effets d'impôts	7.2	(52)	23
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, nets d'impôts		**10 061**	**(5 106)**
RÉSULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**81 126**	**89 041**
Dont participations ne donnant pas le contrôle		8 882	8 316
Dont part du Groupe		72 244	80 726

3.1.1.3 État de la situation financière consolidée

Actifs

(en milliers d'euros)	Notes	12/2021	12/2020
Immobilisations incorporelles	8.1	5 028	4 052
Immobilisations corporelles	8.1	6 922	1 605
Immeubles de placement	8.1	1 935 117	2 050 907
Actifs au titre des droits d'utilisation	9	8 590	8 902
Participations dans les entreprises associées	3.5	37 907	38 918
Autres actifs non courants	10	50 733	73 865
Actifs d'impôts différés	7.2	1 346	1 728
Actifs non courants		**2 045 642**	**2 179 976**
Créances clients	12	36 865	38 217
Autres actifs courants	13	34 595	40 660
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	257 178	464 611
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	8.2	60 086	111
Actifs courants		**388 724**	**543 599**
TOTAL ACTIFS		**2 434 366**	**2 723 575**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	Notes	12/2021	12/2020
Capital social	20	93 887	92 049
Primes, titres auto-détenus et autres réserves		649 231	600 875
Capitaux propres part du Groupe	20	743 118	692 925
Intérêts ne donnant pas le contrôle	20.5	202 011	202 193
Capitaux propres		**945 129**	**895 118**
Provisions non courantes	22	1 008	1 207
Dettes financières non courantes	14	1 237 101	1 355 914
Dépôts et cautionnements		23 003	22 295
Passifs de location non courants	9	8 353	8 655
Autres dettes non courantes	17.2	5 716	15 311
Passifs non courants		**1 275 181**	**1 403 381**
Dettes fournisseurs	15	16 477	15 394
Dettes financières courantes	14	150 144	348 553
Passifs de location courants	9	1 030	985
Provisions courantes	22	11 443	9 942
Autres dettes courantes	16	34 826	50 193
Dettes d'impôt exigible courant	16	136	9
Passifs courants		**214 056**	**425 076**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**2 434 366**	**2 723 575**

3.1.1.4 État consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2021	12/2020
Résultat net, part du Groupe		62 183	85 833
Participations ne donnant pas le contrôle		8 882	8 316
Résultat net de l'ensemble consolidé		**71 065**	**94 148**
Dotation aux amortissements [1] et aux provisions, nette des reprises	6.6	49 249	53 372
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés		(47)	24
Autres charges/(Produits) calculés [2]		(1 280)	(2 419)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	3.5	(2 264)	3 695
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises	3.5	3 014	6 234
Résultat sur cessions d'actifs	4.3/6.7	(8 962)	(47 542)
Coût/(Produit) de l'endettement financier net		30 665	21 830
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	9	295	334
Charge d'impôt (y compris différé)	7	848	2 019
Capacité d'auto-financement (CAF)		**142 583**	**131 695**
Impôts perçus/(versés)		(409)	(3 298)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements [3]		(7 141)	5 696
Variation des dépôts et cautionnements		708	792
Flux nets de trésorerie liés à l'activité		**135 742**	**134 885**
Décaissements liés aux acquisitions :			
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	4.2/8.1.2.3	(15 913)	(61 593)
• d'actifs financiers non courants		(115)	(1 833)
Encaissements liés aux cessions :			
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	4.3	30 746	188 386
• d'actifs financiers non courants		5	-
Investissements dans des entreprises associées et coentreprises	4.5	-	-
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle		-	-
Variation des prêts et avances consentis	4.5	-	1 799
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**14 724**	**126 757**
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (solde)	21	(22 398)	(43 957)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (acompte)	21	-	-
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	20.5	(9 063)	(8 194)
Augmentation et diminution de capital		-	(1)
Autres opérations avec les actionnaires		-	-
Variations des actions propres		264	(1 825)
Augmentation des emprunts et dettes financières	4.1	230 000	1 097 167
Diminution des emprunts et dettes financières	4.1	(526 700)	(901 800)
Remboursement des passifs de loyers	9	(985)	(959)
Intérêts financiers perçus	4.4	16 359	23 447
Intérêts financiers versés	4.4	(45 474)	(32 933)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		**(357 999)**	**130 947**
VARIATION DE TRÉSORERIE		**(207 529)**	**392 588**
Trésorerie nette d'ouverture	14	464 600	72 012
Trésorerie nette de clôture	14	257 071	464 600
• dont trésorerie et équivalents de trésorerie		257 178	464 611
• dont concours bancaires		(108)	(11)

(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. 164)*	*(318)*	*(340)*
• *les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée ferme du bail*	*(1 848)*	*(2 472)*
• *l'étalement des frais financiers*	*697*	*434*
• *les intérêts sur prêts non cash*	*54*	*24*

(en milliers d'euros)	Notes	12/2021	12/2020
(3) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :			
• *créances clients*		*3 375*	*(31 420)*
• *dettes fournisseurs*		*1 087*	*1 555*
• *autres créances et dettes*		*(11 603)*	*35 561*
Total besoin en fonds de roulement		*(7 141)*	*5 696*

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 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)	(5 106)	-	(5 106)
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. 177)	-	-	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 versés au titre de 2020	-	-	-	-	-	-	-	(3 845)	(3 845)
Paiements en actions	-	-	-	24	-	-	24	-	24
Au 31 décembre 2020 publié	**92 049**	**482 834**	**(3 452)**	**128 682**	**(391)**	**(6 795)**	**692 925**	**202 193**	**895 118**
Incidences décision IFRS IC – IAS 19 (note 1.2.3, p. 139)	-	-	-	130	-	-	130	-	130
Au 1er janvier 2021 retraité	**92 049**	**482 834**	**(3 452)**	**128 809**	**(391)**	**(6 795)**	**693 054**	**202 193**	**895 247**
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	**-**	**-**	**-**	**10 060**	**160**	**(158)**	**10 061**	**-**	**10 061**
Résultat de l'exercice	-	-	-	62 183	-	-	62 183	8 882	71 065
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	**-**	**-**	**-**	**72 243**	**160**	**(158)**	**72 244**	**8 882**	**81 126**
Augmentation de capital (note 20, p. 177)	1 837	15 268	-	-	-	-	17 106	-	17 106
Opérations sur actions propres (note 20, p. 177)	-	-	(287)	551	-	-	264	-	264
Soldes des dividendes versés au titre de 2020	-	-	-	(39 504)	-	-	(39 504)	(9 063)	(48 566)
Paiements en actions	-	-	-	(47)	-	-	(47)	-	(47)
AU 31 DÉCEMBRE 2021	**93 887**	**498 102**	**(3 739)**	**162 053**	**(231)**	**(6 953)**	**743 118**	**202 011**	**945 129**

(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	138
Note 2	Faits marquants de l'exercice	139
Note 3	Périmètre de consolidation	141
Note 4	Complément d'information sur le tableau de flux de trésorerie	145
Note 5	Information sectorielle	147
Note 6	Informations sur le résultat opérationnel	148
Note 7	Impôts	153
Note 8	Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	155
Note 9	Contrats de location	162
Note 10	Autres actifs non courants	164
Note 11	Dépréciation des actifs non courants	165
Note 12	Créances clients et comptes rattachés	166
Note 13	Autres actifs courants	167
Note 14	Structure financière	167
Note 15	Dettes fournisseurs	171
Note 16	Autres dettes courantes et dette d'impôt	172
Note 17	Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie d'instruments	172
Note 18	Hiérarchie des justes valeurs	174
Note 19	Gestion des risques financiers	175
Note 20	Capitaux propres et résultat par action	177
Note 21	Dividendes	180
Note 22	Provisions	182
Note 23	Engagements hors bilan	183
Note 24	Transactions avec les parties liées	184
Note 25	Passifs éventuels	187
Note 26	Honoraires des Commissaires aux comptes	187
Note 27	Effectif	187
Note 28	Événements postérieurs à la clôture	188

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 2021 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 14 février 2022, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés du groupe Mercialys pour l'exercice 2021.

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 2021.

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 2021

L'Union Européenne a adopté les textes suivants qui sont d'application obligatoire par le Groupe pour son exercice ouvert le 1er janvier 2021 :

Les textes suivants n'ont pas eu d'incidences significatives sur les états financiers consolidés du Groupe :

- amendement à IFRS 16 – Allègement de loyers liés à la Covid-19
- amendements IFRS 9 – IAS 39 – IFRS 7 – Réforme des taux d'intérêt de référence – Phase 2

Décision de l'IFRS IC relative à l'application de la norme IAS 19 – Avantages du personnel :

L'IFRS IC a publié en mai 2021 une décision relative à la période sur laquelle la charge associée aux services reçus doit être comptabilisée dans le cadre d'un régime à prestations définies qui a les caractéristiques suivantes :

- versement unique à la date de départ à la retraite intégralement conditionné à la présence dans l'entreprise jusqu'à l'âge de départ à la retraite ;
- le montant versé dépend de l'ancienneté et est plafonné à un certain nombre d'années de service consécutives.

Dans sa décision, l'IFRS IC précise qu'à partir du moment où, d'une part, aucun droit n'est acquis en cas de départ avant l'âge de la retraite et, d'autre part, les droits plafonnent après un certain nombre d'années d'ancienneté, ce sont les dernières années de carrière du salarié dans l'entreprise qui lui confèrent les droits au moment du départ.

L'application de cette décision a pour conséquence de baisser les engagements pour les régimes dont les droits sont plafonnés à une certaine ancienneté ; plus l'ancienneté plafond est faible plus la baisse est importante.

Le Groupe a finalisé l'analyse de la convention collective et de l'accord d'entreprise afin d'identifier ceux qui pourraient être affectés par cette décision. Les incidences comptables sont détaillées dans la note 1.2.3, p. 139.

Décision de l'IFRIC portant sur les coûts d'implémentation, de configuration et de personnalisation des logiciels en mode SaaS (accord de cloud – « Software as a Service »)

L'IFRS IC a publié en avril 2021 une décision relative à la comptabilisation des coûts de configuration ou de personnalisation d'un logiciel utilisé en mode SaaS (Software as a Service). Elle vient clarifier le traitement comptable de ces coûts qui doivent être présentés soit (i) en immobilisations incorporelles en application d'IAS 38 dans le cas où le client obtient le contrôle d'une ressource logicielle, soit (ii) en charges sur la période où les services de cloud sont fournis dans le cas où le service n'est pas distinct des services SaaS ou enfin (iii) en charges à réception des services quand ces derniers ne sont pas distincts des services SaaS.

Le Groupe a démarré le recensement des contrats et les analyses relatives aux différentes natures de coûts engagés afin d'identifier ceux dont le traitement retenu initialement pourrait être affecté par cette décision. À la date d'arrêté des comptes, les analyses sont toujours en cours. Au regard des difficultés techniques que cette décision suscite et des difficultés opérationnelles à la mettre en place, le Groupe n'est pas en capacité de l'appliquer dans ses états financiers au 31 décembre 2021. Le Groupe finalisera ses analyses au cours du 1er semestre 2022 afin d'appliquer cette décision dans ses états financiers résumés au 30 juin 2022.

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

Les analyses réalisées sur les périodes antérieures au titre de l'application de la décision IFRS IC relative à la norme IAS 19 (note 1.1, p. 138) n'ont pas d'impact matériel et n'ont pas conduit à un retraitement rétroactif de l'exercice 2020. Les impacts cumulés ont alors été enregistrés dans les capitaux propres au 1er janvier 2021.

L'application de cette décision se traduit au 1er janvier 2021 par une diminution de la provision pour indemnité de départ en retraite de 130 milliers d'euros et une amélioration des réserves consolidées pour le même montant.

Impacts sur les principaux agrégats de l'état de la situation financière consolidée au 1er janvier 2021

(en milliers d'euros)	31 décembre 2020 publié	Incidences décision IFRS IC – IAS 19	1er janvier 2021 retraité
Actifs non courants	**2 179 976**	**-**	**2 179 976**
Actifs courants	**543 599**	**-**	**543 599**
TOTAL ACTIFS	**2 723 575**	**-**	**2 723 575**
Capitaux propres	**895 118**	**130**	**895 247**
Dont capitaux propres part du Groupe	*692 925*	*130*	*693 054*
Dont participations ne donnant pas le contrôle	*202 193*	*-*	*202 193*
Passifs non courants	**1 403 381**	**(130)**	**1 403 251**
Dont provisions non courantes	*1 207*	*(130)*	*1 077*
Passifs courants	**425 076**	**-**	**425 076**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**2 723 575**	**-**	**2 723 575**

Note 2 Faits marquants de l'exercice

Impacts liés à la pandémie Covid-19

Le secteur des centres commerciaux en France a été largement impacté, dès janvier 2021, par les mesures gouvernementales au titre de la crise sanitaire. Tout d'abord, des couvre-feux localisés ont été mis en place dès le 2 janvier puis étendus à l'ensemble du territoire. À partir du 31 janvier, l'ensemble des commerces non alimentaires de plus de 20 000 m² de surface commerciale utile, ainsi que les commerces non alimentaires des centres commerciaux et galeries marchandes d'une surface commerciale utile supérieure à 20 000 m² ont été fermés. Les centres commerciaux n'ont par ailleurs pas eu l'autorisation de pratiquer le retrait de commandes à partir de cette date et jusqu'à la réouverture des sites. La fermeture a été durcie à partir du 6 mars, dans tous les départements français sous surveillance renforcée, avec l'abaissement à 10 000 m² de la limite de surface commerciale utile autorisée à ouvrir.

Enfin, le 3 avril, le Gouvernement français a mis en place un 3e confinement national de la population, ordonnant en parallèle la fermeture de tous les commerces jugés non indispensables à la vie de la Nation, quelle que soit leur taille.

Ce périmètre de fermeture plus restrictif qu'en 2020, couplé aux arbitrages d'actifs réalisés fin 2020 par Mercialys avec notamment la cession de 4 Monoprix, s'est traduit par une base locative annualisée ouverte sur le portefeuille de la Société de 36 % entre le 3 avril et le 19 mai 2021, contre 40 % lors du 1er confinement de mars à mai 2020.

Le 19 mai, l'autorisation de réouverture a été donnée aux commerces dits « non essentiels ». Les centres commerciaux de Mercialys ont ainsi pu à nouveau accueillir du public sur la totalité de leur surface (hors restauration assise en intérieur), dans le respect d'un protocole sanitaire strict et des restrictions de jauges. Les restaurants en intérieur ont

pu rouvrir à partir du 9 juin, là aussi en respectant des jauges et diverses mesures sanitaires. Ces limitations de jauges ont été levées le 30 juin 2021 au sein des lieux accueillant du public et le territoire français n'a plus été soumis à aucun couvre-feu depuis le 20 juin 2021. Cependant, l'activité opérationnelle de neuf centres commerciaux de Mercialys a été négativement impactée durant plusieurs semaines au 3e trimestre 2021, principalement au mois d'août, du fait de la mise en place par l'État d'une obligation de présenter un « pass sanitaire » à l'entrée de certains sites.

Cette nouvelle obligation de fermeture a pu peser sur la profitabilité d'enseignes déjà impactées par ces mêmes mesures en 2020 et a pesé sur le recouvrement des loyers, charges et travaux du 1er semestre 2021. Le Gouvernement français a toutefois pris l'engagement public de mettre en place des aides, au-delà du fonds de solidarité, devant permettre aux locataires subissant une fermeture administrative d'honorer notamment leurs loyers. À ce titre, un décret a été publié le 16 novembre 2021, instituant une aide relative aux loyers ou redevances et charges de certains commerces de détail et services interdits d'accueil du public afin de lutter contre la propagation de l'épidémie de Covid-19. Ce dispositif d'aides vise à permettre aux enseignes d'honorer le paiement de leurs loyers et charges au titre de la période de fermeture des centres commerciaux au 1er semestre 2021, ce qui contribuera favorablement au taux de recouvrement des foncières commerciales. Ainsi, aucun abandon de créances n'a par conséquent été déterminé par Mercialys au titre de la période de fermeture administrative.

Parallèlement, au cours de 2021, Mercialys a poursuivi la formalisation et la mise en œuvre des aides accordées à ses locataires au titre des périodes de fermeture subies en 2020 (note 6.1, p. 148).

En ce qui concerne la sécurité des collaborateurs de la Société, les dispositifs de télétravail déjà renforcés en 2020 ont été maintenus en 2021 et adaptés en fonction de l'évolution de la situation sanitaire et des recommandations du Ministère du travail, de l'emploi et de l'insertion.

Financement et bilan de la Société

Mercialys a allongé la maturité de son dispositif de financement non tiré. D'une part au travers de la ligne de crédit revolving bancaire de 225 millions d'euros, dont 80 % ont été étendus à décembre 2024 contre décembre 2022 précédemment. D'autre part, par l'extension d'un an d'une ligne bancaire bilatérale non tirée de 25 millions d'euros. Par ailleurs, par la détermination de nouvelles maturités fermes de trois ans et cinq ans sur respectivement deux et une lignes bilatérales non tirées, deux d'entre elles voyant leur montant revu à la hausse, pour un total cumulé de 115 millions d'euros *vs.* 90 millions d'euros précédemment. Enfin, par la signature d'une nouvelle ligne bilatérale non tirée de 50 millions d'euros. Il est à noter que la Société a entamé le verdissement de sa structure de financement, puisque des clauses environnementales ont été intégrées dans quatre lignes bilatérales non tirées représentant un montant cumulé de 165 millions d'euros.

Au 31 décembre 2021, le montant total des ressources financières non tirées de la Société s'établit à 480 millions d'euros, contre 405 millions d'euros à fin décembre 2020. Cette évolution permettra à la Société d'éteindre des lignes arrivant à échéance avec un partenaire bancaire n'intervenant plus que marginalement en France pour un montant de 75 millions d'euros, et de mettre fin dès le 1er trimestre 2022 à l'avance en compte courant mise à disposition par le groupe Casino pour 35 millions d'euros en amont de sa maturité de décembre 2022 (note 28, p. 188).

La Société a également poursuivi l'optimisation de la gestion de ses maturités obligataires, et a racheté, durant l'exercice 2021, 99,2 millions d'euros de la souche obligataire à maturité mars 2023. Ces obligations font l'objet d'une annulation dans les livres de la Société. Le montant résiduel en circulation de la souche à échéance mars 2023 s'élève ainsi à 469,5 millions d'euros à fin 2021.

Enfin, afin de contribuer aux équilibres bilantiels de l'entreprise, l'Assemblée générale des actionnaires de Mercialys du 22 avril 2021 a décidé de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions nouvelles de la Société de la totalité du dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 de 0,43 euro par action. Cette opération a permis à Mercialys de renforcer ses fonds propres de 17,1 millions d'euros par la création de 1 837 332 actions ordinaires nouvelles, représentant près de 2 % du capital sur la base du capital au 30 avril 2021. À l'issue de cette opération, le capital social de Mercialys à la date du 21 mai 2021 a été porté à 93 886 501 euros, divisé en 93 886 501 actions ordinaires de 1 euro de nominal chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Suite à l'exercice de cette option du paiement en actions, le groupe Casino a franchi à la baisse le seuil de 20 % du capital et des droits de vote de Mercialys et a indiqué le 31 mai 2021 détenir 18 559 506 actions Mercialys représentant 19,77 % du capital et 19,82 % des droits de vote de la Société. Par ailleurs, le groupe Casino a indiqué, en décembre 2021, avoir procédé à la cession définitive de 3 % du capital de Mercialys au travers d'un *total return swap* (TRS) de maturité mars 2022, portant la participation du Groupe dans Mercialys en termes de capital à 16,77 % et à 16,86 % des droits de vote.

Opérations de cessions

Mercialys a poursuivi sa stratégie de cessions d'actifs en 2021. Ainsi, au 4e trimestre 2021, Mercialys a conclu la cession de 2 actifs : le magasin Monoprix de Marseille Canebière et le *retail park* Carré Duparc situé à Sainte-Marie, à la Réunion (précédemment détenu par la SCI Timur).

La Société a par ailleurs signé des promesses de ventes sans condition de financement sur les hypermarchés d'Annecy et de Saint-Étienne. Ces actifs illustrent la stratégie de création de valeur de Mercialys. Acquis en 2014, ils avaient depuis fait l'objet de transformations. Mercialys a par ailleurs cédé ou signé des engagements de vente portant sur la cession de divers lots de copropriété sur des sites non stratégiques et démembrés. Enfin, le centre commercial de Bordeaux Pessac, détenu par l'OPCI UIR II dont Mercialys détient 19,99 %, a également fait l'objet d'une promesse de vente en 2021, la condition suspensive associée ayant été levée en janvier 2022.

Les arbitrages représentent au total un volume de 110 millions d'euros acte en main, dont 28,0 millions d'euros de cessions finalisées et 82,0 millions d'euros sous promesse de vente, dont 94 % ne sont plus associées à des conditions suspensives à date de publication du présent document.

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

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 2021

En mai 2021 la société SAS The Next Horizon a été créée. Cette société, détenue à 100 % par Mercialys SA a pour objet la gestion locative, l'administration de biens et la prestation d'assistance technique.

3.2 Opération de périmètre 2020

En novembre 2020 la société SARL La Diane a été dissoute. Cette dissolution avait entraîné la transmission universelle de patrimoine à une nouvelle société créée à ce titre, la SAS Mercialys Participations. Cette opération n'avait pas eu d'impact sur les comptes consolidés de Mercialys.

À fin décembre 2020 l'augmentation de capital de la SCI AMR avait conduit à la dilution de Mercialys au sein d'AMR (note 3.4, p. 142)

3.3 Liste des sociétés consolidées

Au 31 décembre 2021, le groupe Mercialys comprend 29 sociétés consolidées :

	31 décembre 2021			31 décembre 2020		
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 %
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	25,00 %	25,00 %
SNC Aix2	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 Cypérus Saint-André (ex-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	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS The Next Horizon	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-

IG : Intégration Globale.
MEE : Mise en Équivalence.

3.4 Évaluation du contrôle

Aucun évènement survenu en 2021 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. 143).

SCI AMR

Suite à l'augmentation de capital non-proportionnelle de la SCI AMR réalisée par ses associés en décembre 2020, 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 pris 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. 143).

SNC Aix2

Le Groupe détient conjointement 50 % des titres de la SNC Aix2. 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 Aix2 est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (note 3.5, p. 143).

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. 164).

SAS Hyperthetis Participations (note 20.5, p. 179)

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.

Par ailleurs, 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 (note 23.1.2, p. 183).

SAS Immosiris (note 20.5, p. 179)

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. 143).

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 :

	2021			2020		
(en milliers d'euros)	SCI AMR	SNC Aix2	SCI Rennes-Anglet	SCI AMR	SNC Aix2	SCI Rennes-Anglet
% d'intérêts	25 %	50 %	30 %	25 %	50 %	30 %
Loyers nets	14 948	1 329	275	4 810	1 888	501
Résultat opérationnel	11 313	28	787	(8 731)	980	192
Résultat financier	(2 377)	(398)	-	(1 361)	(342)	(0)
Impôt	(123)	1	2	(44)	(4)	8
Résultat net	**8 813**	**(370)**	**789**	**(10 136)**	**634**	**200**
Immeubles de placement	258 996	28 151	5 652	262 140	28 899	5 260
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	-	-	-	-	-	-
Actifs non courants	**258 996**	**28 151**	**5 652**	**262 140**	**28 899**	**5 260**
Créances clients	2 369	578	40	2 321	813	332
Autres actifs courants	8 108	71	93	7 446	47	163
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 089	1 582	731	6 017	7 207	809
Actifs courants	**18 566**	**2 231**	**864**	**15 784**	**8 067**	**1 305**
TOTAL ACTIFS	**277 562**	**30 382**	**6 516**	**277 924**	**36 966**	**6 564**
Capitaux propres	**116 042**	**13 845**	**6 359**	**119 115**	**14 523**	**6 069**
Dettes financières non courantes	150 277	15 531	-	149 118	18 239	-
Autres passifs non courants	-	242	100	-	618	100
Passifs non courants	**150 277**	**15 773**	**100**	**149 118**	**18 856**	**100**
Dettes fournisseurs	6 733	32	52	6 991	12	237
Dettes financières courantes	-	184	-	1	189	1
Autres passifs courants	4 508	548	9	2 702	3 385	157
Passifs courants	**11 241**	**764**	**61**	**9 694**	**3 587**	**395**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**277 562**	**30 382**	**6 516**	**277 924**	**36 966**	**6 564**

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	85	(28)	-	-	57
SCI AMR	22 585	(4 044)	(1 050) [1]	12 287 [2]	29 779
SNC Aix2	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**
Entreprises associées et coentreprises					
SAS Corin Asset Management	57	9	-	-	66
SCI AMR	29 779	2 203	(2 971) [1]	-	29 010
SNC Aix2	7 262	(185)	(311)	158	6 924
SCI Rennes-Anglet	1 820	237	(150)	-	1 907
SAS Saint-Denis Genin	-	-	-	-	-
EXERCICE 2021	**38 918**	**2 264**	**(3 642)**	**158**	**37 907**

(1) Dont 817 milliers d'euros de dividendes non encaissés au 31 décembre 2021 et 399 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

(2) La variation en 2020 de 12,3 millions d'euros était 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)	12/2021	12/2020
Variation de trésorerie	(207 529)	392 588
Augmentation emprunts et dettes financières [1]	(230 000)	(1 103 000)
Diminution emprunts et dettes financières [1]	526 700	901 800
Frais d'émissions et primes de remboursement d'emprunt [2]	(3 845)	(6 015)
Juste valeur de la dette	1 956	(1 013)
VARIATION DE DETTE FINANCIÈRE NETTE	**87 282**	**184 360**

(1) En 2021 les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent aux souscriptions et remboursements des billets de trésorerie soit (197,5) millions d'euros, et à l'offre de rachat partiel sur la souche obligataire à maturité 2023 pour (99,2) millions d'euros (note 14.2.6, p. 171).

En 2020, les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondaient 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. 171).

(2) Les frais et la prime d'émission relatifs à la mise en place du nouvel emprunt obligataire s'élevaient respectivement à 1 474 et 4 359 milliers d'euros en 2020. Ce nouvel emprunt obligataire a entraîné la hausse des intérêts courus sur emprunts en 2021.

4.2 Réconciliation des acquisitions d'immobilisations

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations incorporelles	(2 493)	(1 899)
Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations corporelles	(5 525)	(858)
Augmentation et autres acquisitions d'immeubles de placement [1]	(7 654)	(56 748)
Variation des dettes sur immobilisations	(240)	(2 088)
FLUX DE DÉCAISSEMENTS LIÉS AUX ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	**(15 913)**	**(61 593)**

(1) En 2020, les décaissements liés aux acquisitions correspondaient 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. Ces montants étaient 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 avaient 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)	12/2021	12/2020
Sorties de l'exercice d'immobilisations corporelles [1]	18 534	176 653
Sorties des actifs classés en IFRS 5 (note 8.2, p. 161)	-	-
Investissements dans les entreprises associées et coentreprises et variation des prêts et avances consenties [2]	-	(35 349)
Résultat sur cessions d'actifs [1]	8 962	47 542
Variation des créances sur immobilisations	3 250	(461)
FLUX D'ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	**30 746**	**188 386**

(1) En 2021, les encaissements liés aux cessions sont composés des cessions de la période (note 6.7, p. 152) pour 27,4 millions d'euros.

En 2020, les encaissements liés aux cessions étaient essentiellement composés :

a. de la cession du site d'Asnières pour un prix net vendeur de 30,8 millions d'euros ;

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 ;

c. d'autres coûts rattachés à ces cessions pour (3,9) millions d'euros.

Ces montants étaient 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 avaient donné lieu au versement d'une soulte en faveur de Mercialys pour 37 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 apparaissait 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)	12/2021	12/2020
Coût de l'endettement financier net présenté au compte de résultat	**(30 665)**	**(21 830)**
Neutralisation des amortissements de frais et primes d'émission/remboursement	5 356	7 749
Variation des intérêts courus et des dérivés de couverture de juste valeur des dettes financières	(3 513)	4 930
Intérêts financiers versés sur passifs de loyers	(295)	(334)
Intérêts financiers nets	**(29 116)**	**(9 485)**
Dont perçus	16 359	23 447
Dont versés	(45 474)	(32 933)

4.5 Autres informations relatives au tableau des flux de trésorerie

Variation des prêts et avances consentis

En septembre 2020, l'OPCI UIR II avait remboursé par anticipation le prêt de 1,8 million d'euros qui lui avait été octroyé par Mercialys SA en 2011.

Note 5 Information sectorielle

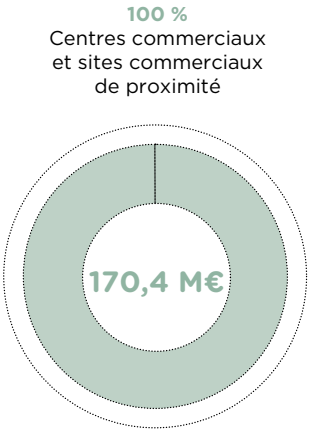
PRINCIPE COMPTABLE

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.

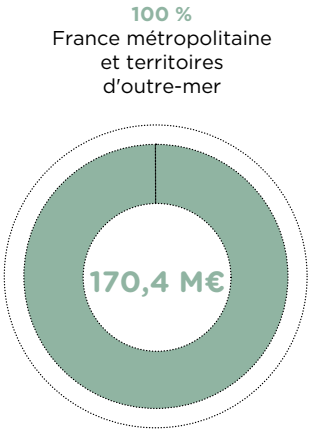
La Direction générale du Groupe n'utilisant pas de découpage de l'activité pour examiner les résultats opérationnels, aucune information sectorielle n'est communiquée dans les états financiers.

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 et sont présentées séparément des refacturations.

Composition des loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Loyers facturés [1]	170 352	172 911
Droits d'entrée et indemnités de déspécialisation	1 879	2 529
Revenus locatifs	**172 232**	**175 440**
Impôt foncier	(13 570)	(14 248)
Refacturation aux locataires	11 606	12 684
Impôt foncier non récupéré	**(1 964)**	**(1 564)**
Charges locatives	(31 690)	(30 142)
Refacturation aux locataires	26 870	25 871
Charges locatives non récupérées	**(4 821)**	**(4 271)**
Honoraires de gestion	(6 306)	(5 860)
Refacturation aux locataires	4 183	4 585
Pertes et dépréciations sur créances	(2 205)	(19 694)
Autres charges [2]	(1 076)	(1 279)
Charges nettes sur immeubles	**(5 403)**	**(22 248)**
LOYERS NETS	**160 043**	**147 357**

(1) Dont partie variable sur la base du chiffre d'affaires : 3 759 milliers d'euros en 2021 contre 3 738 milliers d'euros en 2020.

(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 - 1er et 2e confinement de 2020

Suite à la 1re phase de confinement mise en œuvre entre le 15 mars et le 11 mai 2020, Mercialys avait 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 avaient été menées avec les enseignes sur cette base tout au long de l'année 2020, et avaient abouti à l'octroi par Mercialys d'allègements et d'abandons de loyers sous forme d'avoirs.

Du 30 octobre au 28 novembre 2020, le Gouvernement français avait décrété une deuxième phase de confinement, entraînant une nouvelle fermeture de tous les établissements considérés non indispensables à la vie de la Nation. Mercialys avait proposé aux locataires touchés par ces nouvelles fermetures administratives, la gratuité des loyers au titre du mois de novembre 2020 sous forme d'avoirs.

En 2021 les négociations avec les enseignes se sont poursuivies de façon constructive, donnant lieu notamment àla formalisation contractuelle de nouvelles négociations au titre du 1er et 2e confinement de 2020.

- Au titre du 1er confinement :

  Mercialys avait déterminé à fin décembre 2020 une enveloppe d'aides afin de soutenir ses locataires face aux impacts économiques du 1er confinement de 2020 et 9,4 millions d'euros avaient donné lieu à des accords aboutis à fin 2020 dont :

  - 3,0 millions d'euros d'allègements de loyers sans contreparties qui ne correspondaient pas à des modifications de contrat au sens d'IFRS 16 et comptabilisés en diminution des loyers facturés ;
  - 6,4 millions d'euros d'aménagements de loyers avec contreparties correspondant à 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 intégraient à ce titre un impact de 1,1 million d'euros en diminution des loyers facturés.

  À fin décembre 2021, les comptes reflètent comme suit l'avancée de ces négociations :

  - 2,0 millions d'euros d'allègements de loyers sans contreparties ont été comptabilisés en diminution des loyers facturés. Ces avoirs étant relatifs à des créances douteuses provisionnées à fin décembre 2020 dans les comptes de Mercialys, ils ont entraîné des reprises de provisions pour créances douteuses à due concurrence ;
  - 1,5 million d'euros d'impact d'étalement d'aménagements de loyers lié aux négociations conclues en 2020 et reconnu en diminution des loyers facturés.

- Au titre du 2e confinement :

  - au titre des loyers du mois de novembre 2020, 6,3 millions d'euros d'abandons de loyers sans contreparties avaient été intégralement enregistrés dans les comptes à fin décembre 2020. En 2021, des négociations avec les enseignes ont abouti pour cette période à 4,8 millions d'euros d'avoirs émis ou à émettre, et le montant provisionné en décembre a été repris générant un produit de 1,5 million d'euros au niveau des loyers facturés ;
  - au titre des loyers des enseignes de restauration assise, les comptes à fin décembre 2020 intégraient également 0,5 million d'euros de provisions pour dépréciation de créances douteuses. Les aides accordées à ce titre en 2021 ont représenté 0,3 million d'euros, et le montant provisionné en décembre a été repris générant un produit net de 0,2 million d'euros dans les comptes à fin décembre 2021 ;
  - au titre des aides accordées par les bailleurs dans le cadre du 2e confinement, un mécanisme de crédit d'impôt avait été mis en place par le Gouvernement français en 2020, avec des limitations par typologie de locataires et sous réserve de transmission par ceux-ci d'informations déterminées. Mercialys n'avait comptabilisé aucun impact à ce titre dans les comptes au 31 décembre 2020. Compte tenu des mesures d'aides mises en place en 2021 pour la période du 2e confinement de 2020, Mercialys a enregistré dans ses comptes au 31 décembre 2021, au niveau des loyers nets, un produit de 1,4 million d'euros reflétant ce crédit d'impôt.

Par ailleurs, afin de couvrir tout risque résiduel au titre des impayés des 2e et 3e trimestres 2020, une provision pour dépréciation des créances de 13,2 millions d'euros relative à l'estimation par Mercialys des abandons de loyers futurs avait été comptabilisée au 31 décembre 2020. À fin décembre 2021 ; le montant résiduel de cette provision ressort à 4,0 millions d'euros (note 12, p. 166) et continue à faire l'objet de négociations avec les créanciers. La variation de la période s'explique par la comptabilisation de :

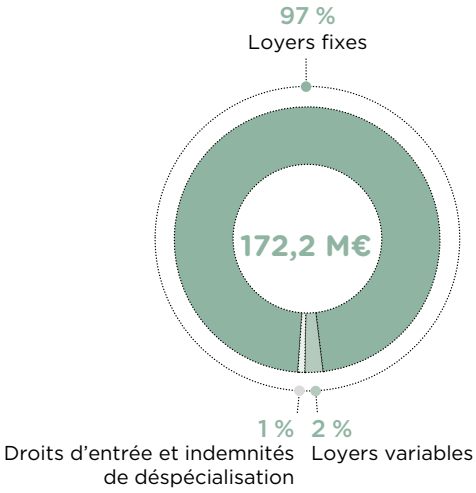
- 7,2 millions d'euros de reprises sans objet liées au progrès réalisé sur le recouvrement au titre de 2020 ;
- 2,0 millions d'euros d'allègements de loyers sans contreparties qui ont entraîné des reprises à due concurrence de provisions pour dépréciation de créances douteuses (voir ci-avant les impacts relatifs au 1er confinement).

Impacts Covid-19 – confinement de 2021

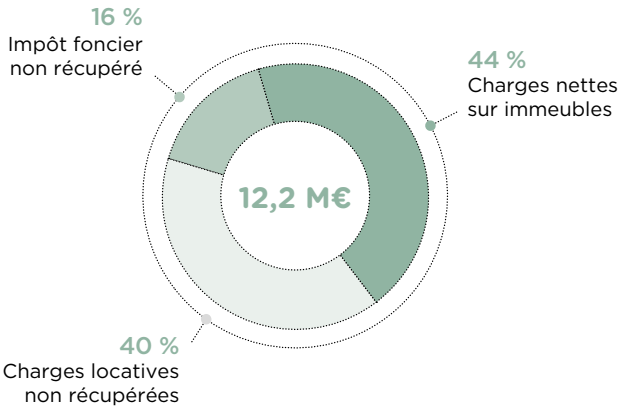
Les nouvelles obligations de fermeture ont pesé sur le recouvrement des loyers, charges et travaux de l'année 2021. Le Gouvernement français a toutefois pris l'engagement public de mettre en place des aides, au-delà du fonds de solidarité, devant permettre aux locataires subissant une fermeture administrative d'honorer notamment leurs loyers. Compte tenu de cet engagement, appuyé par un décret publié en novembre 2021, aucun abandon de créances, ni aides supplémentaires au titre des fermetures administratives de 2021 n'ont été comptabilisés dans les comptes au 31 décembre 2021.

Cependant, les effets de la crise sanitaire se prolongeant et pouvant fragiliser des enseignes, Mercialys a, selon la norme IFRS 9, jugé prudent de déterminer une provision pour créances douteuses au titre des impayés de l'ensemble de 2021. Cette provision vise à couvrir d'éventuelles défaillances, qui pourraient notamment être issues de l'arrêt des diverses mesures publiques de soutien, et non à accorder des allègements à des enseignes ou catégories d'enseignes spécifiques. Ainsi, il a été déterminé un montant global de 7,8 millions d'euros, enregistré en dépréciation des créances clients (note 12, p. 166) correspondant à près d'un mois de quittancement de loyers sur 60 % de la base locative, ce taux correspondant à la base d'enseignes fermées durant les périodes de confinement.

RÉPARTITION DES REVENUS LOCATIFS



RÉPARTITION DES CHARGES NON RÉCUPÉRÉES



6.2 Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

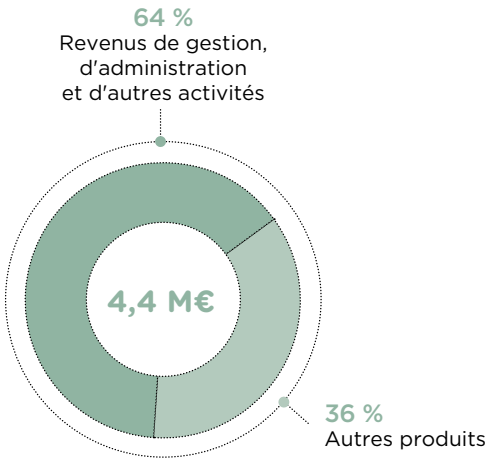
Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management, ou dans le cadre 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 2021 s'établissent à 2,8 millions d'euros contre 3,0 millions d'euros facturés en 2020.

6.3 Autres produits

Les autres produits s'élèvent à 1,6 million d'euros au 31 décembre 2021 et correspondent principalement :

- pour 224 milliers d'euros 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 et sont par conséquent présentés en résultat opérationnel. En 2020 ces dividendes s'élevaient à 53 milliers d'euros ;
- pour 1,3 million d'euros à une indemnité, au titre d'une garantie dont bénéficiait Mercialys sur le site d'Arles (note 23.2.2, p. 184 et note 24.10, p. 186).

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 (support en activité de back-office – note 24.4, p. 185), les honoraires divers (Commissaires aux comptes, conseil, études) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours de l'exercice 2021, ces charges se sont élevées à (5,0) millions d'euros contre (6,1) millions d'euros en 2020.

6.5 Charges de personnel

Les charges de personnel s'élèvent à (14,8) millions d'euros à fin décembre 2021 contre (13,1) millions d'euros à fin décembre 2020.

Cette hausse est liée à la réintégration progressive des activités support, auparavant externalisées dans le cadre de la Convention de prestation de services signée avec le groupe Casino, et qui a donné lieu à une augmentation de la masse salariale de Mercialys en 2021. En parallèle, une diminution progressive de la facturation relative à la Convention est reconnue au niveau des autres charges (note 6.4, p. 151).

6.6 Amortissements, provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	Notes	12/2021	12/2020
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement [1]		(38 113)	(39 698)
Dotations aux amortissements sur actifs au titre des droits d'utilisation		(1 044)	(1 080)
Dotations aux amortissements		**(39 157)**	**(40 777)**
Reprises/(Dotations) aux dépréciations d'immeubles de placement [2]	6.7	(8 593)	(13 321)
Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges [3]	22.1	(1 501)	978
Reprises/(Dotations) aux dépréciations sur actifs circulants [4]	12	547	(18 836)
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS		**(48 703)**	**(71 956)**

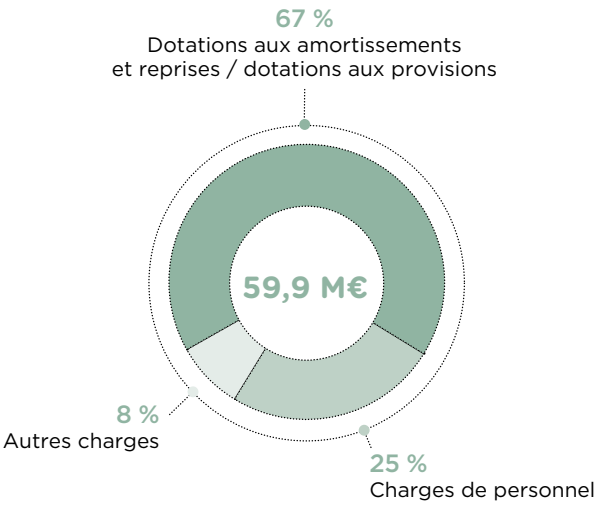
(1) Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement sont en recul par rapport à 2020 en raison des cessions d'actifs réalisées à fin décembre 2020, alors que les investissements sont restés très modérés sur la période.

(2) Les dotations aux dépréciations d'immeubles de placement sont présentées sur la ligne « autres charges opérationnelles », et les reprises aux dépréciations d'immeubles de placement sur la ligne « autres produits opérationnels » au niveau du compte de résultat consolidé (note 11, p. 165).

(3) 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.

(4) Les reprises/(dotations) aux dépréciations sur actifs circulants sont présentées sur la ligne « charges nettes sur immeubles » au niveau du compte de résultat consolidé. En 2020, les différentes mesures de confinement avaient pesé sur le recouvrement du quittancement des loyers et des charges conduisant Mercialys à comptabiliser des provisions complémentaires (note 6.1, p. 148 et note 12, p. 166).

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 28,8 millions d'euros au 31 décembre 2021 (contre 242,1 millions d'euros au 31 décembre 2020). Il provient notamment :

- des produits de cessions d'actifs réalisées en 2021 pour 28,5 millions d'euros, principalement sur le site de Marseille Canebière et le *retail park* Carré Duparc à La Réunion pour respectivement 10,5 et 15,5 millions d'euros ;
- des reprises de dépréciations des immeubles de placement pour 0,1 million d'euros.

En 2020 le produit provenait pour 234,2 millions d'euros des cessions des sites d'Asnières, Chaville, Puteaux, Marcq-en-Barœul, Gassin et Besançon et pour 6,4 millions d'euros de la dilution de Mercialys dans la SCI AMR suite à l'augmentation de capital inégalement souscrite par les associés.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à (29,8) millions d'euros au 31 décembre 2021 (contre (209,4) millions d'euros au 31 décembre 2020). Il correspond essentiellement :

- à la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2021 et frais afférents à ces cessions pour (19,5) millions d'euros, dont (10,2) millions d'euros sur le site de Marseille Canebière et (7,2) millions d'euros sur le *retail park* de La Réunion, contre (193,1) millions d'euros (dont (14,2) millions d'euros de frais) au 31 décembre 2020 ;
- à la dépréciation des immeubles de placement pour (8,7) millions d'euros (contre (13,3) millions d'euros au 31 décembre 2020).

Sur cette base, le montant de la plus-value nette de cession d'immobilisations comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021 ressort à 9,0 millions d'euros dont notamment 8,2 millions d'euros sur le *retail park* de La Réunion et 0,3 million d'euros sur le site de Marseille Canebière.

En 2020 la plus-value nette comptabilisée de 47,5 millions d'euros, dont 38,6 millions d'euros sur les sites d'Asnières, Chaville, Puteaux, Marcq-en-Barœul, Gassin et Besançon (net de frais) et 6,4 millions d'euros liés aux impacts de dilution dans la SCI AMR (net de frais).

Au 31 décembre 2021, d'autres charges et produits opérationnels ont été comptabilisés pour (1,4) million d'euros et sont constitués principalement des impacts nets de provisions ainsi que de l'effet du démarrage des activités Ocitô La Galerie et Cap Cowork Mercialys.

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)	12/2021	12/2020
Taux d'impôt théorique	27,37 %	28,92 %
Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées	**69 648**	**99 862**
Charge d'impôt théorique	(19 066)	(28 884)
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	25 365	36 643
Incidences théoriques des différences temporelles imposées à taux zéro (1)	(5 825)	(6 367)
CVAE (2) nette d'IS	(1 044)	(2 088)
Changement du taux d'impôt sur les sociétés (3)	(27)	(6)
Reconnaissance et abandon de déficits (4)	(1 657)	(1 315)
Crédit d'impôt (5)	1 405	-
Charge d'impôt effective	**(848)**	**(2 019)**
Taux d'impôt effectif	1,22 %	2,02 %

(1) En 2021 comme en 2020, 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. La diminution de la CVAE est liée à la loi de Finances 2021 qui a réduit l'imposition de moitié.

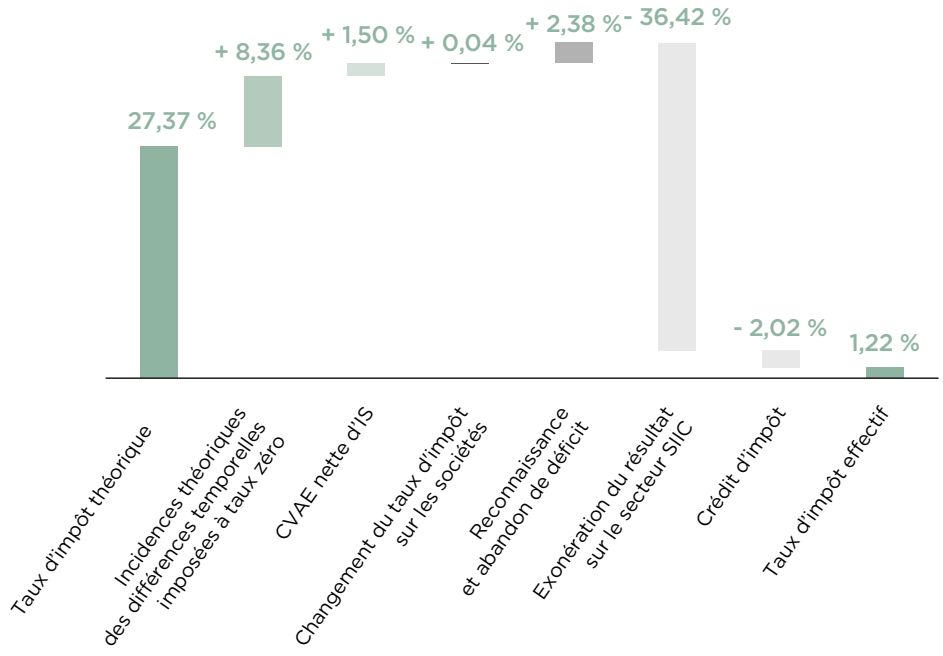
(3) Suite à l'adoption le 21 décembre 2017 de la loi de finance 2018 relative au changement progressif du taux d'impôt sur les sociétés, les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable lorsque la différence temporelle se retournera ; soit 25,825 % à horizon 2022.

(4) En 2021 les sociétés Mercialys SA et Ocitô La Galerie ont eu des déficits fiscaux non reconnus en impôt différé actif pour respectivement 4,3 et 1,7 millions d'euros (contre un déficit fiscal de 4,5 millions d'euro enregistré chez Mercialys SA en 2020).

(5) En 2021, Mercialys a pu bénéficier du crédit d'impôt mis en place par le Gouvernement français au titre des aides prises en charge par le bailleur pour la période du 2e confinement de 2020 et a ainsi enregistré un produit de 1,4 million d'euros au niveau des loyers nets (note 6.1, p. 148).

La charge d'impôt pour l'exercice 2021 représente un montant de (848) milliers d'euros contre (2 019) milliers d'euros en 2020. Cette charge d'impôt est composée de la CVAE pour (1 044) milliers d'euros, de l'impôt des sociétés pour (85) milliers d'euros et de l'impôt différé sur les déficits et décalages temporaires pour 279 milliers d'euros.

RAPPROCHEMENT ENTRE LA CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE
ET LA CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE



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)	12/2021	12/2020
Ouverture	**1 728**	**1 200**
Produit/(Charge) de l'exercice	281	165
Effet des variations de périmètre et reclassements	-	-
Variations constatées en autres éléments du résultat global	(662)	362
CLÔTURE	**1 346**	**1 728**

Au 31 décembre 2021, comme 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. 158. 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.

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 2021, des coûts de personnel pour 2 473 milliers d'euros et des coûts d'emprunt pour 45 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 1,42 %.

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 ».

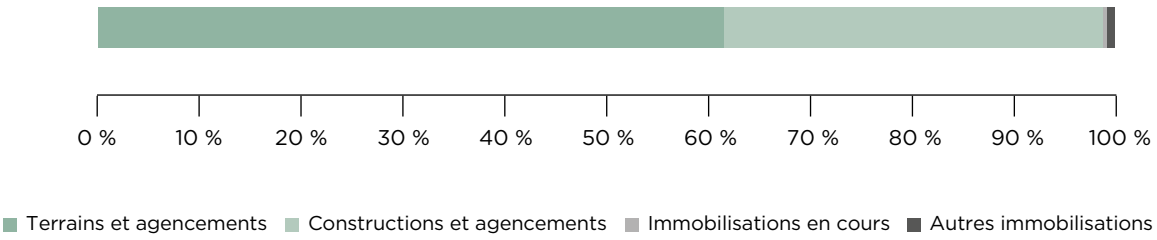
Les immobilisations corporelles et immeubles de placement, à l'exception des terrains (non amortissables), font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilité attendue pour chaque catégorie de biens, avec une valeur résiduelle généralement nulle :

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

	12/2021			12/2020		
(en milliers d'euros)	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Logiciels	9 135	(7 129)	2 006	8 757	(5 696)	3 061
Autres immobilisations incorporelles en cours	3 021	-	3 021	991	-	991
Immobilisations incorporelles	**12 157**	**(7 129)**	**5 028**	**9 748**	**(5 696)**	**4 052**
Autres immobilisations corporelles	7 340	(419)	6 922	1 815	(211)	1 605
Immobilisations corporelles	**7 340**	**(419)**	**6 922**	**1 815**	**(211)**	**1 605**
Terrains et agencements	1 242 161	(44 659)	1 197 502	1 289 925	(38 870)	1 251 055
Constructions et agencements	1 048 788	(322 445)	726 343	1 078 226	(290 276)	787 950
Autres immobilisations corporelles	11 827	(7 755)	4 072	11 867	(7 013)	4 854
Immobilisations en cours	7 202	-	7 202	7 049	-	7 049
Immeubles de placement	**2 309 977**	**(374 860)**	**1 935 117**	**2 387 067**	**(336 159)**	**2 050 907**



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 2020	**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**
Augmentation et autres acquisitions	463	2 030	2 493
Dotations aux amortissements	(1 517)	-	(1 517)
Sorties de l'exercice	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2021	**2 007**	**3 021**	**5 028**

8.1.2.2 Variation des immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
Au 1er janvier 2020	**-**	**524**	**333**	**-**	**857**
Augmentation et autres acquisitions	-	326	156	376	858
Dotations aux amortissements	-	(48)	(61)	-	(109)
Au 31 décembre 2020	**-**	**802**	**427**	**376**	**1 605**
Augmentation et autres acquisitions	-	5	3	5 516	5 525
Dotations aux amortissements	-	(121)	(86)	-	(207)
Reclassements et autres mouvements	23	2 057	157	(2 237)	-
AU 31 DÉCEMBRE 2021	**23**	**2 742**	**501**	**3 655**	**6 922**

Les immobilisations corporelles sont essentiellement constituées d'immobilisations utilisées par les services centraux du Groupe ainsi que des immobilisations liées aux activités en pleine expansion du 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 2020	**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	(111 617)	(64 760)	(9)	(265)	(176 653)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	-
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**
Augmentation et autres acquisitions (2)	1 148	3 167	7	3 334 (4)	7 654
Dotations aux amortissements	(6 075)	(37 454)	(1 452)		(44 982)
Sorties de l'exercice (3)	(8 719)	(9 234)	(27)	(554)	(18 534)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente (note 8.2, p. 161)	(40 257)	(19 813)	(10)	(5)	(60 086)
Reclassement et autres mouvements (1)	350	1 730	699	(2 621)	157
AU 31 DÉCEMBRE 2021	**1 197 502**	**726 343**	**4 072**	**7 202**	**1 935 117**

(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 en actif des immeubles de placement détenus en vue de la vente.

(2) La ligne « augmentations et autres acquisitions » correspondait principalement en 2020 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

(3) La ligne « sorties de l'exercice » correspond principalement en 2021 à la cession du site de Marseille Canebière et du retail park de La Réunion pour respectivement (10,0) et (6,6) millions d'euros (note 6.7, p. 152). En 2020 elle correspondait 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.

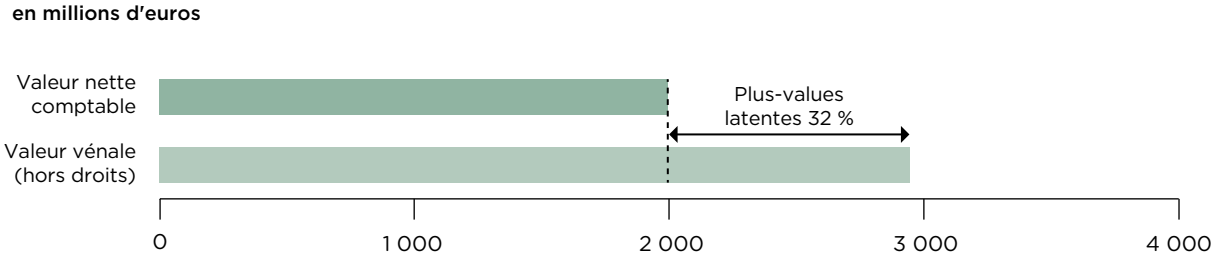
(4) En 2021, Mercialys a réalisé des travaux principalement sur le site de Timur pour 1,6 million d'euros. En 2020, Mercialys avait réalisé des travaux principalement sur le site de Jumbo Sacré-Cœur pour 6,5 millions d'euros.

8.1.3 Juste valeur des immeubles de placement

Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2021.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites en note 8, p. 155, restent inchangées.

	2021		2020	
(en milliers d'euros)	Valeur Nette Comptable	Valeur Vénale (Hors Droit)	Valeur Nette Comptable	Valeur Vénale (Hors Droit)
Immeubles de placement	1 935 117	2 882 914	2 050 907	3 065 632
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	60 086	62 183	111	111
TOTAL	**1 995 203**	**2 945 097**	**2 051 018**	**3 065 743**



Au 31 décembre 2021, 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 35 sites au 31 décembre 2021 sur la base d'une visite *in situ* de 1 site au cours du 2e semestre 2021, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2021 pour les autres sites. 11 visites avaient été réalisées sur site au cours du 1er semestre 2021. Les expertises réalisées par BNP Real Estate Valuation représentent 2 481,3 millions d'euros droits inclus (2 330,1 millions d'euros hors droits) soit 79,1 % du patrimoine ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 15 sites au 31 décembre 2021 sur la base d'une visite *in situ* de 4 sites au cours du 2e semestre 2021, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2021. Les expertises réalisées par Catella Valuation représentent 264,0 millions d'euros droits inclus (247,4 millions d'euros hors droits) soit 8,4 % du patrimoine ;
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de 9 sites au 31 décembre 2021 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2021. Les expertises réalisées par Cushman & Wakefield représentent 242,7 millions d'euros droits inclus (227,1 millions d'euros hors droits) soit 7,7 % du patrimoine ;
- CBRE a réalisé l'expertise d'un actif au 31 décembre 2021 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2021. L'expertise réalisée par CBRE représente 139,7 millions d'euros droits inclus (130,7 millions d'euros hors droits) soit 4,4 % du patrimoine ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 2 actifs au 31 décembre 2021 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2021. Les expertises réalisées par Galtier représentent 10,5 millions d'euros droits inclus (9,8 millions d'euros hors droits) soit 0,3 % 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 3 138,2 millions d'euros droits inclus (2 945,1 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2021 contre 3 258,3 millions d'euros droits inclus (3 065,6 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2020.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de 3,7 % sur 12 mois (et en baisse de 2,8 % à périmètre constant [1]). Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,71 % au 31 décembre 2021. Le taux de rendement moyen des expertises ressortait à 5,72 % au 31 décembre 2020.

L'évolution de la juste valeur des actifs hors droits sur l'exercice 2021 provient principalement :

- de l'effet des loyers à périmètre constant représentant un impact de (86) 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 dupatrimoine) qui a un impact de (7) millions d'euros ;
- de l'effet des CAPEX engagés sur l'année représentant un impact de 1 million d'euros ;
- des variations de périmètre (acquisitions nettes des cessions) de l'exercice pour (28) millions d'euros.

Catégorie d'actifs immobilier	Taux de rendement moyen 31/12/2021	Taux de rendement moyen 30/06/2021	Taux de rendement moyen 31/12/2020
Grands centres régionaux et commerciaux	5,43 %	5,44 %	5,44 %
Centres locaux de proximité	7,33 %	7,45 %	7,31 %
Ensemble du portefeuille [1]	5,71 %	5,74 %	5,72 %

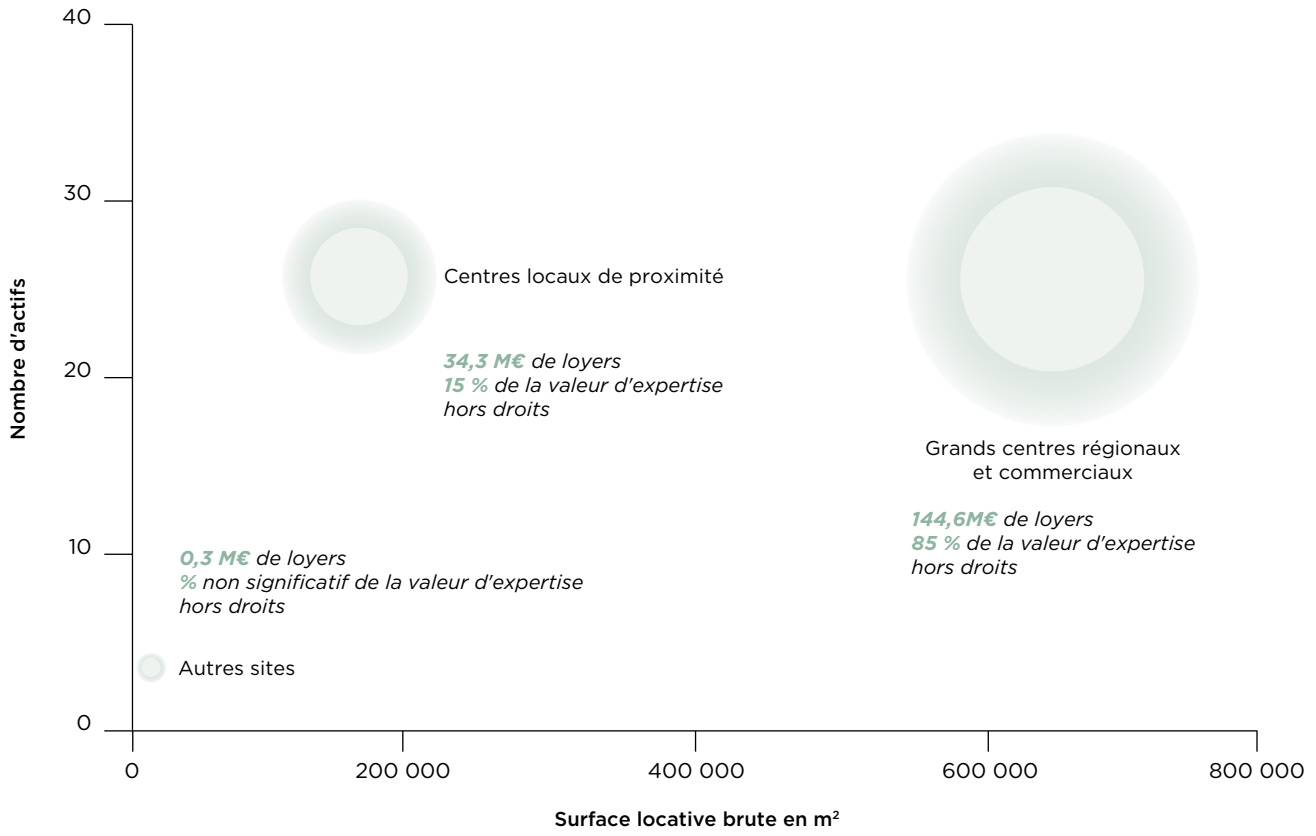
(1) Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres lots isolés).

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 2021, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actifs immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2021	Valeur d'expertise au 31/12/2021 (hors droits) *(en millions d'euros)*	*(%)*	Surface locative brute au 31/12/2021 *(m^2)*	*(%)*	Loyers nets expertise *(en millions d'euros)*	*(%)*
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 499,7	84,9 %	640 783	78,8 %	144,6	80,7 %
Centres locaux de proximité	25	437,4	14,9 %	171 133	21,0 %	34,3	19,1 %
Sous-total	**50**	**2 937,1**	**99,7 %**	**811 916**	**99,8 %**	**178,9**	**99,8 %**
Autres sites [1]	3	8,0	0,3 %	1 414	0,2 %	0,3	0,2 %
TOTAL	**53**	**2 945,1**	**100,0 %**	**813 330**	**100,0 %**	**179,2**	**100,0 %**

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

(1) Sites constants en nombre et 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 179,2 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 6,09 % :

Critères de sensibilité	Incidence sur la valeur d'expertise (hors droits) *(en millions d'euros)*
Diminution de - 0,5 % du taux de capitalisation	+ 263,6
Hausse des loyers de + 10 %	+ 294,5
Augmentation de + 0,5 % du taux de capitalisation	(223,6)
Baisse des loyers de - 10 %	(294,5)

Les honoraires comptabilisés chez Mercialys au titre des travaux d'expertises détaillés ci-dessus s'élèvent à 186 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 contre 203 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

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 2020	**111**	**-**	**-**	**-**	**111**
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	-
Sorties de l'exercice	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2020 (1)	**111**	**-**	**-**	**-**	**111**
Reclassements en immeubles de placement (1)	(111)	-	-	-	(111)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente	40 257	19 813	10	5	60 086
Sorties de l'exercice	-	-	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2021 (2)	**40 257**	**19 813**	**10**	**5**	**60 086**

(1) En 2020, les immeubles de placement destinés à la vente s'élevaient à 111 milliers d'euros et correspondaient à des détentions résiduelles sur des actifs non stratégiques que Mercialys souhaitait céder à brève échéance. Ces derniers ont été reclassés en immeubles de placement au 31 décembre 2021.

(2) En 2021, les immeubles de placement destinés à la vente s'élèvent à 60,1 millions d'euros. Ils correspondent aux hypermarchés d'Annecy et Saint-Étienne, ainsi qu'à des lots isolés pour lesquels des promesses de vente sans condition de financement ont été signées au second semestre 2021.

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 2020	**3 892**	**6 089**	**9 981**
Dotations aux amortissements	(227)	(852)	(1 080)
Au 31 décembre 2020	3 666	5 237	8 902
Augmentations de l'exercice (1)	**-**	**896**	**896**
Dotations aux amortissements	(170)	(874)	(1 044)
Sorties de l'exercice (2)	(165)	-	(165)
AU 31 DÉCEMBRE 2021	**3 331**	**5 259**	**8 590**

(1) En 2021, l'augmentation correspond à la signature par Mercialys d'un nouveau contrat de location portant sur un actif utilisé par les services centraux du Groupe.
(2) La sortie de l'année correspond à la cession du bail à construction du site de Narbonne.

9.1.2 Informations relatives au compte de résultat

Au 31 décembre 2021, le montant des charges de loyers retraitées s'élève à 1 191 milliers d'euros. Ces loyers sont remplacés par une charge d'amortissements sur actifs au titre de droit d'utilisation de 1 044 milliers d'euros (note 6.6, p. 151) et une charge d'intérêts financiers sur passifs de loyers de 295 milliers d'euros (note 4.4, p. 146).

Les montants reconnus au compte de résultat sur l'exercice au titre des contrats exclus des passifs de loyers s'élèvent à 447 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 985 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 non courantes (4)
Au 1er janvier 2020	**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
Au 31 décembre 2020	**73 865**	**3 526**	**4 085**	**389**	**41 950**	**19 639**	**4 275**
Augmentation	35	-	-	(133)	-	168	-
Variation juste valeur	(21 677)	(158)	-	-	(21 519)	-	-
Diminution	(554)	-	(554)	-	-	-	-
Actualisation/Désactualisation	319	-	318	-	-	1	-
Autres reclassements et autres mouvements	(1 254)	-	-	-	-	-	(1 254)
31 DÉCEMBRE 2021	**50 733**	**3 367**	**3 849**	**257**	**20 431**	**19 808**	**3 021**

(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 224 milliers d'euros à fin décembre 2021, comptabilisé en Autres Produits au sein du compte de résultat consolidé (note 6.3, p. 150). En 2020 l'augmentation correspondait 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. 170).

(3) En 2020, l'augmentation de 18,6 millions d'euros correspondait principalement au prêt octroyé par Mercialys à la SCI AMR en lien avec les opérations sur actifs immobiliers et la diminution de 1,8 million d'euros au remboursement anticipé du prêt de l'OPCI UIR II. En 2021 la variation est liée aux intérêts courus sur le prêt de la SCI AMR.

(4) En 2020, la hausse des charges constatées d'avance était liée à la comptabilisation des avoirs à émettre supérieurs à un an pour 3,8 millions d'euros. Sur ce montant 2,6 millions d'euros d'avoirs ont été émis courant 2021 et de nouveaux avoirs à émettre supérieurs à un an ont été comptabilisés en 2021 pour 1,7 million d'euros (note 6.1, p. 148).

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. 155.

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 8.1.3, p. 158, des compléments de dépréciations sur immeubles de placement concernant principalement les sites de Tours la Riche, Niort, Brives, Arles, Carcassone, Narbonne et Rodez ont été comptabilisés à fin décembre 2021 pour 8,7 millions d'euros en autres charges opérationnelles. Des reprises de dépréciations sur immeubles de placement ont également été comptabilisées à fin décembre 2021 sur les sites de Millau pour 0,1 million d'euros et comptabilisées en autres produits opérationnels (note 6.7, p. 152).

Note 12 Créances clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Créances clients et comptes rattachés	64 427	66 289
Dépréciations	(27 562)	(28 072)
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS, NETS	**36 865**	**38 217**

Les créances clients au 31 décembre 2021 sont composées de loyers, droits d'entrée, et prestations de conseils facturés en cours d'exercice.

Les créances clients ont diminué de 2 millions d'euros depuis le 1er janvier 2021 mais le poste est toujours impacté par les effets de la crise sanitaire et les obligations de fermeture qui pèsent sur le recouvrement des loyers et charges depuis 2020.

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 (voir ci-après), les comptes à fin décembre 2021 intègrent, comme au 31 décembre 2020, des provisions correspondant aux impacts de la crise sanitaire.

Impacts de la crise sanitaire sur le provisionnement des créances douteuses

Pour rappel, à fin décembre 2020, Mercialys avait, selon la norme IFRS 9, procédé à la comptabilisation d'une provision complémentaire de 13,2 millions d'euros au titre des loyers et charges des 2e et 3e trimestre 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 (note 6.1, p. 148).

En 2021 des reprises de provisions pour créances douteuses ont été comptabilisées à hauteur de 9,2 millions d'euros (note 6.1, p. 148) dont :

- 2,0 millions d'euros relatif aux nouveaux avoirs émis au titre du 1er confinement de 2020 ;
- 7,2 millions d'euros liés au progrès réalisé sur le recouvrement au titre de 2020.

La provision pour créances douteuses de 0,5 million d'euros qui avait été comptabilisée à fin décembre 2020 au titre des impayés de novembre sur les enseignes de restauration assise, a été reprise en 2021 générant un produit net de 0,2 million d'euros sur la partie devenue sans objet.

Par ailleurs, en 2021, les effets de la crise sanitaire se prolongeant et pouvant fragiliser des enseignes, Mercialys a, selon la norme IFRS 9, jugé prudent de déterminer une provision complémentaire au titre des impayés de l'année. Cette provision s'élève à 7,8 millions d'euros (note 6.1, p. 148) et vise à couvrir d'éventuelles défaillances, qui pourraient notamment être issues de l'arrêt des diverses mesures publiques de soutien, et non à accorder des allègements à des enseignes ou catégories d'enseignes spécifiques.

Méthodologie usuelle de provisionnement des créances douteuses

Mercialys a continué d'appliquer le mécanisme de provisionnement usuel des créances clients. Celles-ci 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 2020	5 000	3 703	872	13 674	678	23 927	42 360	66 289
AU 31 DÉCEMBRE 2021	**9 512**	**5 514**	**2 682**	**18 666**	**3 002**	**29 864**	**25 048**	**64 427**

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	12/2021	12/2020
Avances et acomptes versés sur commandes		1 678	1 570
Créances sur immobilisations (1)		2 070	5 350
Crédit de TVA		2 089	1 644
Autres créances diverses d'exploitation (2)		15 768	18 627
Charges constatées d'avance (3)		4 591	4 293
Actifs financiers de couverture courants	14.2.4	8 399	9 175
AUTRES ACTIFS COURANTS		**34 595**	**40 660**

(1) La diminution des créances sur immobilisations correspond notamment à l'encaissement du séquestre sur la cession du Monoprix d'Asnières réalisée en décembre 2020.

(2) 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. La diminution de ce poste est notamment liée au remboursement anticipé par la société Aix2 du compte courant qu'elle avait avec Mercialys SA à hauteur de 1,7 million d'euros.

(3) Les charges constatées d'avance étaient 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, soit 1,5 million d'euros. Sur ce montant 1,1 million d'euros d'avoirs ont été émis en 2021 et de nouveaux avoirs à émettre ont été comptabilisés pour 1 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)	12/2021	12/2020
Coût de la dette mise en place	(40 418)	(34 378)
Impact des instruments de couverture	9 577	12 487
Coût de l'endettement financier brut	**(30 842)**	**(21 891)**
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	177	61
(COÛT)/PRODUIT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**(30 665)**	**(21 830)**

Le coût de l'endettement financier, qui comprend notamment les charges d'intérêts sur les emprunts obligataires, est en hausse de 8,8 millions d'euros par rapport à 2020. Il reflète principalement l'impact en année pleine de l'opération de refinancement menée en juillet 2020.

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)	12/2021	12/2020
Autres produits financiers	296	233
Produits financiers	**296**	**233**
Autres charges financières	(3 466)	(3 024)
Charges financières	**(3 466)**	**(3 024)**
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	**(3 170)**	**(2 791)**

En 2021 comme en 2020, 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 (3,2) millions d'euros, ainsi que 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)	12/2021	12/2020
Trésorerie	182 078	414 510
Équivalents de trésorerie	75 101	50 101
Trésorerie brute	**257 178**	**464 611**
Concours bancaires courants	(108)	(11)
TRÉSORERIE NETTE DES CONCOURS BANCAIRES	**257 071**	**464 600**

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 pour 135,7 milliers d'euros ;
- les encaissements et décaissements liés aux cessions et acquisitions d'actifs réalisés en 2021 pour 14,7 milliers d'euros ;
- les distributions de dividendes aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires pour (31,5) milliers d'euros ;
- les émissions et remboursements d'emprunts nets de la variation de l'encours de billets de trésorerie pour (296,7) milliers d'euros ;
- les intérêts financiers nets versés pour (29,1) milliers d'euros.

14.2.2 Dettes financières

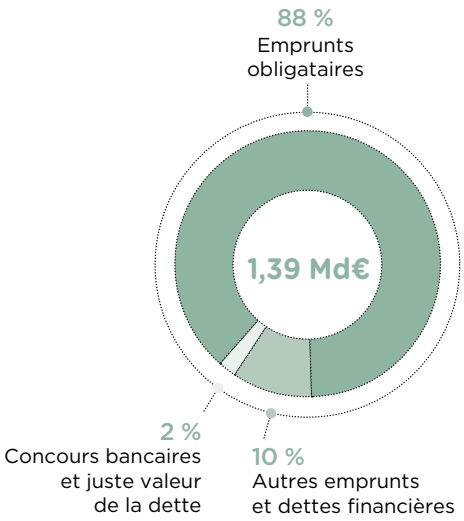
La dette financière nette comprend les emprunts et dettes financières incluant la juste valeur de la dette diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie et des dérivés actifs de couverture de juste valeur.

La dette financière nette s'élève à (1 101,5) millions d'euros au 31 décembre 2021 contre (1 188,8) millions d'euros au 31 décembre 2020 et comprend les éléments suivants :

	12/2021			12/2020		
(en milliers d'euros)	**Part non courante**	**Part courante**	**Total**	**Part non courante**	**Part courante**	**Total**
Emprunts obligataires	(1 213 497)	(14 556)	(1 228 052)	(1 308 414)	(15 649)	(1 324 062)
Autres emprunts et dettes financières	-	(135 000)	(135 000)	-	(332 500)	(332 500)
Concours bancaires	-	(108)	(108)	-	(11)	(11)
Juste valeur de la dette	(23 604)	(480)	(24 084)	(47 500)	(393)	(47 894)
Dettes financières brutes	**(1 237 101)**	**(150 144)**	**(1 387 245)**	**(1 355 914)**	**(348 553)**	**(1 704 467)**
Dérivés actifs de couverture de juste valeur	20 185	8 352	28 538	41 896	9 149	51 045
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	257 178	257 178	-	464 611	464 611
Trésorerie active et autres actifs financiers	**20 185**	**265 531**	**285 716**	**41 896**	**473 760**	**515 656**
DETTE FINANCIÈRE NETTE	**(1 216 916)**	**115 387**	**(1 101 529)**	**(1 314 018)**	**125 207**	**(1 188 811)**

Les principaux flux qui ont impacté la variation de la dette financière sont notamment le remboursement de billets de trésorerie nette des émissions pour 197,5 millions d'euros (note 14.2.6, p. 171) et le rachat partiel de 99,2 millions d'euros sur la souche obligataire de mars 2023.

RÉPARTITION DES DETTES FINANCIÈRES BRUTES



14.2.3 Emprunts obligataires

Au cours de l'exercice 2021, Mercialys a réalisé plusieurs offres de rachat partiel, rachetant ainsi 99,2 millions d'euros de la souche obligataire à maturité 2023 dont la souche résiduelle s'élève désormais à 469,5 millions d'euros. Pour rappel, en 2020, Mercialys avait 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 ainsi qu'une offre de rachat partiel de 181,3 millions d'euros sur la souche obligataire de 750 millions d'euros à maturité 2023.

Au 31 décembre 2021, le montant des financements obligataires s'élève à 1 219,5 millions d'euros répartis en 4 souches :

- une souche obligataire d'un montant nominal résiduel de 469,5 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,787 %, et à maturité mars 2023 ;
- une souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 4,625 % et à maturité juillet 2027 ;
- une souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,80 % et à maturité février 2026 ;
- une souche obligataire d'un montant nominal de 150 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2 %, et à maturité 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*, 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 2021 en 86 % de dette à taux fixe et 14 % de dette à taux variable, après opération de couverture.

Ces instruments de couverture sont comptabilisés selon la méthode de couverture de juste valeur.

14.2.5 Lignes de crédit confirmées

À fin décembre 2021, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève à 480 millions d'euros dont :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 225 millions d'euros dont 20 % est à échéance décembre 2022 et 80 % à échéance décembre 2024 ;
- six lignes bancaires confirmées pour un montant total de 220 millions d'euros, de maturité comprise entre janvier 2022 et décembre 2026 ;
- 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 2021, à 135 millions d'euros. Il s'élevait à 332,5 millions d'euros à fin décembre 2020.

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 :

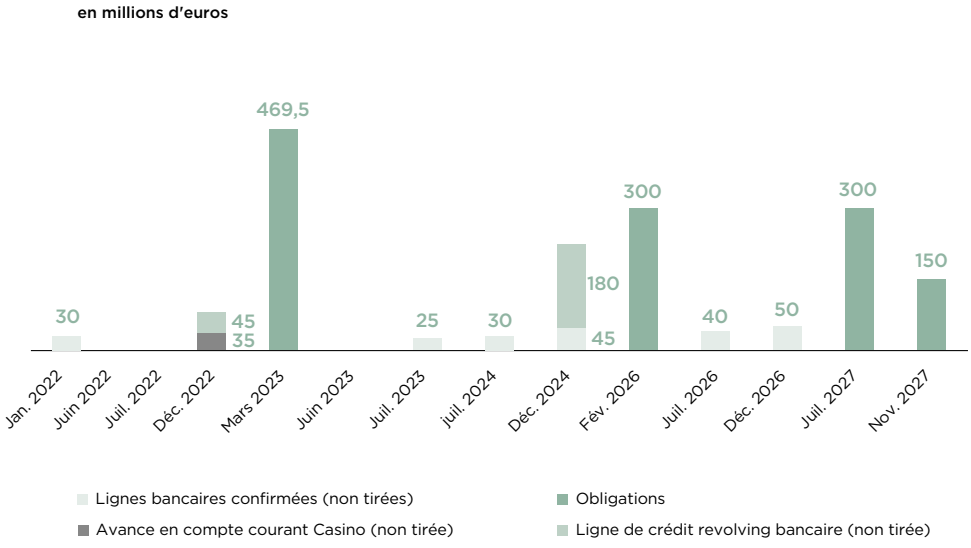
- LTV (*Loan To Value*) : Endettement financier net/(Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence) < 50 %, à chaque arrêté ;
- un *covenant* inférieur à 55 % s'applique sur 72 % des lignes bancaires confirmées. Le solde de ces lignes implique 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	**12/2021**	**12/2020**
LTV (*Loan To Value*)	< 50 %	36,7 %	38,1 %
ICR (*Interest Coverage Ratio*)	>2	5,1x	5,0x

Au 31 décembre 2021, 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 2021 ET RESSOURCES FINANCIÈRES NON TIRÉES



Note 15 Dettes fournisseurs

Aux 31 décembre 2021 et 2020, 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).

(1) EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

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)	12/2021	12/2020
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 160	6 454
Avances et acomptes reçus sur commandes	5 984	19 684
Dettes fiscales et sociales	15 929	15 187
Dettes diverses	3 611	5 762
Produits constatés d'avance	3 142	3 107
Autres dettes courantes	**34 826**	**50 193**
Dettes d'impôt exigible courantes	136	9
Dettes d'impôt exigible courantes	**136**	**9**

Au 31 décembre 2020, le montant significatif des avances et acomptes reçus sur commandes correspondait essentiellement aux avoirs à émettre au titre du 1er et 2e confinement qui ont été progressivement apurés à hauteur de 9,7 millions sur l'exercice 2021 (note 6.1, p. 148).

Au 31 décembre 2021 comme au 31 décembre 2020, les dettes sur immobilisations portent 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 2021

				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	50 733	4 105	46 628	20 431	22 829	3 367	50 733
Créances clients	36 865	-	36 865	-	36 865	-	36 865
Autres actifs courants	34 595	15 590	19 004	8 399	10 605	-	34 595
Trésorerie et équivalents de trésorerie	257 178	-	257 178	-	257 178	-	257 178

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. 174.

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	73 865	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

17.2 Passifs financiers

Au 31 décembre 2021

				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	1 228 052	-	1 228 052	-	-	1 228 052	1 300 683
Autres emprunts et dettes financières [1]	135 000	-	135 000	-	-	135 000	135 000
Passifs de loyers	9 383	-	9 383	-	-	9 383	9 383
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	24 084	-	24 084	-	24 084	-	24 084
Dépôt et cautionnements	23 003	-	23 003	-	-	23 003	23 003
Dettes fournisseurs	16 477	-	16 477	-	-	16 477	16 477
Autres dettes non courantes	5 716	-	5 716	-	5 716	-	5 716
Autres dettes courantes	34 826	14 714	20 113	-	1 184	18 929	34 826
Concours bancaires courants	108	-	108	-	-	108	108

(1) Les autres emprunts et dettes financières correspondent aux billets de trésorerie (note 14.2.6, p. 171).

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	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

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 2021

(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	3 367	3 367	-	-	3 367
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	28 538	28 538	-	28 538	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants)	293	293	-	293	-
Équivalents de trésorerie	257 178	257 178	257 178	-	-
Passif					
Emprunts obligataires	1 228 052	1 300 683	1 300 683	-	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants)	6 900	6 900	-	6 900	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	24 084	24 084	-	24 084	-

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 par 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	-

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 2021, les créances clients s'élèvent à 36,9 millions d'euros (note 12, p. 166). Le client principal du Groupe, Distribution Casino France, qui est une partie liée, représente 18,0 % des loyers facturés du Groupe au 31 décembre 2021. 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 2021, elle bénéficie d'une trésorerie nette de 257 071 milliers d'euros.

Le Groupe dispose de lignes bancaires pour un montant de 445 millions d'euros (non tirées au 31 décembre 2021) et d'une avance en compte courant Casino dans la limite de 35 millions d'euros (non utilisée au 31 décembre 2021).

Ce tableau représente l'échéancier de remboursement des passifs financiers constatés au 31 décembre 2021, pour leur montant nominal y compris les intérêts et sans tenir compte de l'actualisation.

Au 31 décembre 2021

	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	165 665	500 165	22 275	344 550	466 875	1 499 530	1 363 052
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	35 406	-	-	-	23 003	58 409	58 409
Passifs de loyers	1 030	1 014	1 070	2 226	4 043	9 383	9 383
Instruments financiers passifs non dérivés :							
Dérivés de taux							
Contrats dérivés – reçus	13 525	12 877	3 193	6 129	1 081	36 806	
Contrats dérivés – payés	(7 529)	(2 497)	(1 153)	(2 536)	(642)	(14 358)	
Instruments financiers dérivés actifs/(passifs)	**5 996**	**10 380**	**2 040**	**3 593**	**439**	**22 448**	

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**	

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. 167. 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 2021 et 2020.

ÉVALUATION DE SENSIBILITÉ AU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

(en milliers d'euros)	**12/2021**	**12/2020**
Concours bancaires courants	108	11
Total dette à taux variable (hors intérêts courus) [1]	**108**	**11**
Équivalent de trésorerie	75 101	50 101
Trésorerie	182 078	414 510
Total actif	**257 178**	**464 611**
Position nette avant gestion	**(257 178)**	**(464 611)**
Instruments dérivés	192 800	137 000
Position nette après gestion	**(64 378)**	**(327 611)**
Position nette à renouveler	(64 378)	(327 611)
Variation de 1 %	644	3 276
Durée moyenne restant à courir d'ici à la fin de l'exercice	1	1
Variation des frais financiers	644	3 276
Coût de l'endettement financier net	30 665	21 830
Impact variation frais financiers/charges financières	**- 2,10 %**	**- 15,01 %**

(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'intérêt	(3 063)
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt	1 802

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 2021, le capital social s'élève à 93 886 501 euros. Il est composé de 93 886 501 actions entièrement libérées de valeur nominale de 1 euro.

(en nombre d'actions)	12/2021	12/2020
Début d'exercice	92 049 169	92 049 169
Fin d'exercice	**93 886 501**	**92 049 169**

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2021
Début d'exercice	92 049	92 049
Fin d'exercice	**93 887**	**92 049**

L'Assemblée générale des actionnaires de Mercialys du 22 avril 2021 a décidé de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou le paiement en actions nouvelles de la Société de la totalité du dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (note 21, p. 180). Suite à cette opération, 1 837 332 actions ordinaires nouvelles de 1 euro de valeur nominale ont été émises avec une prime globale de 15 268 milliers d'euros, et le capital social a été porté de 92 049 milliers d'euros à 93 887 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2021, le nombre d'actions propres s'élève à 491 593 représentant 3 739 milliers d'euros. Il correspond en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres est un produit de 551 milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2021 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

Au 31 décembre 2020, le nombre d'actions propres s'élevait à 511 547 représentant 3 452 milliers d'euros. Il correspondait en totalité au contrat de liquidité. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élevait à (1 974) milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 et avait 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)	12/2021	12/2020
Résultat net, part du Groupe	62 183	85 833
Nombre moyen pondéré		
• d'actions en circulation sur la période	93 179 835	92 049 169
• d'actions auto-détenues	(340 105)	(516 812)
Nombre total d'actions avant dilution	**92 839 729**	**91 532 357**
RÉSULTAT DE BASE, PART DU GROUPE, PAR ACTION *(en euro)*	**0,67**	**0,94**

20.3.2 Résultat dilué, part du Groupe

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Résultat net, part du Groupe	62 183	85 833
Nombre d'actions pondéré avant dilution	92 839 729	91 532 357
Nombre d'actions après dilution (1)	**92 839 729**	**91 532 357**
RÉSULTAT DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION *(en euro)*	**0,67**	**0,94**

(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	25/04/2019	25/04/2019	23/04/2020	23/04/2020	23/04/2020	22/04/2021	22/04/2021	22/04/2021
Échéance de la période d'attribution	25/04/2022	25/04/2022	23/04/2023	23/04/2023	23/04/2023	22/04/2024	22/04/2024	22/04/2023
Échéance de la période de conservation	25/04/2024	25/04/2024	23/04/2025	23/04/2025	23/04/2025	23/04/2026	23/04/2026	23/04/2023
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	12,50	12,50	7,48	7,48	7,48	9,97	9,97	9,97
Nombre de bénéficiaires	2	7	2	7	115	2	13	118
Nombre d'actions attribuées à l'origine	45 621	23 109	137 779	44 904	5 750	95 112	49 074	11 800
Juste valeur de l'action gratuite en euros	6,57	6,21	3,28	3,65	5,55	5,41	5,80	8,16
Taux de performance retenu	40 %	40 %	59 %	83 %	100 %	100 %	106 %	106 %
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2021	**45 621**	**8 296**	**137 779**	**22 452**	**4 200**	**95 112**	**29 400**	**11 100**

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*) ;
- le taux de certification du patrimoine *BREEAM In-Use* (critère RSE).

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 2020	**208 199**
Actions attribuées	188 433
Actions supprimées	(80 762)
Actions émises	(9 304)
Actions en circulation au 31 décembre 2020	**306 566**
Actions attribuées	155 986
Actions supprimées	(105 952)
Actions émises	(2 640)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2021	**353 960**

20.4.2 Incidence sur le résultat et les capitaux propres des rémunérations payées en actions

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2021, ces rémunérations payées en actions ont généré la constatation d'un produit comptabilisé en « charges de personnel » pour 45 milliers d'euros. En 2020, la charge relative aux plans d'actions s'élevait à (24) milliers d'euros comptabilisée également 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.

	2021		2020	
(en milliers d'euros)	SAS Hyperthetis Participations	SAS Immosiris	SAS Hyperthetis Participations	SAS Immosiris
% d'intérêts	51 %	51 %	51 %	51 %
Loyers nets	15 938	7 307	16 144	7 161
Résultat opérationnel	12 307	5 940	12 297	4 907
Impôt	(93)	(29)	(187)	(52)
Résultat net	**12 213**	**5 911**	**12 110**	**4 855**
Immeubles de placement	258 019	136 897	260 628	137 414
Autres actifs non courants	-	69	-	-
Actifs non courants	**258 019**	**136 966**	**260 628**	**137 414**
Créances clients	442	1 607	361	1 388
Autres actifs courants	903	495	880	709
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 543	6 607	8 114	5 641
Actifs courant	**10 888**	**8 709**	**9 355**	**7 738**
TOTAL ACTIFS	**268 906**	**145 675**	**269 983**	**145 152**
Capitaux propres	**268 304**	**143 965**	**269 711**	**142 929**
Dont intérêts ne donnant pas le contrôle (note 3.1.1.3, p. 134)	131 469	70 542	132 158	70 035
Autres passifs non courants	-	1 036	-	914
Passifs non courants	**-**	**1 036**	**-**	**914**
Dettes fournisseurs	304	250	204	275
Autres passifs courants	301	424	69	1 034
Passifs courants	**605**	**674**	**273**	**1 309**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**268 906**	**145 675**	**269 983**	**145 152**

Note 21 Dividendes

Dividende au titre de l'exercice 2020

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2020, 91 869 134 actions ont bénéficié du dividende alloué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (180 035 actions propres ne donnant pas droit à dividende) de 0,43 euro par action ; soit un montant global de 39 504 milliers d'euros.

Lors de l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021, les actionnaires ont pu opter pour le paiement de ce dividende en actions nouvelles ou pour le paiement de ce dividende en numéraire.

À l'issue de cette opération :

- le montant global du dividende payé en actions s'est élevé à 17 106 milliers d'euros, créant l'émission de 1 837 332 actions ordinaires nouvelles de 1 euro de valeur nominale (note 20.1, p. 177) ;
- le montant global du dividende payé en numéraire s'est élevé à 22 398 milliers d'euros.

Dividende au titre de l'exercice 2021

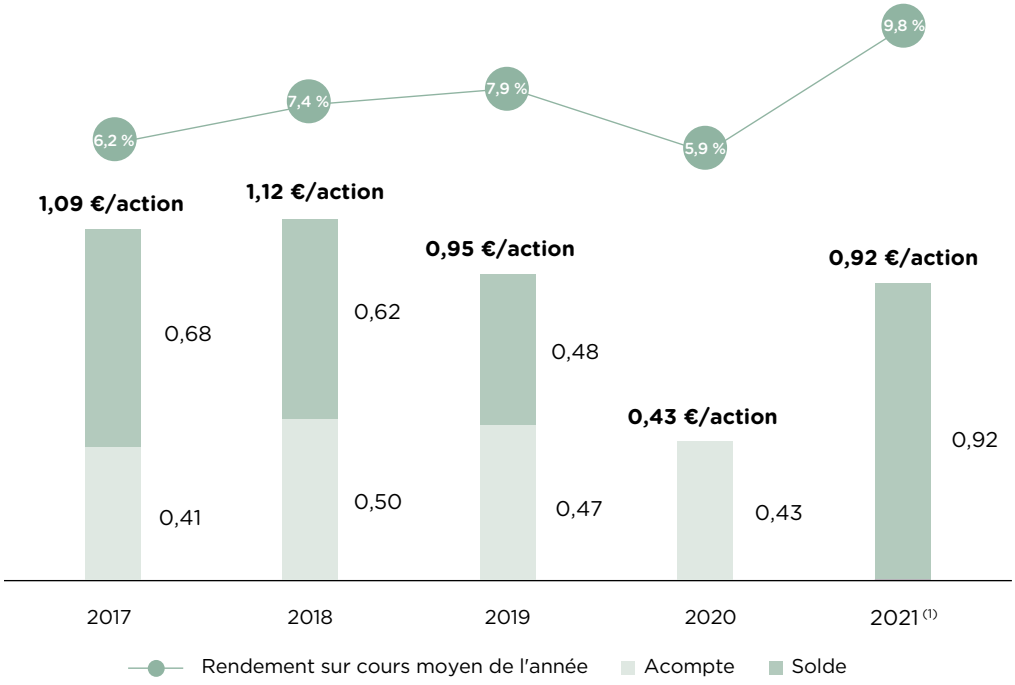
Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 28 avril 2022 le versement d'un dividende de 0,92 euro par action.

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 ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre des exercices 2020 et 2021 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières ; et
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société.

Le détachement du coupon interviendra le 3 mai 2022, le dividende étant payé le 5 mai 2022.

HISTORIQUE DE LA DISTRIBUTION ET DU RENDEMENT DU DIVIDENDE



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

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

Les provisions pour risques et charges 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.

Mouvements *(en milliers d'euros)*	Provisions pour risques et charges	Provisions Retraite	Provisions Médaille du Travail	Total
Au 1er janvier 2020	**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**
Dotations	3 089	126	10	3 225
Reprises	(1 588) (2)	-	-	(1 588)
Autres variations (1)	-	(334)	-	(334)
AU 31 DÉCEMBRE 2021	**11 505**	**882**	**65**	**12 451**

(1) Les autres variations correspondent principalement aux écarts actuariels dont 130 milliers d'euros relatifs à l'incidence la décision IFRS IC – IAS 19 (note 1.2.3, p. 139) sur l'ouverture.

(2) Les reprises de 1 588 milliers d'euros à fin décembre 2021 correspondent pour 50 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 :

	12/2021	12/2020
Taux d'actualisation	1,0 %	0,7 %
Taux de croissance attendu des salaires	1,6 %	1,6 %
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

Les cautions bancaires reçues en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives s'élèvent au 31 décembre 2021 à 9 315 milliers d'euros contre 7 830 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2021 il n'existe plus de cautions bancaires reçues dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs (contre 2 milliers d'euros au 31 décembre 2020).

23.1.1.2 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.

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 2021, 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 227 millions d'euros à fin décembre 2021.

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, avait accordé une garantie d'indemnisation de 1,3 million d'euros sur le site d'Arles. Au 31 décembre 2021, cette garantie d'indemnisation a été comptabilisée dans les comptes consolidés de Mercialys au niveau des autres produits (note 6.3, p. 150 et note 24.10. p. 186).

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)	12/2021	12/2020
À moins d'un an	140 985	139 495
Entre un et cinq ans	176 742	201 634
À plus de cinq ans	12 177	23 865
TOTAL	**329 904**	**364 995**

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 s'élèvent à 51 baux au 31 décembre 2021 (contre 57 baux au 31 décembre 2020)

Les loyers facturés au titre de ces baux au cours de l'exercice se sont élevés à :

- 30 631 milliers d'euros pour Distribution Casino France (contre 35 054 milliers d'euros au 31 décembre 2020) ;
- 1 763 milliers d'euros pour Monoprix (contre 8 000 milliers d'euros au 31 décembre 2020) ;
- 6 452 milliers d'euros pour les autres entités (contre 7 036 milliers d'euros au 31 décembre 2020).

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 2021 se sont élevés à 5 882 milliers d'euros contre 5 443 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

24.4 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 2021 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 954 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2021 contre 1 322 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Le préavis de certaines prestations a été prorogé jusqu'au 31 août 2022.

24.5 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 nouvel avenant à cette convention a été conclu portant l'échéance de cette convention au 31 décembre 2022.

À fin décembre 2021, Mercialys n'a pas bénéficié d'avances de trésorerie de la part de Casino.

Au 31 décembre 2021 des commissions de non-utilisation des fonds mis à disposition par Casino Finance ont été payés par Mercialys à hauteur de 554 milliers d'euros.

En janvier 2022, Mercialys a résilié par anticipation cette avance en compte courant (note 28, p. 188).

24.6 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.

Mercialys dispose notamment 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 2021, des commandes ont été passées au titre de ce contrat-cadre sur les projets concernant les sites de Lanester, Annecy, Sainte Marie (La Réunion), Monthieu, Quimper, Caserne de Bonne, Angers et Toulouse. 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 ;

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.

24.7 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).

24.8 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 840 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 avaient eu lieu entre Mercialys et la SCI AMR. Au titre de ces opérations, Mercialys avait octroyé un prêt à la SCI AMR qui s'élève à 18 817 milliers d'euros (intérêts courus inclus) à fin décembre 2021.

24.9 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 2021, 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)	12/2021	12/2020
Avantages à court terme [1]	1 494	1 464
TOTAL	**1 494**	**1 464**

(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 2021.

24.10 Transactions avec les parties liées – récapitulatif

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Produits/(Charges)		
Loyers facturés		
Distribution Casino France	30 631	35 054
Monoprix	1 763	8 000
Autres entités du groupe Casino	6 452	7 036
Indemnité compensatrice versée par IGC [2]	1 337	-
Activité Property Management versée au groupe Casino	(5 882)	(5 443)
Convention de prestation de services versée au groupe Casino	(954)	(1 322)
Transactions avec la SCI AMR [1]	(840)	178 962
Commissions de non-utilisation avec Casino Finance	(554)	(519)
Actifs/(Passifs)		
Prêt à la SCI AMR	18 817	18 590
Appel de fonds émis au titre du contrat de promotion Immobilière Sacré-Cœur avec le groupe Casino	311	46 050

(1) Incluait à fin décembre 2020 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.

(2) L'Immobilière Groupe Casino, filiale du groupe Casino, avait accordé une garantie d'indemnisation de 1,3 million d'euros sur le site d'Arles (note 23.2.2, p. 184). Au 31 décembre 2021, cette garantie d'indemnisation a été comptabilisée dans les comptes consolidés de Mercialys au niveau des autres produits (note 6.3, p. 150).

24.11 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 2021 et 2020 :

AUTRES TRANSACTIONS AVEC LES FILIALES DU GROUPE CASINO

	Produits	Charges	Dettes	Créances
(en milliers d'euros)		**concernant les parties liées**		
2020	18 467	(1 911)	(1 147)	1 623
2021	**15 470**	**(633)**	**(1 016)**	**1 640**

AUTRES TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

	Produits	Charges	Dettes	Créances
(en milliers d'euros)		**concernant les parties liées**		
2020	32	(786)	-	1 855
2021	**887**	**(669)**	**(86)**	**1 183**

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 Cypérus Saint André (ex-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 Cypérus Saint André 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 2021.

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 461 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 (contre 487 milliers d'euros au 31 décembre 2020).

Honoraires des Commissaires aux comptes de l'exercice 2021 *(en milliers d'euros)*	**EY**	**KPMG**
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité	231	196
Services autres que la certification des comptes [1]	34	-
TOTAL	**265**	**196**

(1) Les services autres que la certification des comptes sont relatifs au rapport RSE

Note 27 Effectif

En nombre de personnes	**12/2021**	**12/2020**
Effectif inscrit à la clôture [1]	137	133
Équivalent temps plein [2]	133	119

(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 2022, Mercialys a résilié par anticipation l'avance en compte courant consentie par le Groupe Casino (cette ligne n'ayant jamais été tirée) pour un montant de 35 millions d'euros.

Le 17 février 2022, la Société a placé avec succès une nouvelle souche obligataire d'un montant nominal de 500 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 2,5 %, auprès d'une base d'investisseurs diversifiée.

Parallèlement, Mercialys a lancé le 16 février 2022 une offre de rachat partiel de la souche obligataire de 300 millions d'euros arrivant à échéance en juillet 2027. Le montant nominal accepté par la Société dans le cadre de l'offre de rachat s'est élevé à 100 millions d'euros. Les obligations rachetées feront l'objet d'une annulation dans les livres de la Société. Le montant résiduel en circulation de la souche à échéance juillet 2027 s'élève ainsi à 200 millions d'euros.

L'émission obligataire a également permis à la Société d'exercer en intégralité son option de remboursement anticipé (make-whole) de son obligation à maturité mars 2023 d'un montant nominal de 469,5 millions d'euros.

Ces opérations participent à l'allongement de la maturité moyenne de la dette tirée, qui, au 31 décembre 2021, s'établissait à 3,2 ans, ainsi qu'à ses conditions financières.

3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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, sur la période du 1er janvier 2021 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 1.2.3 « changement de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés concernant l'application de la décision IFRS IC relative à la norme IAS 19.

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 2021, la valeur nette comptable des immeubles de placement du groupe s'élève à 1 935 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 dans l'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 : • 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 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, 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 immobiliers, avec les évaluateurs indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ; • 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.

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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 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, établis sous la responsabilité du Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

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 2021, nos cabinets étaient dans la douzième année de leur mission sans interruption.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était précédemment 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 2022

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 10 mars 2022

KPMG SA

Régis Chemouny

Associé

Lyon, le 10 mars 2022

Ernst & Young et Autres

Nicolas Perlier

Associé

3.2 Comptes sociaux

3.2.1 États financiers

3.2.1.1 Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	12/2021	12/2020
Revenus locatifs		119 922	123 927
Impôt foncier non récupéré		(3 053)	(1 853)
Charges locatives non récupérées		(2 956)	(2 163)
Charges nettes sur immeubles		(7 776)	(16 216)
Loyers nets	**3**	**106 137**	**103 695**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	4	1 409	1 588
Amortissements		(24 295)	(26 021)
Provisions		(1 176)	1 287
Charges de personnel	5	(10 211)	(8 615)
Charges externes	6	(9 509)	(15 829)
Résultat d'exploitation		**62 355**	**56 105**
Résultat financier	7	(22 429)	(31 584)
Résultat exceptionnel	8	(7 851)	45 249
Impôt société	9	1 026	16
RÉSULTAT NET		**33 102**	**69 786**

3.2.1.2 Bilan

Actif

(en milliers d'euros)	Notes	12/2021	12/2020
Actifs incorporels		10 619	8 458
Amortissements et dépréciations		(6 553)	(5 467)
Sous-total		**4 066**	**2 991**
Actifs corporels		1 489 684	1 495 129
Amortissements et dépréciations		(247 298)	(217 116)
Sous-total		**1 242 387**	**1 278 013**
Immobilisations financières		765 117	764 327
Dépréciations immobilisations		(63 651)	(58 503)
Sous-total		**701 466**	**705 824**
Total de l'actif immobilisé	**10**	**1 947 918**	**1 986 827**
Créances	11	222 476	235 565
Trésorerie	12	227 046	441 981
Comptes de régularisation		5 593	6 013
Total de l'actif circulant		**455 116**	**683 559**
Charges à répartir sur plusieurs exercices		3 177	4 226
Primes de remboursement des obligations		7 011	11 318
TOTAL DE L'ACTIF		**2 413 222**	**2 685 931**

Passif

(en milliers d'euros)	Notes	12/2021	12/2020
Capital et primes		561 944	544 839
Réserves		9 205	9 205
Écart de réévaluation		15 635	15 635
Report à nouveau		297 257	266 926
Résultat		33 102	69 786
Acompte sur dividendes		-	-
Provisions réglementées		1 699	1 915
Capitaux propres	**13**	**918 842**	**908 306**
Provisions	14	11 816	10 458
Emprunts et dettes financières	15	1 390 125	1 687 606
Dettes	16	90 004	76 907
Comptes de régularisation	17	2 435	2 654
Passif circulant		**1 494 380**	**1 777 625**
TOTAL DU PASSIF		**2 413 222**	**2 685 931**

3.2.1.3 Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2021	12/2020
Résultat net		33 102	69 786
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations nettes des reprises		38 250	53 578
Résultats sur cessions d'actifs		(1 168)	(49 902)
Autres charges/(Produits) calculés		4 540	13 247
Capacité d'autofinancement		**74 723**	**86 709**
Variation du besoin en fond de roulement [(1)]		**22 725**	**6 344**
Flux net lié à l'activité		**97 448**	**93 053**
Acquisitions d'immobilisations		(9 523)	(67 002)
Cessions d'immobilisations [(2)]		12 584	226 547
Variation des prêts et avances consentis [(3)]		3 050	(20 438)
Flux net lié aux opérations d'investissement		**6 112**	**139 107**
Dividendes versés et acompte	13	(39 504)	(43 957)
Augmentation et diminution de capital		17 106	-
Augmentation des emprunts [(4)]		230 672	1 097 682
Diminution des emprunts [(4)]		(526 700)	(901 800)
Flux net lié aux opérations de financement		**(318 426)**	**151 925**
Variation de trésorerie nette		**(214 866)**	**384 085**
Trésorerie nette d'ouverture		441 845	57 760
Trésorerie nette de clôture	12	226 980	441 845
Trésorerie nette de clôture		**226 980**	**441 845**
Trésorerie au bilan		**227 046**	**441 981**
Concours bancaires		**(66)**	**(136)**

(1) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :

• *Clients*	*(1 487)*	*(22 841)*
• *Fournisseurs*	*(842)*	*(3 181)*
• *Autres créances*	*8 384*	*368*
• *Autres dettes*	*17 758*	*32 958*
• *Comptes de régularisation*	*(1 088)*	*(961)*
Variation	**22 725**	**6 344**

(2) En 2021, les encaissements liés aux cessions sont essentiellement composés des cessions des sites de Marseille Canebière et Angoulême pour 11,4 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 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 2021, 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 99 200 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	196
Note 2	Faits marquants de l'exercice	198
Note 3	Loyers nets	199
Note 4	Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	201
Note 5	Charges de personnel	201
Note 6	Charges externes	201
Note 7	Résultat financier	202
Note 8	Résultat exceptionnel	203
Note 9	Impôt	203
Note 10	Immobilisations	203
Note 11	Créances	205
Note 12	Trésorerie nette	206
Note 13	Capitaux propres	206
Note 14	Provisions	208
Note 15	Emprunts et dettes financières diverses	209
Note 16	Dettes	211
Note 17	Comptes de régularisation	211
Note 18	Engagements hors bilan	212
Note 19	Passif éventuel	213
Note 20	Risques de marché	213
Note 21	Éléments concernant les entreprises liées	214
Note 22	Rémunérations	215
Note 23	Honoraires des Commissaires aux comptes	215
Note 24	Événements postérieurs à la clôture	215
Note 25	Tableau des filiales et participations	216

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 2021. Elles ont été effectuées dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 et 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 secteur des centres commerciaux en France a été largement impacté, dès janvier 2021, par les mesures gouvernementales au titre de la crise sanitaire. Tout d'abord, des couvre-feux localisés ont été mis en place dès le 2 janvier puis étendus à l'ensemble du territoire. À partir du 31 janvier, l'ensemble des commerces non alimentaires de plus de 20 000 m² de surface commerciale utile, ainsi que les commerces non alimentaires des centres commerciaux et galeries marchandes d'une surface commerciale utile supérieure à 20 000 m² ont été fermés. Les centres commerciaux n'ont par ailleurs pas eu l'autorisation de pratiquer le retrait de commandes à partir de cette date et jusqu'à la réouverture des sites. La fermeture a été durcie à partir du 6 mars, dans tous les départements français sous surveillance renforcée, avec l'abaissement à 10 000 m² de la limite de surface commerciale utile autorisée à ouvrir. Enfin, le 3 avril, le Gouvernement français a mis en place un 3e confinement national de la population, ordonnant en parallèle la fermeture de tous les commerces jugés non indispensables à la vie de la Nation, quelle que soit leur taille.

Ce périmètre de fermeture plus restrictif qu'en 2020, couplé aux arbitrages d'actifs réalisés fin 2020 par Mercialys avec notamment la cession de 4 Monoprix, s'est traduit par une base locative annualisée ouverte sur le portefeuille de la Société de 36 % entre le 3 avril et le 19 mai 2021, contre 40 % lors du 1er confinement de mars à mai 2020.

Le 19 mai, l'autorisation de réouverture a été donnée aux commerces dits « non essentiels ». Les centres commerciaux de Mercialys ont ainsi pu à nouveau accueillir du public sur la totalité de leur surface (hors restauration assise en intérieur), dans le respect d'un protocole sanitaire strict et des restrictions de jauges. Les restaurants en intérieur ont pu rouvrir à partir du 9 juin, là aussi en respectant des jauges et diverses mesures sanitaires. Ces limitations de jauges ont été levées le 30 juin 2021 au sein des lieux accueillant du public et le territoire français n'a plus été soumis à aucun couvre-feu depuis le 20 juin 2021. Cependant, l'activité opérationnelle de neuf centres commerciaux de Mercialys a été négativement impactée durant plusieurs semaines au 3e trimestre 2021, principalement au mois d'août, du fait de la mise en place par l'État d'une obligation de présenter un « pass sanitaire » à l'entrée de certains sites.

Cette nouvelle obligation de fermeture a pu peser sur la profitabilité d'enseignes déjà impactées par ces mêmes mesures en 2020 et a pesé sur le recouvrement des loyers, charges et travaux du 1er semestre 2021. Le Gouvernement français a toutefois pris l'engagement public de mettre en place des aides, au-delà du fonds de solidarité, devant permettre aux locataires subissant une fermeture administrative d'honorer notamment leurs loyers. À ce titre, un décret a été publié le 16 novembre 2021, instituant une aide relative aux loyers ou redevances et charges de certains commerces de détail et services interdits d'accueil du public afin de lutter contre la propagation de l'épidémie de Covid-19. Ce dispositif d'aides vise à permettre aux enseignes d'honorer le paiement de leurs loyers et charges au titre de la période de fermeture des centres commerciaux au 1er semestre 2021, ce qui contribuera favorablement au taux de recouvrement des foncières commerciales. Ainsi, aucun abandon de créances n'a par conséquent été déterminé par Mercialys au titre de la période de fermeture administrative.

Parallèlement, au cours de 2021, Mercialys a poursuivi la formalisation et la mise en œuvre des aides accordées à ses locataires au titre des périodes de fermeture subies en 2020.

En ce qui concerne la sécurité des collaborateurs de la Société, les dispositifs de télétravail déjà renforcés en 2020 ont été maintenus en 2021 et adaptés en fonction de l'évolution de la situation sanitaire et des recommandations du Ministère du travail, de l'emploi et de l'insertion.

Opération de refinancement

Mercialys a allongé la maturité de son dispositif de financement non tiré. D'une part au travers de la ligne de crédit revolving bancaire de 225 millions d'euros, dont 80 % ont été étendus à décembre 2024 contre décembre 2022 précédemment. D'autre part, par l'extension d'un an d'une ligne bancaire bilatérale non tirée de 25 millions d'euros. Par ailleurs, par la détermination de nouvelles maturités fermes de trois ans sur trois lignes bilatérales non tirées, deux d'entre elles voyant leur montant revu à la hausse, pour un total cumulé de 115 millions d'euros *vs.* 90 millions d'euros précédemment. Enfin, par la signature d'une nouvelle ligne bilatérale non tirée de 50 millions d'euros. Il est à noter que la Société a entamé le verdissement de sa structure de financement, puisque des clauses environnementales ont été intégrées dans quatre lignes bilatérales non tirées représentant un montant cumulé de 165 millions d'euros.

Au 31 décembre 2021, le montant total des ressources financières non tirées de la Société s'établit à 480 millions d'euros, contre 405 millions d'euros à fin décembre 2020. Cette évolution permettra à la Société d'éteindre des lignes arrivant à échéance avec un partenaire bancaire n'intervenant plus que marginalement en France pour un montant de 75 millions d'euros, et de mettre fin dès le 1er trimestre 2022 à l'avance en compte courant mise à disposition par le groupe Casino pour 35 millions d'euros en amont de sa maturité de décembre 2022.

La Société a également poursuivi l'optimisation de la gestion de ses maturités obligataires, et a racheté, durant l'exercice 2021, 99,2 millions d'euros de la souche obligataire à maturité mars 2023. Ces obligations font l'objet d'une annulation dans les livres de la Société. Le montant résiduel en circulation de la souche à échéance mars 2023 s'élève ainsi à 469,5 millions d'euros à fin 2021.

Enfin, afin de contribuer aux équilibres bilantiels de l'entreprise, l'Assemblée générale des actionnaires de Mercialys du 22 avril 2021 a décidé de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions nouvelles de la Société de la totalité du dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 de 0,43 euro par action. Cette opération a permis à Mercialys de renforcer ses fonds propres de 17,1 millions d'euros par la création de 1 837 332 actions ordinaires nouvelles, représentant près de 2 % du capital sur la base du capital au 30 avril 2021. À l'issue de cette opération, le capital social de Mercialys à la date du 21 mai 2021 a été porté à 93 886 501 euros, divisé en 93 886 501 actions ordinaires de 1 euro de nominal chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

Suite à l'exercice de cette option du paiement en actions, le groupe Casino a franchi à la baisse le seuil de 20 % du capital et des droits de vote de Mercialys et a indiqué le 31 mai 2021 détenir 18 559 506 actions Mercialys représentant 19,77 % du capital et 19,82 % des droits de vote de la Société. Par ailleurs, le groupe Casino a indiqué, en décembre 2021, avoir procédé à la cession définitive de 3 % du capital de Mercialys au travers d'un *total return swap* (TRS) de maturité mars 2022, portant la participation du Groupe dans Mercialys en termes de capital à 16,77 % et à 16,86 % droits de vote.

Opérations sur les actifs immobiliers

Mercialys a poursuivi sa stratégie de cessions d'actifs en 2021. Ainsi, au 4e trimestre 2021, Mercialys a conclu la cession de 2 actifs : le magasin Monoprix de Marseille Canebière et le *retail park* Carré Duparc situé à Sainte-Marie, à la Réunion (précédemment détenu par la SCI Timur).

La Société a par ailleurs signé des promesses de ventes sans condition de financement sur les hypermarchés d'Annecy et de Saint-Étienne. Ces actifs illustrent la stratégie de création de valeur de Mercialys. Acquis en 2014, ils avaient depuis fait l'objet de transformations. Mercialys a par ailleurs cédé ou signé des engagements de vente portant sur la cession de divers lots de copropriété sur des sites non stratégiques et démembrés. Enfin, le centre commercial de Bordeaux Pessac, détenu par l'OPCI UIR II dont Mercialys détient 19,99 %, a également fait l'objet d'une promesse de vente en 2021, la condition suspensive associée ayant été levée en janvier 2022.

Les arbitrages représentent au total un volume de 110 millions d'euros acte en main, dont 28,0 millions d'euros de cessions finalisées et 82,0 millions d'euros sous promesse de vente, dont 94 % ne sont plus associées à des conditions suspensives à date de publication du présent document.

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

Note 3 Loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Loyers facturés	118 959	122 459
Droits d'entrée et indemnités de déspécialisation	963	1 468
Revenus locatifs	**119 922**	**123 927**
Impôt foncier	(9 178)	(8 882)
Refacturation aux locataires	6 125	7 029
Impôt foncier non récupéré	**(3 053)**	**(1 853)**
Charges locatives	(20 410)	(19 415)
Refacturation aux locataires	17 454	17 252
Charges locatives non récupérées	**(2 956)**	**(2 163)**
Honoraires de gestion	(4 498)	(4 349)
Refacturation aux locataires	2 933	3 166
Autres charges	(6 210)	(15 033)
Charges nettes sur immeubles	**(7 776)**	**(16 216)**
LOYERS NETS	**106 137**	**103 695**

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.

Impacts Covid-19 - 1er et 2e confinements de 2020

Suite à la 1re phase de confinement mise en œuvre entre le 15 mars et le 11 mai 2020, Mercialys avait 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 avaient été menées avec les enseignes sur cette base tout au long de l'année 2020, et avaient abouti à l'octroi par Mercialys d'allègements et d'abandons de loyers sous forme d'avoirs.

Du 30 octobre au 28 novembre 2020, le Gouvernement français avait décrété une deuxième phase de confinement, entraînant une nouvelle fermeture de tous les établissements considérés non indispensables à la vie de la Nation. Mercialys avait proposé aux locataires touchés par ces nouvelles fermetures administratives, la gratuité des loyers au titre du mois de novembre 2020 sous forme d'avoirs.

En 2021 les négociations avec les enseignes se sont poursuivies de façon constructive, donnant lieu notamment à la formalisation contractuelle de nouvelles négociations au titre du 1er et 2e confinement de 2020.

- Au titre du 1er confinement :

  Mercialys avait déterminé à fin décembre 2020 une enveloppe d'aides afin de soutenir ses locataires face aux impacts économiques du 1er confinement de 2020 et 6,9 millions d'euros avaient donné lieu à des accords aboutis à fin 2020 dont :

  - 2,2 millions d'euros d'allègements de loyers sans contreparties ayant donné lieu à une reconnaissance à 100 % dans les comptes ;
  - 4,7 millions d'euros d'aménagements de loyers avec contreparties donnant lieu à une reconnaissance lissée sur la durée ferme résiduelle des baux correspondants, conformément aux règles comptables. Les comptes au 31 décembre 2020 intégraient à ce titre un impact de 0,8 million d'euros en diminution des loyers facturés.

  À fin décembre 2021, les comptes reflètent comme suit l'avancée de ces négociations :

  - 1,3 million d'euros d'allègements de loyers sans contreparties ont été comptabilisés en diminution des loyers facturés. Ces avoirs étant relatifs à des créances douteuses provisionnées à fin décembre 2020 dans les comptes de Mercialys, ils ont entraîné des reprises de provisions pour créances douteuses à due concurrence ;
  - 1,1 million d'euros d'impact d'étalement d'aménagements de loyers lié aux négociations conclues en 2020 et reconnu en diminution des loyers facturés.

- Au titre du 2e confinement :
  - au titre des loyers du mois de novembre 2020, 4,3 millions d'euros d'abandons de loyers sans contreparties avaient été intégralement enregistrés dans les comptes à fin décembre 2020. En 2021, des négociations avec les enseignes ont abouti pour cette période à 3,2 millions d'euros d'avoirs émis ou à émettre, et le montant provisionné en décembre a été repris ;
  - au titre des aides accordées par les bailleurs dans le cadre du 2e confinement, un mécanisme de crédit d'impôt avait été mis en place par le Gouvernement français en 2020, avec des limitations par typologie de locataires et sous réserve de transmission par ceux-ci d'informations déterminées. Mercialys n'avait comptabilisé aucun impact à ce titre dans les comptes au 31 décembre 2020. Compte tenu des mesures d'aides mises en place en 2021 pour la période du 2e confinement de 2020, Mercialys a enregistré dans ses comptes au 31 décembre 2021, au niveau des loyers nets, un produit de 1,0 million d'euros reflétant ce crédit d'impôt.

Par ailleurs, afin de couvrir tout risque résiduel au titre des impayés des 2e et 3e trimestres 2020, une provision pour dépréciation des créances de 9,3 millions d'euros relative à l'estimation par Mercialys des abandons de loyers futurs avait été comptabilisée au 31 décembre 2020. À fin décembre 2021 ; le montant résiduel de cette provision ressort à 3,1 millions d'euros et continue à faire l'objet de négociations avec les créanciers.

Impacts Covid-19 – confinement de 2021

Les nouvelles obligations de fermeture ont pesé sur le recouvrement des loyers, charges et travaux de l'année 2021. Le Gouvernement français a toutefois pris l'engagement public de mettre en place des aides, au-delà du fonds de solidarité, devant permettre aux locataires subissant une fermeture administrative d'honorer notamment leurs loyers. Compte tenu de cet engagement, appuyé par un décret publié en novembre 2021, aucun abandon de créances, ni aides supplémentaires au titre des fermetures administratives de 2021 n'ont été comptabilisés dans les comptes au 31 décembre 2021.

Cependant, les effets de la crise sanitaire se prolongeant et pouvant fragiliser des enseignes, Mercialys a jugé prudent de déterminer une provision pour créance douteuse au titre des impayés de l'ensemble de 2021. Cette provision vise à couvrir d'éventuelles défaillances, qui pourraient notamment être issues de l'arrêt des diverses mesures publiques de soutien, et non à accorder des allègements à des enseignes ou catégories d'enseignes spécifiques. Ainsi, il a été déterminé un montant global de 7,8 millions d'euros, enregistré en dépréciation des créances clients correspondant à près d'un mois de quittancement de loyers sur 60 % de la base locative, ce taux correspondant à avec la base d'enseignes fermées durant les périodes de confinement.

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 55 salariés sur l'exercice 2021 (50 cadres, 4 agents de maîtrise et 1 employé) contre 51 salariés sur l'exercice 2020.

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)	12/2021	12/2020
Produits financiers	**34 883**	**43 893**
Provision pour attribution gratuite d'actions	-	1 460
Provision sur actions propres	-	-
Reprise de provision pour dépréciation des titres de participation	668	1 000
• Hyperthetis Participations	-	968
• Point Confort	-	32
• Rennes-Anglet	87	-
• Immosiris	230	-
• UIR 2	351	-
Revenus des titres consolidés	13 029	15 678
• Point Confort	145	272
• La Diane	-	660
• Dentelle	105	145
• AMR	2 971	1 050
• Mercialys Gestion	-	157
• Aix2	-	311
• Immosiris	2 487	1 147
• Hyperthetis Participations	6 947	7 382
• Rennes-Anglet	150	4 500
• Autres	224	54
Intérêts sociétés apparentées	3 426	1 622
Produits nets/cession actions propres	1 335	2 119
Produits financiers de placement	834	4 958
Produits intérêts sur dérivés de couverture	15 586	17 006
Autres produits financiers	6	50
Charges financières	**(57 311)**	**(73 862)**
Provision pour attribution gratuite d'actions	(366)	(836)
Provision sur actions propres	-	-
Dotation amortissement prime remboursement obligation	(5 356)	(7 749)
Provision sur titres de participation	(5 816)	(26 707)
• Point Confort	(707)	(143)
• UIR II	(509)	(1 248)
• AMR	(1 114)	(8 511)
• Rennes-Anglet	-	(4 439)
• Hyperthetis Participations	(2 217)	(10 750)
• Immosiris	-	(1 615)
• Epicanthe	-	(1)
• Dentelle	(1 232)	-
• Ocito	(37)	-
Intérêts sociétés apparentées	(520)	(122)
Intérêts des emprunts	(32 064)	(26 981)
Charges intérêts sur dérivée de couverture	(8 748)	(8 261)
Charges nettes/cession actions propres	(785)	(4 093)
Capitalisation des coûts des emprunts	43	167
Autres charges financières	(3 700)	(895)
RÉSULTAT FINANCIER	**(22 429)**	**(31 584)**

Note 8 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel réalisé sur l'exercice 2021 correspond principalement à :

- des plus-values suite aux cessions des sites de Marseille, Angoulême et Paris Massena pour un montant net de frais de 0,7 million d'euros ;
- des provisions pour dépréciations des actifs pour - 9,3 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 2021, le résultat du secteur imposable est déficitaire et ne donne pas lieu à la comptabilisation d'une charge d'impôt.

Les accroissements et allégements futurs d'impôt sont non significatifs.

Note 10 Immobilisations

10.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Logiciels	7 702	7 574
Droit d'usage des crédits baux	252	252
Autres immobilisations incorporelles	2 665	632
Amortissements et dépréciations	(6 553)	(5 467)
Immobilisations incorporelles nettes	**4 066**	**2 991**
Terrains et agencements	800 087	805 761
Amortissements et dépréciations	(31 398)	(26 284)
Terrains et agencements nets	**768 690**	**779 477**
Constructions et agencements	672 808	674 274
Amortissements et dépréciations	(209 800)	(185 439)
Constructions et agencements nets	**463 008**	**488 835**
Autres immobilisations corporelles	16 789	15 093
Amortissements et dépréciations	(6 100)	(5 393)
Autres immobilisations corporelles nettes	**10 689**	**9 700**
Titres de participation	623 719	623 644
Dépréciations des titres de participation	(63 651)	(58 503)
Prêts	141 154	140 440
Autres immobilisations financières	244	243
Immobilisations financières nettes	**701 466**	**705 824**
IMMOBILISATIONS NETTES	**1 947 918**	**(1 986 827)**

Les autres immobilisations corporelles sont constituées des immobilisations en cours à hauteur de 7 061 milliers d'euros au 31 décembre 2021 contre 5 375 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (note 25).

10.2 Variations

(en milliers d'euros)		Brut	Amortissements et dépréciations	Net
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**
Augmentations	Immobilisations incorporelles	2 244	(1 170)	1 074
	Immobilisations corporelles	6 532	(32 785)	(26 253)
	Immobilisations financières	790	(5 816)	(5 026)
	Total	**9 566**	**(39 771)**	**(30 205)**
Diminutions	Immobilisations incorporelles	84	(84)	-
	Immobilisations corporelles	11 976	(2 603)	9 373
	Immobilisations financières	-	(667)	(667)
	Total	**12 060**	**(3 354)**	**8 705**
Au 31 décembre 2021	Immobilisations incorporelles	10 619	(6 553)	4 066
	Immobilisations corporelles	1 489 684	(247 298)	1 243 387
	Immobilisations financières	765 117	(63 651)	701 466
	Total	**2 265 420**	**(317 502)**	**1 947 918**

Immobilisations incorporelles et corporelles

Les diminutions de l'exercice correspondent principalement aux cessions des actifs de Marseille Canebière, Angoulême et Paris Massena pour une valeur nette comptable de 11,4 millions d'euros générant une plus-value nette de frais de 0,7 million d'euros.

Immobilisations financières

L'augmentation des immobilisations financières s'explique essentiellement par la souscription à la création de la société The Next Horizon pour 75 milliers d'euros. Cette société est détenue intégralement par Mercialys SA.

Les prêts réalisés au 31 décembre 2021 sont les suivants (y compris produits d'intérêts) :

- SNC Fenouillet Participation : 45 300 milliers d'euros ;
- SNC Fenouillet Immobilier : 76 043 milliers d'euros ;
- OPCI UIR II : 900 milliers d'euros ;
- SCI AMR : 18 817 milliers d'euros.

10.3 Dépréciation

Une dotation pour dépréciation des immobilisations corporelles d'un montant de 9 493 milliers d'euros et une reprise de dépréciation d'un montant de 1 876 milliers d'euros ont été jugées nécessaires sur les actifs immobiliers de Mercialys au 31 décembre 2021 contre une dotation d'un montant de 5 999 milliers d'euros et une reprise de dépréciation d'un montant de 461 milliers d'euros en 2020.

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, Dentelle, Ocito et UIR II pour 5 148 milliers d'euros. Au 31 décembre 2021, ces dépréciations s'élèvent à 63 651 milliers d'euros contre 58 503 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

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)	12/2021	12/2020
Créances clients	47 894	46 382
Dépréciations	(20 140)	(19 048)
Créances clients nettes	**27 754**	**27 334**
Autres créances d'exploitation	26 861	32 125
Comptes courants des sociétés apparentées	169 780	176 345
Dépréciations	(1 918)	(239)
Autres créances nettes	**167 862**	**208 231**
CRÉANCES	**222 476**	**235 565**

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 2020	4 353	2 117	445	10 260	489	17 664	28 719	46 383
Au 31 décembre 2021	**9 039**	**3 563**	**1 594**	**14 144**	**(402)**	**18 899**	**19 956**	**47 894**

Les créances clients au 31 décembre 2021 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, les comptes à fin décembre intègrent, comme au 31 décembre 2020 des provisions correspondant aux impacts de la crise sanitaire. (note 3)

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées :

- de créances fiscales pour 7 130 milliers d'euros au 31 décembre 2021 contre 8 501 milliers d'euros au 31 décembre 2020 ;
- de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 3 845 milliers d'euros au 31 décembre 2021 (4 081 milliers d'euros au 31 décembre 2020). 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 817 milliers d'euros au 31 décembre 2021 (867 milliers d'euros au 31 décembre 2020).

Les comptes courants des sociétés apparentées sont essentiellement constitués des comptes courants avec la SCI Caserne de Bonne pour 61 459 milliers d'euros contre 64 706 milliers d'euros au 31 décembre 2020, la SNC FISO pour 5 215 milliers d'euros contre 7 031 milliers d'euros au 31 décembre 2020, la SAS Mercialys Participations pour 68 523 milliers d'euros au 31 décembre 2021 contre 68 196 milliers d'euros au 31 décembre 2020 et la SNC Sacré-Cœur pour 16 287 milliers d'euros au 31 décembre 2021 contre 18 899 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Sur l'ensemble de ces créances, sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 21 300 milliers d'euros contre 19 292 milliers d'euros au 31 décembre 2020, dont principalement :

- créances clients : 5 432 milliers d'euros (3 913 milliers d'euros au 31 décembre 2020) ;
- créances diverses : 13 038 milliers d'euros (13 850 milliers d'euros au 31 décembre 2020) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 2 580 milliers d'euros (868 milliers d'euros au 31 décembre 2020).

11.2 Échéancier

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
À moins d'un an	218 867	234 302
À plus d'un an	3 609	3 746
CRÉANCES	**222 476**	**238 048**

Note 12 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
Actions propres	3 739	3 452
Dépréciations	-	-
Contrat de liquidité	101	101
Banque	223 206	438 428
TRÉSORERIE	**227 046**	**441 981**

La société détient 387 113 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec des prestataires au 31 décembre 2021, contre 404 427 au 31 décembre 2020.

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 réglementées	Capitaux propres
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**
Augmentation de capital	1 837			1 837
Diminution de capital				-
Dividendes versés		(39 504)		(39 504)
Résultat de l'exercice		33 102		33 102
Acompte sur dividendes				-
Autres mouvements	15 268	49	(216)	15 101
Au 31 décembre 2021	**561 944**	**355 199**	**1 699**	**918 842**

Au 31 décembre 2021, le capital est composé de 93 886 501 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

13.2 Dividendes

Sur 92 049 169 actions au 31 décembre 2020, 91 869 289 actions ont bénéficié du dividende relatif aux résultats de 2020 (179 880 actions propres ne donnent pas droit à dividendes).

La Société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 0,43 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Lors de l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021, les actionnaires ont pu opter pour le paiement de ce dividende en actions nouvelles ou pour le paiement de ce dividende en numéraire.

À l'issue de cette opération :

- le montant global du dividende payé en actions s'est élevé à 17 106 milliers d'euros, créant l'émission de 1 837 332 actions ordinaires nouvelles de 1 euro de valeur nominale ;
- le montant global du dividende payé en numéraire s'est élevé à 22 398 milliers d'euros.

Ainsi, le dividende relatif à l'exercice 2020 s'est élevé à un montant total de 39 504 milliers d'euros.

Compte tenu d'un contexte sanitaire très incertain, marqué par de nouvelles mesures restrictives et d'un déploiement tardif des aides de l'État au titre de la période de fermeture des magasins ayant amené des locataires à décaler le versement de leurs loyers, conduisant à devoir préserver la trésorerie de la Société, le Conseil d'administration de Mercialys a décidé à l'unanimité de ne pas distribuer d'acompte sur dividende ordinaire au titre de l'exercice 2021.

Il sera proposé lors de l'Assemblée générale du 28 avril 2022 de verser un dividende au titre de l'exercice 2021 de 0,92 euro par action, représentant un montant global de 86,8 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2021, sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres auto-détenus au jour de la mise en paiement.

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 soit 0,38 euro par action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2021 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,01 euro par action ;
- de 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 0,37 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,16 euro par action.

La mise en paiement du dividende soit 0,92 euro par action, interviendrait le 5 mai 2022 (détachement du coupon le 3 mai 2022) sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 28 avril 2022.

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 2020	**208 199**
Actions attribuées	188 433
Actions supprimées	(80 762)
Actions émises	(9 304)
Actions en circulation au 31 décembre 2020	**306 566**
Actions attribuées	155 986
Actions supprimées	(105 952)
Actions émises	(2 640)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2021	**353 960**

13.4 Plans d'attribution d'actions gratuites

Dates d'attribution	25/04/2019	25/04/2019	23/04/2020	23/04/2020	23/04/2020	22/04/2021	22/04/2021	22/04/2021
Échéance de la période d'attribution	25/04/2022	25/04/2022	23/04/2023	23/04/2023	23/04/2023	22/04/2024	22/04/2024	22/04/2023
Échéance de la période de conservation	25/04/2024	25/04/2024	23/04/2025	23/04/2025	23/04/2025	23/04/2026	23/04/2026	23/04/2023
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	12,50	12,50	7,48	7,48	7,48	9,97	9,97	9,97
Nombre de bénéficiaires	2	7	2	7	115	2	13	118
Nombre d'actions attribuées à l'origine	45 621	23 109	137 779	44 904	5 750	95 112	49 074	11 800
Juste valeur de l'action gratuite en euros	6,57	6,21	3,28	3,65	5,55	5,41	5,80	8,16
Taux de performance retenu	40 %	40 %	59 %	83 %	100 %	100 %	106 %	106 %
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2021	**45 621**	**8 296**	**137 779**	**22 452**	**4 200**	**95 112**	**29 400**	**11 100**

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*).
- le taux de certification du patrimoine *BREEAM In-Use* (critère RSE).

Note 14 Provisions

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Dotations	Reprise	Autres variations	31/12/2021
Pour risques et charges	10 092	2 459	1 134	-	11 417
Pour indemnités fin de carrière	349	77	-	(49)	377
Pour médailles du travail	17	5	-	-	22
Provisions	**10 458**	**2 541**	**1 134**		**11 816**
dont exploitation		2 175	961	-	
dont financier		366	-	-	
dont exceptionnel		-	172	-	

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)	12/2021	12/2020
Emprunts obligataires	1 237 591	1 338 175
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	135 000	332 500
Concours bancaires courants	66	136
Dettes financières diverses (dépôts de garantie reçus)	17 467	16 795
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	**1 390 125**	**1 687 606**

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 2021, Mercialys a réalisé une offre de rachat partiel de 99,2 millions d'euros sur la souche obligataire à maturité 2023

En juillet 2020, Mercialys avait 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.

Au 31 décembre 2021, le montant des financements obligataires s'élève à 1 219,5 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 469,5 millions d'euros (souche de 750 millions d'euros émise en décembre 2014, partiellement rachetée en juillet 2020, mars, juin et décembre 2021) 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).

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 2021

(en milliers d'euros)	Notionnel	*Mark-to-market* net	*Mark-to-market* actif	*Mark-to-market* passif	Prime	Provision
Swaps de variabilisation	919 500	28 375	28 375	-	-	-
Swaps de refixation	453 200	(5 983)	323	(6 306)	-	-
Collar	273 500	(920)	155	(1 075)	-	-

La structure de la dette de Mercialys, après couverture et prise en compte des billets de trésorerie, se décompose à fin décembre 2021 en 86 % de dette à taux fixe ou couverte et 14 % de dette à taux variable.

15.4 Lignes de crédit confirmées

La maturité des lignes bancaires LCL, BNP, BECM et la Banque Postale ont été prolongées à des échéances entre janvier 2022 et juillet 2026, et une nouvelle ligne Natixis a été mise en place. Les frais pour 715 milliers d'euros ont fait l'objet d'un étalement.

La ligne de crédit revolving bancaire des frais complémentaires pour 360 milliers d'euros ont fait l'objet d'un étalement suite à la modification de la marge et de la clause de changement de contrôle.

À fin décembre 2021, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève à 480 millions d'euros dont :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 225 millions d'euros dont 20 % est à échéance décembre 2022 et 80 % à échéance décembre 2024 ;
- six lignes bancaires confirmées pour un montant total de 220 millions d'euros, de maturité comprise entre janvier 2022 et décembre 2026 ;
- 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 2021 s'élève à 135 millions d'euros contre 332,5 millions d'euros au 31 décembre 2020.

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 72 % 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	**12/2021**	**12/2020**
LTV (*Loan To Value*)	< 50 %	36,7 %	38,1 %
ICR (*Interest Cost ratio*)	>2	5,13x	5,0x

Au 31 décembre 2021, 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)	12/2021	12/2020
Dettes fournisseurs	16 112	16 898
Dettes fiscales et sociales	9 552	9 174
Impôts sur les bénéfices	-	-
Comptes courants des sociétés apparentées	52 021	27 237
Dettes fournisseurs immobilisations	6 123	6 368
Autres dettes	6 197	17 229
DETTES	**90 004**	**76 907**

Les comptes courants des sociétés apparentées correspondent principalement aux filiales suivantes :

(en milliers d'euros)	
SCI Timur	35 863
SNC Dentelle	2 957
SNC Géante Périaz	6 189
SCI Kerbernard	4 681
SNC C/C Narbonne	1 105

Les charges à payer s'élèvent à 26 283 milliers d'euros contre 36 823 milliers d'euros au 31 décembre 2020 et se décomposent ainsi :

- dettes fournisseurs : 11 546 milliers d'euros (13 264 milliers d'euros au 31 décembre 2020) ;
- dettes fiscales et sociales : 3 105 milliers d'euros (2 589 milliers d'euros au 31 décembre 2020) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 510 milliers d'euros (114 milliers d'euros au 31 décembre 2020) ;
- dettes fournisseurs immobilisations : 5 988 milliers d'euros (6 114 milliers d'euros au 31 décembre 2020) ;
- autres dettes : 5 135 milliers d'euros (14 742 milliers d'euros au 31 décembre 2020).

16.2 Échéancier

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2020
À moins d'un an	90 004	76 907
Entre un et cinq ans	-	-
À plus de cinq ans	-	-
DETTES	**90 004**	**76 907**

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 2021, elles s'élèvent à 6 199 milliers d'euros contre 5 195 milliers d'euros au 31 décembre 2020 ;
- au 31 décembre il n'existe plus de cautions bancaires reçues dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs contre 26 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

18.1.1.2 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 2021, Mercialys n'a pas bénéficié d'avances de trésorerie de la part de Casino.

Au 31 décembre 2021, des commissions de non-utilisation des fonds mis à disposition par Casino ont été payées par Mercialys à hauteur de 553,6 milliers d'euros. (événements postérieurs à la clôture)

En janvier 2022, il a été mis fin par anticipation à l'avance en compte courant mise à disposition par le groupe Casino pour 35 millions d'euros en amont de sa maturité de décembre 2022, au regard de l'incrémentation par Mercialys de son dispositif de lignes bancaires non tirées en 2021.

18.1.1.3 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, 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 2021 correspondant au TRI de la société. La valeur d'expertise hors droit s'élève à 227 millions d'euros à fin décembre 2021. 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, avait accordé une garantie d'indemnisation de 1,3 million d'euros sur le site d'Arles. Au 31 décembre 2021, cette garantie d'indemnisation a été comptabilisée dans les comptes de Mercialys SA au niveau des autres produits.

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 2021, 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 Cypérus Saint-André (ex 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 2021.

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. 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)	12/2021	12/2020
Produits/(Charges)		
Loyers facturés		
Distribution Casino France	13 342	17 931
Monoprix	608	6 848
Casino Restauration	271	1 111
Autres entités du groupe Casino	5 794	5 709
Convention d'occupation précaire facturée par Mercialys au groupe Casino	-	321
Convention de prestations pour Hyperthetis Participations	100	100
Convention de prestations pour Immosiris	50	50
Contrat de prestation de conseil immobilier pour AMR	530	428
Convention de prestation de services versée au groupe Casino	(954)	(1 322)
Activité Property Management versée au groupe Casino	(4 074)	(3 930)
Produits financiers	16 173	16 144
Charges financières	(1 074)	(652)
Résultat de cession d'immobilisations à des entreprises liées [1] [3]	-	178 540
Commissions de non-utilisation avec Casino Finance	(554)	(519)
Indemnité compensatrice versée par IGC [4]	1 337	-
Actifs/(Passifs)		
Prêts	141 061	140 348
Titres de participation	613 504	613 429
Comptes courants des sociétés apparentées	117 760	149 108

(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 ; du présent document ; en 2020 et en 2021, aucune acquisition n'a été réalisée dans le cadre de cette convention.

(3) Incluait à fin décembre 2020 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.

(4) L'Immobilière Groupe Casino, filiale du groupe Casino, avait accordé une garantie d'indemnisation de 1,3 million d'euros sur le site d'Arles. Au 31 décembre 2021, cette garantie d'indemnisation a été comptabilisée dans les comptes de Mercialys au niveau des autres produits.

21.1 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.

21.2 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 a également signé un contrat d'asset management avec Mercialys.

21.3 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.

21.4 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 2021 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 954 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2021 contre 1 322 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Le préavis de certaines prestations a été prorogé jusqu'au 31 août 2022.

21.5 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.

21.6 Autres transactions avec les parties liées

21.6.1 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.

21.6.2 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 530 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 2021.

21.6.3 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 2021 comme au 31 décembre 2020. 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 2021 se sont élevées à 1 494 milliers d'euros contre 1 488 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Note 23 Honoraires des Commissaires aux comptes

Honoraires en milliers d'euros 12/2021 *(en milliers d'euros)*	**Ernst & Young**	**KPMG**
Honoraires certification des comptes	167,5	167,5
Honoraires autres que la certification des comptes (1)	34	-
TOTAL	**201,5**	**167,5**

(1) Les honoraires autres que la certification des comptes sont relatifs au rapport RSE.

Note 24 Événements postérieurs à la clôture

En janvier 2022, Mercialys a résilié par anticipation l'avance en compte courant consentie par le Groupe Casino (cette ligne n'ayant jamais été tirée) pour un montant de 35 millions d'euros.

Le 17 février 2022, la Société a placé avec succès une nouvelle souche obligataire d'un montant nominal de 500 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 2,5 %, auprès d'une base d'investisseurs diversifiée.

Parallèlement, Mercialys a lancé le 16 février 2022 une offre de rachat partiel de la souche obligataire de 300 millions d'euros arrivant à échéance en juillet 2027. Le montant nominal accepté par la Société dans le cadre de l'offre de rachat s'est élevé à 100 millions d'euros. Les obligations rachetées feront l'objet d'une annulation dans les livres de la Société. Le montant résiduel en circulation de la souche à échéance juillet 2027 s'élève ainsi à 200 millions d'euros.

L'émission obligataire a également permis à la Société d'exercer en intégralité son option de remboursement anticipé (make-whole) de son obligation à maturité mars 2023 d'un montant nominal de 469,5 millions d'euros.

Ces opérations participent à l'allongement de la maturité moyenne de la dette tirée, qui, au 31 décembre 2021, s'établissait à 3,2 ans, ainsi qu'à ses conditions financières.

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	**Siège social**	**SIREN**	**Capital**	**Autres capitaux propres**	**Quote-part du capital détenu** *(en %)*	**Brute**	**Nette**	**Avances et prêts consentis**	**Chiffre d'affaires HT exercice 2021**	**Résultat (+ ou -) exercice 2021**	**Dividendes encaissés**
SAS Point Confort	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	306 139 064	154	5 331	100	8 130	5 617	110	409	(551)	145
SAS Mercialys Participations	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	890 154 016	1	288 832	100	295 180	295 180	68 523	-	(5 761)	-
SAS Hyperthethis Participations	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	811 749 852	27 439	210 517	51	139 937	121 085	-	15 203	10 001	6 947
SNC Dentelle	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	498 780 345	7 994	(1 216)	99,99	8 009	6 778	-	289	(1 216)	105
SAS Mercialys Gestion	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	484 531 561	37	(278)	100	37	37	-	11 189	(299)	-
SAS Immosiris	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	814 312 096	14 048	123 722	51	71 649	70 264	-	6 840	5 326	2 487
SAS Astuy	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	821 879 467	37	(29)	100	37	37	350	-	(9)	-
SAS COWORK MERCIALYS	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	852 223 676	37	(235)	100	37	37	3 316	129	(234)	-
SAS OCITO LA GALERIE	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	852 187 111	37	(1 668)	100	37	-	2 500	1	(1 457)	-
SAS Epicanthe	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	812 269 546	1	(288)	100	1	-	574	-	(85)	-
SAS Mercialys exploitation	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	815 249 198	37	(1 419)	100	37	37	205	4 078	(1 067)	-
SAS The Next Horizon	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	900 368 697	37	-	100	75	75	-	-	-	-
TOTAL						**523 166**	**499 147**				

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 2021	Résultat (+ ou -) exercice 2021	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	127	40	15	15	-	1 119	22	-
SCI Rennes-Anglet	8, rue Lamennais 75008 Paris	820 948 016	2 562	4 645	30	7 687	2 162	-	380	789	150
SCI AMR	91-93, bd Pasteur 75015 Paris	791 464 191	148 553	31 971	25	75 644	48 388	18 590	20 644	(8 139)	2 971
SNC AIX2	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	512 951 617	10	(350)	50	6 991	6 991	207	1 378	(350)	311
OPCI UIR II [1]	112, av. Kleber 75784 Paris Cedex 16	533 700 654	11 966	4 788	19,98	10 205	3 355	886	5 547	2 318	224
TOTAL						**100 542**	**60 911**				

(1) Les éléments concernant l'OPCI UIR II sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2020.

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 2021	Résultat (+ ou -) exercice 2021 [1]	Dividendes encaissés
Sociétés		**SIREN**	**Capital**	**Autres Capitaux Propres**	**Quote-part du capital détenu** *(en %)*	**Brute**	**Nette**	**Avances et prêts consentis**			
SNC Fenouillet Immobilier	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	808 659 460	2	2 612	-	1	1	74 192	5 739	2 612	-
GIE Grand Quartier [1]	Route de Saint-Malo 35760 Saint-Grégoire	729 300 087	426	5 132	4,21	10	10	-	3 919	(723)	-
TOTAL						**11**	**11**				

(1) Les éléments concernant le GIE sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2020.

3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale de la société Mercialys S.A.,

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 S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 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 2021, la valeur nette comptable des immobilisations corporelles de la société s'élevait à 1 242 millions 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 : • 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 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 2021 pour un montant net de 701 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 « Principes, règles et méthodes comptables – Immobilisations financières » 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, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur utilité. L'évaluation 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 la 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 « Principes, règles et méthodes comptables – Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels.

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 autresdocuments 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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 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, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

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 2021, nos cabinets étaient dans la douzième année de leur mission sans interruption.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était précédemment commissaire aux comptes de l'entité 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 au comité d'auditun 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'auditfigurent 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 2022
KPMG SA
Régis Chemouny
Associé

Lyon, le 10 mars 2022
Ernst & Young et Autres
Nicolas Perlier
Associé

3.2.4 Résultats de la société Mercialys SA au cours des cinq derniers exercices

	2021	2020	2019	2018	2017
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social *(K€)*	93 886,5	92 049,2	92 049,2	92 049,2	92 049,2
Nombre d'actions émises	93 886 501	92 049 169	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Résultat global des opérations effectuées *(K€)*					
Chiffre d'affaires hors taxes	121 883,2	125 515,7	140 067,3	138 704,4	137 899,9
Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	78 452,0	144 317,9	134 875,8	118 447,2	308 152,8
Impôt sur les bénéfices	(1 026,2)	(15,5)	60,1	(9,3)	(1 332,4
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	33 101,8	69 785,7	82 633,1	74 074,3	287 280,2
Montant total distribué aux actionnaires	86 375,6[1]	39 591,1	87 079,6	103 095,1	100 333,6
Résultat global des opérations réduit à une seule action *(€)*					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	0,85	1,57	1,46	1,29	3,37
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	0,35	0,76	0,90	0,80	3,12
Dividende distribué à chaque action	0,92[1]	0,43	0,95	1,12	1,09
Personnel					
Nombre de salariés *(équivalence plein-temps)*	54,6	51,7	46,7	51,3	50,3
Montant de la masse salariale *(K€)*	7 351,0	6 070,2	5 967,5	5 887,9	6 040,8
Montant versé au titre des avantages sociaux sécurité sociale et œuvres sociales *(K€)*	3 004,5	2 443,8	2 313,8	2 401,0	2 341,3

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

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 2021, en milliers d'euros, établi en application des dispositions requises par l'article D. 441-4 du Code du 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	183					5 210
Montant total des factures concernées TTC	325	(123)	(679)	11	35	433	4 587	(96)	(98)	2 688	15 253	17 747
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	1 %	0 %	1 %	0 %	0 %	2 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							3,8 %	- 0,1 %	- 0,1 %	2,3 %	12,5 %	14,6 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues			21						4 074			
Montant total des factures exclues TTC			46						19 956			
(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

96 %
Taux de présence
du Conseil d'administration

4

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1 Direction et contrôle de la Société 228

4.1.1 Conseil d'administration 228

4.1.2 Modalités d'exercice de la Direction générale 250

4.1.3 Plans de succession 253

4.1.4 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration 253

4.1.5 Comités spécialisés 257

4.1.6 Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration 262

4.1.7 Déontologie 263

4.1.8 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction 265

4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux 266

4.2.1 Rémunération et avantages des administrateurs 266

4.2.2 Rémunération et avantages des dirigeants 270

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 a été maintenu en qualité de Président du Conseil d'administration et Monsieur Vincent Ravat a été nommé Directeur général. Madame Elizabeth Blaise, Directrice administrative et financière, a été nommée Directrice générale déléguée, fonction exercée jusqu'alors par Monsieur Vincent Ravat.

Cette dissociation permet d'assurer un équilibre des pouvoirs entre le Conseil qui exerce des fonctions stratégiques et de contrôle et la Direction générale qui a en charge les fonctions opérationnelles et l'exécution de la stratégie.

Les mandats de Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Ravat et de Madame Elizabeth Blaise arrivant à échéance au 28 avril 2022, le Conseil d'administration qui se réunira à la suite de l'Assemblée générale du 28 avril 2022 sera appelé à se prononcer sur la reconduction de cette organisation de la gouvernance de la Société. Si le mandat d'administrateur de Monsieur Éric Le Gentil est renouvelé, le Conseil d'administration prévoit de le confirmer en tant que Président du Conseil et de maintenir la dissociation des fonctions de Président et de 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. 433 et suivantes.

Les grands principes relatifs à la composition du Conseil sont les suivants :

- la durée du mandat des administrateurs est de 3 années et le Conseil est renouvelé en partie chaque année, conformément à l'article 16 des 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 3 membres au moins et de 18 au plus, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires (cf. article 14 des statuts, ou p. 428) ;
- 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 3 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 5. L'âge limite pour l'exercice des fonctions de censeur est fixé à 80 ans. La Société ne comprend toutefois aucun censeur à ce jour ;
- chaque administrateur doit être propriétaire de 100 actions au minimum inscrites au nominatif (cf. article 15 des statuts, ou p. 429). Le Règlement intérieur préconise que cette détention soit portée à l'équivalent d'une année de rémunération au titre de leur activité d'administrateur (cf. article 20 du Règlement intérieur, ou p. 441).

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

A. Composition actuelle du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est composé de 10 administrateurs dont 6 sont indépendants (60 %) au sens du Code AFEP-MEDEF et 5 sont des femmes (50 %).

Le tableau ci-après présente de façon synthétique la composition du Conseil d'administration au 14 février 2022, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2021 :

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 2021		
	Sexe	Âge (1)		Date de 1re nomination	Échéance du mandat	Taux de présence 2021	CARDD	CNRG (2)	CST (2) *
Dirigeant mandataire social non exécutif									
Éric Le Gentil	H	61	28 698	13/02/2013	AG 28/04/2022	100 %		○ 100 %	○ 100 %
Membres indépendants									
Stéphanie Bensimon	F	45	100(4)	07/06/2018	AG 28/04/2022	100 %	○ P 100 %		○ 100 %
Victoire Boissier	F	54	2 000	20/04/2016	AG 2024	100 %	○ 100 %	○ 100 %	
Élisabeth Cunin	F	61	1 032	06/06/2012	AG 28/04/2022	87,50 %		○ 100 %	○ P 100 %
Dominique Dudan	F	67	3 500	26/04/2018	AG 2024	87,50 %		○ P 100 %	○ 100 %
Pascale Roque	F	60	2 054	24/10/2017	AG 28/04/2022	100 %	○ 100 %		
Generali Vie			7 373 571	30/04/2014	AG 2024				
Sébastien Pezet (3), représentant permanent *(à compter du 22/04/2021)*	H	46	0(5)	22/04/2021		100 %			○ (3) 100 %
Membres représentant l'actionnaire Casino									
La Forézienne de Participations			14 816 031(6)	10/12/2010	AG 2024				
David Lubek, représentant permanent	H	48	720	13/11/2017		100 %			
Jacques Dumas	H	69	508	22/08/2005	AG 2023	100 %		○ 80 %	
Michel Savart	H	59	500	06/05/2010	AG 2023	100 %	○ 100 %		○ 100 %
Nombre de réunions au cours de 2021						**8**	**4**	**6**	**5**
Taux de présence 2021						**96 %**	**100 %**	**96 %**	**100 %**

(1) Déterminés à la date du 31 décembre 2021.

(2) Par décision 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. § 4.1.5 Comité spécialisés ci-après).

(3) Depuis le 22 avril 2021, en remplacement de M. Bruno Servant.

(4) À la date du 15 mars 2022, Mme Stéphanie Bensimon détient 4 600 actions.

(5) À la date du 15 mars 2022, M. Sébastien Pezet détient 100 actions.

(6) À la date du 28 février 2022, la société La Forézienne de Participations détient 8 713 408 actions.

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.

Les réunions du Conseil d'administration et des Comités spécialisés étaient par défaut systématiquement menées en présentiel avec une possibilité de connexion téléphonique. Les mesures de confinement et de distanciation sociale liées à la situation sanitaire ont conduit, en 2020, les membres du Conseil d'administration à assister à certaines de ces réunions par voie téléphonique ou de visioconférence, comme l'autorise le Règlement intérieur du Conseil d'administration ainsi que la réglementation qui a adapté les règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales. Dans le courant de l'année 2021, l'allègement des mesures sanitaires a permis de tenir certaines réunions physiquement tout en maintenant la possibilité pour les administrateurs de participer par voie téléphonique ou de visioconférence durant les périodes marquées par des mesures sanitaires spécifiques conformément au Règlement intérieur du Conseil d'administration. Le détail des modes de participation à chacune des réunions est présenté au chapitre 4, § 4.1.4 et 4.1.5, p. 253 et suivantes.

Un Conseil aligné sur les meilleures pratiques

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 nominations, des rémunérations et de la gouvernance et du Comité de la stratégie et de la transformation étaient respectivement de 75 %, 60 % et 50 % au 31 décembre 2021.

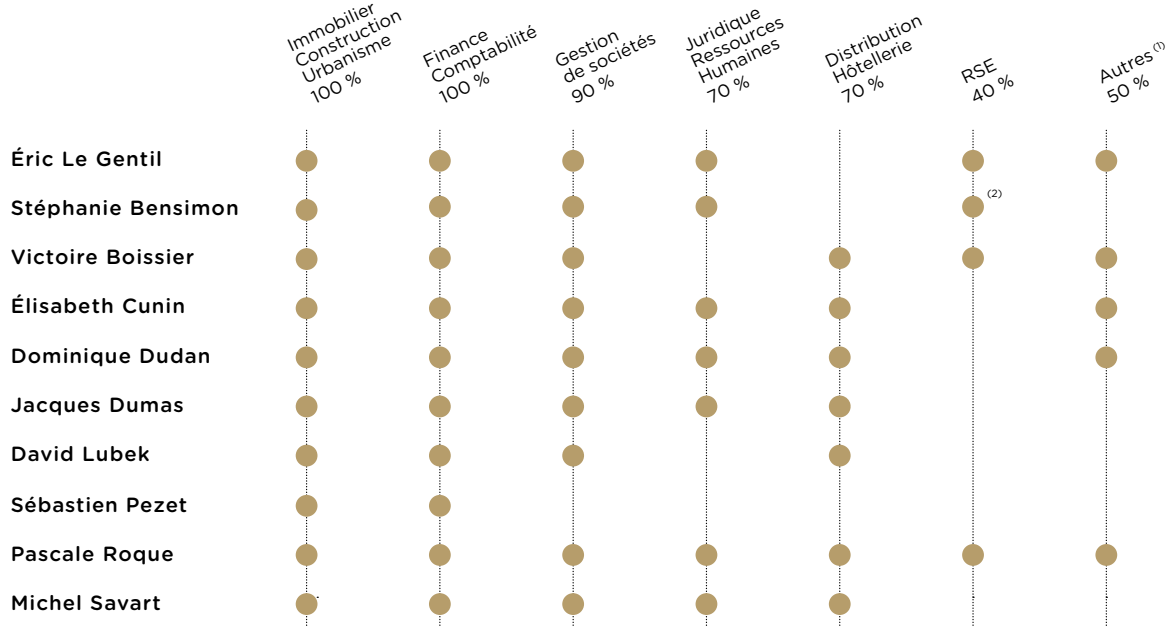
Politique de diversité

Le Conseil s'interroge régulièrement sur l'équilibre souhaitable de sa composition, tout en veillant à appliquer la loi et les recommandations du Code AFEP-MEDEF. Un tableau de synthèse de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration figure ci-dessous :

Critères	Politique et objectifs	Mise en œuvre et résultats
Taille du Conseil d'administration	Aux termes de l'article 14 des statuts, le Conseil est composé de 3 membres au moins et de 18 au plus.	Le Conseil est composé de 10 administrateurs depuis le 23 avril 2020, lui ayant notamment permis de gagner en efficacité. La taille du Conseil est aujourd'hui jugée appropriée.
Age et ancienneté des membres	Aux termes de l'article 16 II des statuts, le Conseil d'administration ne peut être composé de plus du tiers de ses membres ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans. Le Conseil recherche également une répartition équilibrée quant à l'ancienneté de ses membres, afin de bénéficier à la fois de la connaissance approfondie de la Société de certains et du regard plus neuf d'autres.	Les administrateurs ont entre 45 et 69 ans et l'âge moyen est de 57 ans, au 31 décembre 2021. Leur ancienneté est échelonnée entre 0 et 16 ans, au 31 décembre 2021.
Équilibre dans la représentation entre les femmes et les hommes	Les articles L. 225-18-1 et L. 22-10-3 du Code de commerce imposent une proportion d'administrateurs de chaque sexe qui ne peut être inférieure à 40 %. Le Conseil poursuit l'objectif de maintenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein.	Le nombre de femmes et d'hommes composant le Conseil d'administration est parfaitement équilibré (50 %- 50 %). Les 3 Comités du Conseil sont présidés par des femmes. Par ailleurs, le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance comprennent une majorité de femmes.
Qualifications et expériences professionnelles	Le Conseil veille à maintenir la diversité et la complémentarité des compétences techniques et des expériences, qui doivent être en adéquation avec les activités de la Société.	Le Conseil d'administration bénéficie d'un panel de membres expérimentés et à l'expertise éprouvée en particulier dans les domaines immobilier, financiers, de gestion des sociétés, juridique et de ressources humaines, d'hôtellerie-distribution et de Responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) (voir ci-dessous) répondant aux enjeux du groupe Mercialys.
Indépendance des membres	Principe rappelé par le Règlement intérieur du Conseil d'administration, le Conseil poursuit notamment l'objectif de maintenir une proportion d'administrateurs indépendants au moins égale au seuil de 50 % préconisé par le Code AFEP-MEDEF pour les sociétés au capital dispersé et dépourvues d'actionnaires de contrôle.	La Société va au-delà des recommandations du Code AFEP-MEDEF, puisque 6 des 10 administrateurs de Mercialys sont indépendants, soit 60 % des membres du Conseil d'administration.

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 distribution, de Responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) et de marketing :



(1) Dont notamment conformité, assurances, marketing et informatique.
(2) Madame Stéphanie Bensimon a été nommée responsable du suivi de la démarche RSE le 20 avril 2021.

Un Conseil composé à 60 % d'administrateurs indépendants

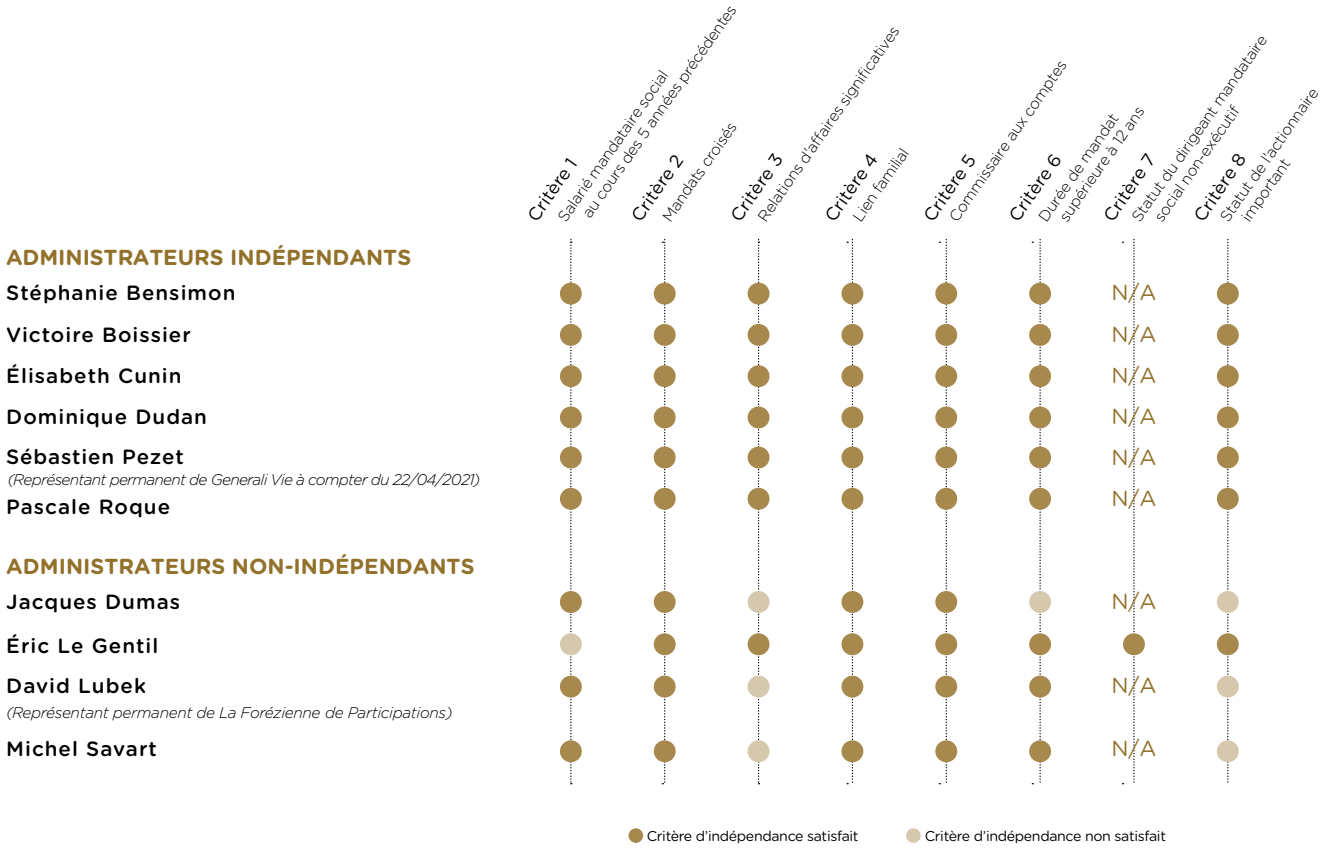
Dans le cadre des missions qui lui sont confiées, le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance est chargé de veiller à la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe, de nature à compromettre 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 (salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes) : 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 5 années précédentes ;
- critère 2 (mandats croisés) : 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 5 ans) détient un mandat d'administrateur ;
- critère 3 (relations d'affaires significatives) : 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 (lien familial) : ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- critère 5 (Commissaire aux comptes) : ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des 5 années précédentes ;
- critère 6 (durée de mandat supérieure à 12 ans) : ne pas être administrateur de la Société depuis plus de 12 ans (la perte de la qualité d'indépendant intervient à la date des 12 ans) ;
- critère 7 (statut du dirigeant mandataire social non exécutif) : un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du Groupe ;
- critère 8 (statut de l'actionnaire important) : des administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Le Conseil porte chaque année une attention particulière au critère des relations d'affaires significatives (critère 3). Lorsque des courants d'affaires ou des relations ont été identifiés entre la Société ou son Groupe et les sociétés dans lesquelles les administrateurs qualifiés d'indépendants exercent des fonctions ou des mandats ou ont des intérêts, 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 (volume d'affaires, dépendance économique, nature stratégique), de même que l'antériorité de la relation d'affaires par rapport à la nomination de l'administrateur. Le Conseil s'appuie sur les travaux du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance pour déterminer si ces liens sont susceptibles d'affecter l'indépendance des administrateurs.

Six administrateurs répondent complètement aux critères d'indépendance au 31 décembre 2021 : Mesdames Stéphanie Bensimon, Victoire Boissier, Élisabeth Cunin, Dominique Dudan, Pascale Roque ainsi que Monsieur Sébastien Pezet, 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 225 succursales et 108 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 2021. 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 au 31 décembre 2021 :



Une sélection rigoureuse des administrateurs

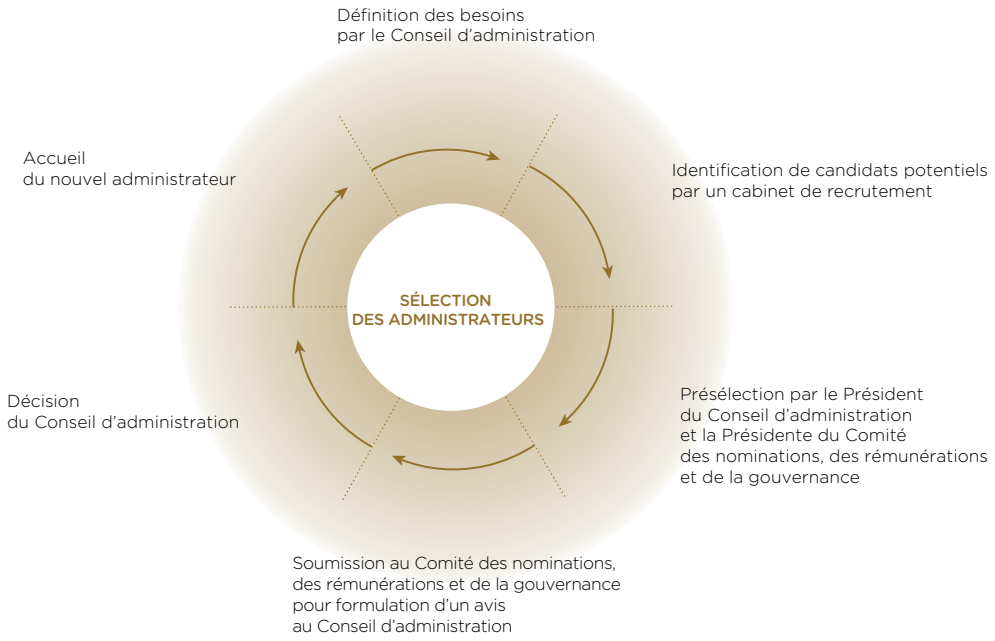
Les nouveaux administrateurs sont recrutés en fonction des besoins du Conseil d'administration, tout particulièrement en termes de compétences et d'expérience. Les commentaires remontés lors des évaluations du fonctionnement du Conseil par les administrateurs déjà en place sont notamment pris en compte. À ce titre, la dernière évaluation formalisée 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 Dominique Dudan, 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, deuxième actionnaire de Mercialys.

PROCESSUS DE SÉLECTION DES ADMINISTRATEURS



Par ailleurs, les renouvellements d'administrateurs sont proposés afin de maintenir les différents 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 contribution aux travaux du Conseil ;
- de leur sensibilité aux engagements en matière de RSE ; et
- de leur disponibilité compte tenu de la fréquence des réunions du Conseil et des Comités.

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance soumet ses recommandations au Conseil d'administration qui décide de proposer ou non à l'Assemblée générale le renouvellement du mandat des administrateurs.

B. Mandats et fonctions des membres du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée

Éric Le Gentil

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (MANDAT SOUMIS À RENOUVELLEMENT)

Date de naissance : 20 juin 1960
Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2021 : 28 698

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Monsieur 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 Monsieur 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, Monsieur 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 31 DÉCEMBRE 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination [1]	Fin de mandat
• Administrateur	13 février 2013	AGO du 28 avril 2022
• Président du Conseil d'administration	13 février 2013	Conseil d'administration à tenir à l'issue de l'AGO du 28 avril 2022
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance [2]	20 janvier 2021	AGO du 28 avril 2022
• Membre du Comité de la stratégie et de la transformation [2]	20 janvier 2021	AGO du 28 avril 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2021		
Au sein et hors du groupe Mercialys		
• *Senior Advisor* de la société Datafolio		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• 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] *	○	
• Président de la société Ergera *		

(1) Monsieur 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. § 4.1.5 Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2021.*

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 au 31 décembre 2021 : 9 126

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Monsieur 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 31 DÉCEMBRE 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Directeur général	13 février 2019	Conseil d'administration à tenir à l'issue de l'AGO du 28 avril 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2021		
Au sein du groupe Mercialys		
• Gérant de la société Cyperus Saint André (ex Toutoune)		
• Membre du Comité stratégique de la société SCI Rennes-Anglet		
Hors du groupe Mercialys		
• Administrateur d'Initiative France		
• 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)		
• Membre du Comité stratégique de la société Colbr SAS		
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 2021*

Elizabeth 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 au 31 décembre 2021 : 2 360

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômée de l'Institut d'Études Politiques de Paris, Madame Elizabeth 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 31 DÉCEMBRE 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Directrice générale déléguée	13 février 2019	Conseil d'administration à tenir à l'issue de l'AGO du 28 avril 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 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		

Stéphanie Bensimon

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE (MANDAT SOUMIS À RENOUVELLEMENT)

Date de naissance : 6 mai 1976
Nationalité française
Adresse professionnelle : 20, place Vendôme – 75001 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2021 : 100 (4 600 au 15 mars 2022)

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Madame Stéphanie Bensimon est titulaire d'un DESS en Finance de l'université Paris IX Dauphine. *Managing Director*, en charge des activités immobilières depuis 2016, elle est depuis 2020 *Head of Real Estate* 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

- Responsable de l'activité *Real Estate*, en charge des activités immobilières, au sein de la société Ardian France

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	7 juin 2018	AGO du 28 avril 2022
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	7 juin 2018	AGO du 28 avril 2022
• Présidente du Comité d'audit, des risques et du développement durable	13 février 2019	AGO du 28 avril 2022
• Membre du Comité de la stratégie et de la transformation [1]	20 janvier 2021	AGO du 28 avril 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2021		
Hors du groupe Mercialys		
• Administratrice de la société Poste Immo		
• Membre du Directoire de la société Ardian France		
• Présidente de la société Areefnap1 et membre du Comité stratégique		
• Présidente de la société Areefnap2		
• Présidente de la société Areefrio1.SAS et membre du Comité stratégique		
• Présidente de la société Areefrio2.SAS		
• Présidente de la société Francisfirst JV SAS		
• Présidente de la société Francisfirst2 SAS		
• Présidente de la société RamREF 2 SAS et membre du Comité stratégique		
• Gérante de la société SCI Charlotte		
• Gérante de la société SCI Tamara		
• Gérante de la société La Galaxie		
• Gérante de la société ORYOM17H3		
• Administratrice de la société AREEF I – SICAF		ITA
• Administratrice de la société AREEF II – SICAF		ITA
• Co-gérante de la société AREEF Sàrl GE 1.0.		LUX
• Co-gérante de la société AREEF Sàrl GE 1.1.		LUX
• Co-gérante de la société AREEF Sàrl GE 1.2.		LUX
• Membre du Conseil de surveillance de la société Ardian Germany GmbH		DEU
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. § 4.1.5 Comité spécialisés ci-après).

Victoire Boissier

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 28 décembre 1967
Nationalité française
Adresse professionnelle : 6, allée Jean-Prouvé – 92110 Clichy
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2021 : 2 000

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômée de l'EM Lyon (Majeure en finances) et de l'INSEAD (*International Executive Programme*), Madame 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, Madame 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 en tant que Directeur général délégué le groupe d'éveil et d'éducation Grandir, opérateur de crèches et d'écoles dans six pays.

FONCTION PRINCIPALE

- Directeur général délégué Finance groupe au sein du groupe Grandir

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	20 avril 2016	AGO à tenir en 2024
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	23 avril 2020	AGO à tenir en 2024
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance (1)	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2024

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 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. § 4.1.5, Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris en 2021.*

Élisabeth Cunin

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE (MANDAT SOUMIS À RENOUVELLEMENT)

Date de naissance : 17 septembre 1960
Nationalité française
Adresse professionnelle : 100, rue du Calvaire – 59510 Hem
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2021 : 1 032

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Madame 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, Madame 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 31 DÉCEMBRE 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	6 juin 2012	AGO du 28 avril 2022
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance (1)	20 janvier 2021	AGO du 28 avril 2022
• Présidente et membre du Comité de la stratégie et de la transformation (1)	20 janvier 2021	AGO du 28 avril 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 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 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. § 4.1.5 Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2021.*

Dominique Dudan

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 19 janvier 1954
Nationalité française
Adresse professionnelle : 1, rue de Condé – 75006 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2021 : 3 500

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Après des études scientifiques, Madame 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, Madame Dominique Dudan crée sa propre structure, Artio Conseil, tout en assurant le poste de Directrice générale de la société Arcole Asset Management. Début 2011, Madame 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)). Madame 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 31 DÉCEMBRE 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	26 avril 2018	AGO à tenir en 2024
• Présidente et membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance [1]	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2024
• Membre du Comité de la stratégie et de la transformation [1]	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2024

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 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 SCI MMM & Co		
• 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. § 4.1.5 Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2021.*

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 au 31 décembre 2021 : 508

EXPERTISE ET EXVPÉRIENCE

Titulaire d'une maîtrise de Droit et ancien élève de l'Institut d'Études Politiques de Lyon, Monsieur 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 31 DÉCEMBRE 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 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		
• 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. § 4.1.5 Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2021.*

Pascale Roque

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE (MANDAT SOUMIS À RENOUVELLEMENT)

Date de naissance : 14 février 1961
Nationalité française
Adresse professionnelle : Atream - 153, rue du Faubourg St-Honoré - 75008 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2021 : 2 054

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Madame 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, Madame 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 31 DÉCEMBRE 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	24 octobre 2017	AGO du 28 avril 2022
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	21 décembre 2017	AGO du 28 avril 2022

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 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 SET Pierre & Vacances Guadeloupe		
• Directrice générale de la société SET 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 SRL		ITA
• Gérante de la société Pierre et Vacances Maeva Tourisme Haute-Savoie		
• Gérante de la Société Hôtelière de l'Anse à la Barque		

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 au 31 décembre 2021 : 500

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Monsieur 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 31 DÉCEMBRE 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 2021		
Hors du groupe Mercialys		
Au sein du groupe Euris		
• Président du Directoire de la société Centrum Serenada Sp. Zoo		POL
• Président du Directoire 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		
• Président du Directoire de la société Centrum Riviera Sp. Zoo		POL
• Représentant de la société Delano Holding, co-Gérante de la société Delano Participations		
• 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 Mat-Bel 2, Gérante des sociétés Immat Bel * 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-gérant 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. § 4.1.5 Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2021.*

Société La Forézienne de Participations

ADMINISTRATEUR NON-INDÉPENDANT

Société par actions simplifiée au capital de 568 599 197 euros
Siège social : 1, cours Antoine Guichard – 42000 Saint-Étienne
501 655 336 RCS Saint-Étienne
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2021 : 14 816 031 (8 713 408 au 28 février 2022)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	10 décembre 2010	AGO à tenir en 2024

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2021		
Hors du groupe Mercialys		
Au sein du groupe Casino		
• Administrateur de la société Shopping Property Fund 1		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Administrateur de la société Proxipierre		
• Président de la société Jekk *		

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2021.*

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 au 31 décembre 2021 : 720

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômé de l'École Polytechnique et de l'ENSAE, titulaire d'un DEA d'Économie (EHESS), Monsieur 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, Monsieur 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 31 DÉCEMBRE 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Représentant permanent de la société La Forézienne de Participations	13 novembre 2017	AGO à tenir en 2024

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 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		
• Administrateur, membre du Comité des finances, membre du Comité de la stratégie et des investissements de la société Sendas Distribuidora SA (Assaí)	○	BRA
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. § 4.1.5 Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2021.*

Société Generali Vie

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

Société anonyme au capital de 336 872 976 euros
Siège social : 2, rue Pillet-Will – 75009 Paris
602 062 481 RCS Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2021 : 7 373 571

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	30 avril 2014	AGO à tenir en 2024

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 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 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 Covivio Immobilien (ex Immeo SE)		DEU
• Administrateur de la société Comgest Monde		
• Membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Hotels	○	
• Censeur du Fonds logement Intermédiaire		
• Membre du Comité consultatif du fonds WCP Impact #1		
• Membre du Comité de suivi de la société Iznes		
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		
• Administrateur de la société Foncière Développement Logements	○	
• 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		

Sébastien Pezet

REPRÉSENTANT PERMANENT DE LA SOCIÉTÉ GENERALI VIE (À COMPTER DU 22 AVRIL 2021)

Date de naissance : 19 août 1975
Nationalité française
Adresse professionnelle : Generali France – 2, rue Pillet-Will – 75009 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2021 : 0 (100 au 15 mars 2022)

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Monsieur 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 12 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.

FONCTION PRINCIPALE

- Directeur pour l'Europe de l'Ouest – Generali Real Estate

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 31 DECEMBRE 2021

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Représentant permanent de la société Generali Vie	22 avril 2021	AGO à tenir en 2024
• Membre du Comité de la stratégie et de la transformation	22 avril 2021	AGO à tenir en 2024

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2021		
Hors du groupe Mercialys		
Au sein du groupe Generali France		
• Responsable en France de la société Generali Real Estate SPA		
• 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 ANF Immobilier	○	
• Gérant de la société Parcolog Gondreville Fontenoy 2		

C. Mandats et fonctions exercés par le membre du Conseil d'administration ayant cessé ses fonctions au cours de l'exercice 2021

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 au 31 décembre 2021 : 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, Monsieur 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 Investments France. À partir de mars 2012, il occupe les fonctions de Directeur des investissements de Generali Vie. Il est depuis mars 2021, Directeur général de Generali Insurance Asset Management S.p.A. (SGR).

FONCTION PRINCIPALE

- Directeur général de la société Generali Insurance Asset Management

MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2021		
Hors du groupe Mercialys		
Au sein du groupe Generali France		
• Administrateur de Generali France SA		
• Hors du groupe Generali France		
• Directeur général de la société Generali Insurance Asset Management S.p.A. (SGR)		ITA
• Administrateur de la société Generali Insurance Asset Management S.p.A. (SGR)		ITA
• Administrateur de la société Sycomore Factory		
• Administrateur de la société Sycomore Asset Management SA		
• Administrateur de la société Sycomore Market Solutions SA		
• Président du Conseil d'administration de la société Generali Investments Asia Limited		HKG
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Gérant de la société GF Pierre		
• Membre du Comité des investissements de la société Mercialys (1) *	○	
• Représentant permanent de la société Generali Vie au Conseil d'administration de la société Mercialys et membre du Comité de la stratégie et de la transformation (1) **	○	
• Membre du Conseil de surveillance de la société Lion River I		NLD
• Membre du Conseil de surveillance de la société Lion River IIs		NLD
• *ILN Board of Director Member* de la société Generali S.p.A.		ITA
• *Member of the Board* de la société Generali Real Estate S.p.A.		ITA
• Représentant de Generali Vie, Président de Haussmann Investissement		
• Représentant permanent de la société Generali Vie au Conseil d'administration de la société SICAV Objectif Sélection		

(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. § 4.1.5 Comité spécialisés ci-après).

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2021.*

** *Mandats et fonctions ayant pris fin le 22 avril 2021.*

D. Évolution de la composition du Conseil d'administration et de ses Comités spécialisés au cours de l'exercice 2021

	Conseil d'administration	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	**Bruno Servant** *, Représentant permanent de Generali Vie *(jusqu'au 22 avril 2021)*	-	**Dominique Dudan** *, Présidente **Éric Le Gentil** **David Lubek** **Michel Savart** **Bruno Servant** * **Vincent Ravat**, Invité permanent	**Bruno Servant** * *(jusqu'au 22 avril 2021)*	**Élisabeth Cunin** *, Présidente **Victoire Boissier** * **Dominique Dudan** * **Jacques Dumas** **Éric Le Gentil**	-
Nominations	**Sébastien Pezet** *, Représentant permanent de Generali Vie *(à compter du 22 avril 2021)*	-	-	**Élisabeth Cunin** *, Présidente **Stéphanie Bensimon** * **Dominique Dudan** * **Éric Le Gentil** **Sébastien Pezet** * *(à compter du 22 avril 2021)* **Michel Savart** **Vincent Ravat**, Invité permanent	-	**Dominique Dudan** *, Présidente **Victoire Boissier** * **Élisabeth Cunin** * **Jacques Dumas** **Éric Le Gentil**
Renouvellements	**Victoire Boissier** * **Dominique Dudan** * **La Forézienne de Participations** **Generali Vie** *	-	-	-	-	-

* *Administrateur indépendant.*

E. Mandats arrivant à échéance à l'Assemblée générale du 28 avril 2022

Administrateurs	
Dont le mandat arrive à échéance	**Dont le mandat est proposé au renouvellement (1)**
Éric Le Gentil Stéphanie Bensimon * Élisabeth Cunin * Pascale Roque *	Éric Le Gentil Stéphanie Bensimon * Élisabeth Cunin * Pascale Roque *

(1) Suivant recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

* *Administrateur indépendant.*

Sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration propose à la prochaine Assemblée générale le renouvellement des quatre mandats d'administrateurs mentionnés ci-dessus pour une durée de 3 ans. Le Conseil considère que sa composition actuelle lui permet d'être un organe équilibré et stable, avec des membres disposant d'expertises complémentaires ainsi que d'une bonne connaissance du secteur et de l'entreprise.

Le Conseil souhaite en particulier renouveler sa confiance à son Président, Monsieur Éric Le Gentil qui est un appui précieux pour la Direction générale. Il entretient d'excellentes relations avec les parties prenantes et joue un rôle essentiel dans le bon fonctionnement du Conseil.

Ainsi, et sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 28 avril 2022, 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 Elizabeth 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.

Les mandats de Président du Conseil d'administration de Monsieur Éric Le Gentil, de Directeur général de Monsieur Vincent Ravat et de Directrice générale déléguée de Madame Elizabeth Blaise arrivent à échéance au 28 avril 2022. Le Conseil d'administration qui se réunira à la suite de l'Assemblée générale du 28 avril 2022 sera appelé à se prononcer sur la reconduction de cette organisation de la gouvernance de la Société. Si le mandat d'administrateur de Monsieur Éric Le Gentil est renouvelé, le Conseil d'administration prévoit de le confirmer en tant que Président du Conseil et de maintenir la dissociation des fonctions de Président et de Directeur général.

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, devaient être soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'administration en application des dispositions de ladite convention jusqu'au 31 décembre 2020. Cette Convention de partenariat a toutefois pris fin le 31 décembre 2020.

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 Conseil d'administration a autorisé la Direction générale, pour une durée d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2022, 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 ;
- dans la limite d'un plafond de 10 millions d'euros et à poursuivre les cautions, avals et garanties précédemment délivrés ;
- à l'égard des administrations fiscales et douanières sans limite de montant.

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 300 millions d'euros. La Direction générale est en outre autorisée à mettre en place des emprunts hypothécaires d'un montant maximum de 150 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 et placements privés obligataires, pour un montant total maximal annuel de respectivement 550 millions d'euros et 200 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 (gestion d'actifs) ;
- Commercialisation ;
- Exploitation ;
- Marketing, expérience clients ;
- 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. Celle-ci peut ainsi décider des grandes orientations de la Société et de l'allocation de ses ressources sur des bases concrètes et effectives.

En 2021, le Comité managérial a été une nouvelle fois 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 de nombreux sujets opérationnels tels que la commercialisation, les projets d'investissements et de cessions, l'évolution des nouvelles activités telles que le coworking ou la plate-forme Ocitô, le déploiement de nouveaux outils et procédures liés aux infrastructures informatiques, ainsi que la politique RSE.

Au 31 décembre 2021, le Comité managérial est constitué de 14 membres, dont 50 % de femmes. L'âge moyen de ses membres s'établit à 47,4 ans, allant de 35 à 62 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 6,8 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 au 31 décembre 2021 :

Membre	Sexe	Âge au 31 décembre 2021	Département	Ancienneté chez Mercialys au 31 décembre 2021 (1)
Vincent Ravat	H	47 ans	Directeur général	8 ans
Elizabeth Blaise	F	45 ans	Directrice générale déléguée et Directrice administrative et financière	7 ans
Fanny Faugère	F	49 ans	Innovation immobilière	12 ans
Irving Gauthier	H	39 ans	Direction administrative et financière	1 an
Stéphane Girard	H	53 ans	Développement et relations institutionnelles	1 an
Fabrice Haurani	H	37 ans	Arbitrages et acquisitions	10 ans
Didier Jacquel	H	62 ans	Exploitation	6 ans
François Klitting	H	62 ans	Secrétariat général	0,3 an
Nathalie Monfort	F	54 ans	Commercialisation	16 ans
Julie Récart	F	39 ans	Expérience clients	5 ans
Audrey Servadio	F	35 ans	Responsabilité sociétale des entreprises	9 ans
Amina Tonner	F	42 ans	Projets urbains	9 ans
Paul-Henry Vielle	H	61 ans	Ressources humaines	0,2 an
Anne-Violaine de Vregille	F	39 ans	Juridique immobilier et patrimonial	11 ans

(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 groupes.

Les entrées et sorties de membres en 2021 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 2021**	**Département**	**Membre**	**Sexe**	**Âge au 31 décembre 2021**	**Département**
Kristelle Wauters	F	42 ans	Opérations immobilières	François Klitting	H	62 ans	Secrétaire général
Clément Goutagny	H	34 ans	Innovations clients	Paul-Henry Vielle	H	61 ans	Ressources humaines
Christophe Rigo	H	53 ans	Ressources humaines				

C. Mixité femmes/hommes au sein des instances dirigeantes

Mercialys est particulièrement attachée au déploiement d'une politique de mixité. Tant la Direction générale que le Conseil d'administration veillent à sa bonne application (voir mesures décrites au chapitre 2, p. 107 et suivantes).

La Société a démontré son respect envers le principe d'égalité entre les femmes et les hommes avec une représentation équilibrée au sein du Comité managérial depuis sa création en septembre 2019, mais également en première ligne, à la Direction générale :

Direction générale (1)	Vincent Ravat, Directeur général Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée
Comité managérial (1)	50 % de femmes

(1) Au 31 décembre 2021.

Grâce à la politique de Mercialys en matière de mixité, l'équilibre femmes-hommes est respecté chaque année, autant au sein du Comité managérial que de la Direction générale. Le tableau représentant la composition du Comité managérial (cf. ci-dessus) en est la parfaite démonstration : sur 14 membres, 7 sont des femmes.

Cette bonne application du principe d'équité a notamment été reconnue lors de l'obtention de la note de 92/100 à l'index égalité femmes-hommes en 2021.

4.1.3 Plans de succession

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance a évalué en 2021 les options possibles en ce qui concerne les éventuelles successions pour le Président du Conseil, la Direction générale, ainsi que les fonctions clés qui ont été identifiées en collaboration avec le Directeur général et la Directrice générale déléguée. Lors de ces travaux, différents horizons de temps ont été abordés :

- court terme : succession imprévue ;
- moyen terme : succession accélérée ;
- long terme : succession prévue.

Des solutions internes et externes ont été évoquées.

Ces plans doivent être revus et actualisés sur une base régulière.

4.1.4 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

4.1.4.1 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 à la suite de l'évolution 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 § 4.1.7, p. 263 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. 433 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.

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 2021.

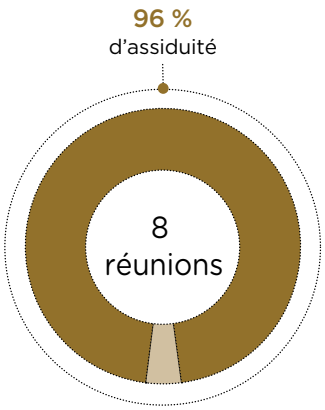
4.1.4.2 Missions et activité du Conseil d'administration

A. Calendrier des réunions du Conseil d'administration au cours de l'année 2021 et modalités de participation des membres

	20/01/2021	15/02/2021	21/04/2021	22/04/2021	17/06/2021	28/07/2021	21/10/2021	08/12/2021
Éric Le Gentil	📞	📞	📞	👥	📞	👥	👥	👥
Stéphanie Bensimon *	📞	📞	📞	📞	📞	📞	📞	📞
Victoire Boissier *	📞	📞	📞	📞	📞	📞	👥	📞
Élisabeth Cunin *	👥	📞	📞	✎	📞	📞	👥	👥
Dominique Dudan *	👥	📞	✎	👥	👥	👥	👥	📞
Jacques Dumas	📞	📞	📞	📞	📞	📞	👥	📞
David Lubek	📞	📞	📞	📞	✎	📞	📞	📞
Pascale Roque *	📞	📞	📞	📞	📞	📞	👥	📞
Michel Savart	📞	📞	📞	📞	📞	📞	📞	📞
Bruno Servant * *(Représentant permanent de Generali Vie jusqu'au 22 avril 2021)*	👥	📞	📞	-	-	-	-	-
Sébastien Pezet * *(Représentant permanent de Generali Vie à compter du 22 avril 2021)*	-	-	📞 *(invité - non pris en compte pour le taux d'assiduité ci-après)*	👥	📞	📞	📞	📞

* *Administrateur indépendant.*

👥 Présence physique — 📞 Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence — ✎ Représenté (ayant donné pouvoir à un autre membre du Conseil d'administration) — ✕ Absence



B. Activité au cours de l'année 2021

En 2021, le Conseil d'administration s'est réuni huit fois avec un taux de participation global de 96 %.

Le Directeur général et la Directrice générale déléguée ont été présents à toutes les séances, mais n'ont pas assisté aux délibérations sur leurs plans de succession ainsi qu'aux délibérations concernant leurs rémunérations respectives.

Différents collaborateurs du Groupe sont également intervenus afin d'éclairer le Conseil sur certains thèmes : le Secrétaire général, la Secrétaire du Conseil, le Directeur de l'exploitation, la Directrice Expérience Clients, le Directeur des arbitrages et des acquisitions, la Responsable RSE.

Le Conseil a également bénéficié de la présence ponctuelle de tiers à la Société, tels que Monsieur Emeric Lepoutre, du cabinet Emeric Lepoutre & Partners, au sujet de l'évaluation du fonctionnement du Conseil, Monsieur Philippe Moati, co-fondateur de L'Observatoire Société & Consommation et Professeur agrégé d'économie à l'Université Paris-Diderot.

Par ailleurs, chaque année, une réunion en la seule présence des administrateurs indépendants est organisée.

Les principaux sujets examinés par le Conseil d'administration en 2021 figurent ci-dessous :

	Principaux travaux réalisés en 2021
Situation financière	arrêté des comptes annuels et semestriels et examen des informations financières trimestrielles
	convocation de l'Assemblée générale annuelle et arrêté du projet de texte des résolutions
	revue du plan d'audit des Commissaires aux comptes
	suivi des performances opérationnelles et financière dans le cadre de la situation sanitaire
Activités, stratégie et gestion des risques	examen des perspectives stratégiques, des projets de cession d'actifs et d'investissements
	suivi de la cartographie des risques et du plan d'audit interne
	examen du dispositif de lutte contre la corruption et des actions mises en place en matière de conformité et d'éthique
	suivi des mesures mises en place dans le cadre de la situation sanitaire
	point sur l'internalisation de fonctions jusqu'à présent sous traitée auprès du groupe Casino
Gouvernement d'entreprise et rémunération	arrêté du Rapport sur le gouvernement d'entreprise et du Rapport spécial sur les actions attribuées gratuitement
	politique de rémunération des mandataires sociaux
	rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice précédent
	attribution gratuite d'actions à des collaborateurs clés et à tous les collaborateurs
	bilan sur l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration menée en 2020
	plans de succession
	mise à jour du règlement intérieur du Conseil d'administration, de la Charte relative aux conventions entre parties liées, du Code de déontologie boursière, des chartes des 3 Comités
	modification de la composition des Comités
	proposition du renouvellement du mandat de quatre administrateurs
Responsabilité sociétale de l'entreprise	examen et suivi de la politique et des performances liées à la RSE
	examen de la politique en matière de diversité et d'égalité professionnelle et salariale
	examen des résultats de l'enquête sur l'engagement des collaborateurs et des leviers d'adaptation
	point sur l'évolution des effectifs et la rétention des talents

En 2021, l'activité du Conseil d'administration a encore été largement focalisée sur la gestion de la crise sanitaire, notamment avec la réouverture des centres commerciaux. Les problématiques abordées ont notamment concerné les mesures de sécurité sanitaire 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 et aux performances liées à la RSE de Mercialys dans le cadre 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, la satisfaction des collaborateurs et l'évolution des effectifs, les politiques de rémunérations, la diversité et l'égalité professionnelle.

Les travaux du Conseil ont également porté sur la stratégie de développement de Mercialys, ainsi que sur la stratégie de rotation d'actifs de la Société, participant à la maîtrise du ratio d'endettement.

Le Conseil d'administration a examiné les modalités et la mise en œuvre de l'internalisation de certaines fonctions auparavant sous-traitées *via* la Convention de prestations de services conclue avec le groupe Casino ainsi que des perspectives se présentant à Mercialys à la suite de l'échéance fin 2022 du mandat de la société Sudeco.

Enfin, le Conseil a arrêté les comptes au 31 décembre 2020, ceux du 1er semestre 2021, 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 22 avril 2021. Il a également pris connaissance de l'activité de la Société à fin mars et à fin septembre 2021 ; il a également fixé le prix d'émission des actions remises en paiement du dividende 2020 pour les actionnaires ayant opté pour ce mode de paiement et délégué à la Direction générale les pouvoirs nécessaires pour la mise en œuvre du paiement du dividende en actions ; il s'est prononcé, par ailleurs, sur les modalités de versement du dividende versé au titre de 2020 et s'est prononcé en faveur de l'absence de versement en 2021 d'un acompte sur dividende.

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. Il a pris connaissance de l'évaluation externe du fonctionnement du Conseil et ce, conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF ainsi que du dispositif de lutte contre la corruption mis en place. Une réorganisation des Comités est intervenue en février 2021 à la suite de cette évaluation.

Le Conseil d'administration a approuvé le Rapport de gestion et le Rapport sur le gouvernement d'entreprise. Il a également procédé à la modification de son Règlement intérieur, ainsi que des chartes du Comité de la stratégie et de la transformation et du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance et à la mise à jour du Code de déontologie boursière.

Le Conseil d'administration a eu communication de l'ensemble des travaux de ses Comités spécialisés tels que présentés ci-après (cf. § 4.1.5, p. 257 et suivantes).

Délibérations hors la présence des dirigeants exécutifs

Le Conseil d'administration a délibéré, hors la présence du Directeur général et de la Directrice générale déléguée, sur leurs plans de succession ainsi que sur leurs rémunérations respectives.

Les administrateurs indépendants de la Société se sont par ailleurs réunis le 21 octobre 2021. 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 suivi l'achèvement fin 2020 du premier plan stratégique, MERY'21, lié à la performance RSE de Mercialys. Ainsi, le Conseil d'administration a réalisé à cette occasion un bilan sur l'amélioration des performances de l'entreprise sur les enjeux environnementaux, sociétaux et sociaux et a analysé le second volet stratégique pour la période 2020-2030 dénommé 4 FAIR IMPACTS FOR 2030, ainsi que détaillé dans le chapitre 2 du présent Document d'enregistrement universel.

De plus, au travers des 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 § 4.1.5.1, A, p. 257 et suivante, dont la mise en œuvre de la stratégie RSE à 10 ans, ainsi que de la cartographie des risques afférents et des dispositifs de prévention mis en place dans le cadre de la lutte contre la corruption. Le Conseil d'administration a vérifié l'état d'accomplissement des objectifs fixés en matière de RSE.

E. Rémunération – Attribution d'actions à titre gratuit

Après avis du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration a déterminé les rémunérations variables au titre de l'exercice 2020, 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 Elizabeth 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 22 avril 2021 (résolutions *ex-post* approuvées à hauteur de 99,84 % pour Monsieur Éric Le Gentil, de 95,54 % pour Monsieur Vincent Ravat, et de 94,88 % pour Madame Elizabeth Blaise). Cette rémunération a ainsi été versée aux mandataires sociaux à l'issue de l'Assemblée générale du 22 avril 2021.

Dans le cadre de la politique de rémunération 2021 présentée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021, le Conseil d'administration a également fixé les objectifs 2021 pour la rémunération de Monsieur Vincent Ravat, en qualité de Directeur général, et de Madame Elizabeth 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.

Le Conseil a également décidé l'attribution gratuite d'actions tant au bénéfice du Directeur général, de la Directrice générale déléguée et de huit collaborateurs clés sous conditions de performance, qu'à celui de l'ensemble des collaborateurs.

4.1.5 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, A, p. 231 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 14 février 2022, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2021, 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 (2)	6 membres dont 4 indépendants
Présidentes – indépendantes	**Stéphanie Bensimon**	**Dominique Dudan**	**Élisabeth Cunin**
Autres membres indépendants	**Victoire Boissier** **Pascale Roque**	**Victoire Boissier** **Élisabeth Cunin**	**Stéphanie Bensimon** **Dominique Dudan** **Sébastien Pezet**
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 d'au moins deux tiers de membres indépendants conformément au Code AFEP-MEDEF.
(2) Comité composé majoritairement de membres indépendants conformément au Code AFEP-MEDEF.

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

A. Missions, attributions et activité au cours de l'année 2021

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. Son périmètre recouvre également l'analyse des risques de gestion, la détection et la prévention des anomalies de gestion. Il est également chargé du suivi de la politique de développement durable.

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.

Les principales attributions et missions du Comité d'audit, des risques et du développement durable, ainsi que les travaux réalisés en 2021 figurent ci-dessous :

Attributions	Principales missions et travaux réalisés en 2021
Comptes et états financiers et Commissaires aux comptes	examen des états financiers annuels et semestriels du Groupe, échanges avec les Commissaires aux comptes et revue des rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil d'administration
	examen des documents prévisionnels de gestion
	examen du rapport général de la Direction générale sur les conventions avec une partie liée et des conventions réglementées
	analyse du financement et de la liquidité
	vérification de l'indépendance des Commissaires aux comptes, examen de l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec le Groupe et formulation d'un avis sur les honoraires sollicités ; point sur les mandats
Contrôle interne et gestion des risques	examen des procédures de contrôle interne et de la cartographie des risques ainsi que des travaux réalisés par le Comité de prévention des risques
	analyse de la cartographie des risques en matière de RSE
	examen du dispositif de lutte contre la corruption et des actions mises en place en matière de conformité et d'éthique
Développement durable	examen des orientations liées à la politique RSE du Groupe, détermination des objectifs et des enjeux en matière de RSE et vérification de la réalisation des objectifs

Madame Elizabeth Blaise, Directrice administrative et financière et Directrice générale déléguée, est la principale interlocutrice du Comité et a assisté à toutes les séances du Comité.

Les Commissaires aux comptes ont été entendus lors de l'examen des états financiers annuels et semestriels, lors de la présentation de leur plan d'audit annuel et de leur audit des dispositifs de contrôle interne. Par ailleurs, le Commissaire aux comptes dédié à présenté sa démarche d'audit spécifique concernant la certification de la déclaration consolidée de performance extra-financière.

Le Comité a également bénéficié d'interventions du Directeur financier adjoint et du Responsable des relations investisseurs.

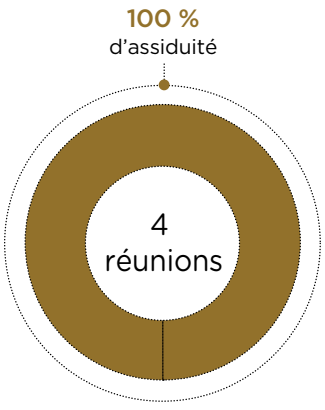
Le Comité d'audit, des risques et du développement durable est doté d'une Charte d'organisation et de fonctionnement. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

B. Calendrier des réunions du Comité d'audit, des risques et du développement durable au cours de l'année 2021 et modalités de participation des membres

	12/02/2021	20/04/2021	26/07/2021	20/10/2021
Stéphanie Bensimon * – Présidente	✆	✆	✆	✆
Victoire Boissier *	✆	✆	✆	👥
Pascale Roque *	✆	✆	✆	✆
Michel Savart	✆	✆	✆	✆

* *Administrateur indépendant.*

👥 Présence physique ✆ Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence ✕ Absence



4.1.5.2 Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance

A. 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 ».

B. Missions, attributions et activité au cours de l'année 2021

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance 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. Il met en œuvre et organise l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration, et veille au respect et à la bonne application des principes de gouvernement d'entreprise et des règles de déontologie.

Les principales attributions et missions du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, ainsi que les travaux réalisés en 2021 figurent ci-dessous :

Attributions	Principales missions et travaux réalisés en 2021
	Missions récurrentes
Rémunérations	préparation de la fixation de la rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée
	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
	formulation de toute proposition et tout avis sur les rémunérations et avantages des administrateurs
Nominations et gouvernance	examen de la structure, la taille et la composition du Conseil d'administration, examen des candidatures aux fonctions d'administrateurs, examen de l'indépendance des administrateurs et des conflits d'intérêts potentiels
	plan de succession des dirigeants mandataires sociaux et des postes clés dans l'entreprise
	obtention de toutes les informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations et aux statuts des cadres dirigeants du Groupe
	examen du projet de rapport sur le gouvernement d'entreprise
	préparation et actualisation du règlement intérieur du Conseil d'administration, des chartes des comités ainsi que de la Charte relative aux conventions entre parties liées
	examen de l'évolution des règles de gouvernement d'entreprise et identification des pratiques émergentes ou des développements significatifs de la réglementation et/ou des pratiques en matière de gouvernement d'entreprise en France
	mise en œuvre de l'évaluation régulière du Conseil d'administration et vérification du respect des règles de gouvernance au sein du Conseil
	examen de la politique en matière de diversité et d'égalité professionnelle et salariale
	point sur les pouvoirs spécifiques à accorder à 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
	bilan sur l'évaluation du fonctionnement du Conseil et suivi des mesures mises en œuvre
	examen de la composition et de la présidence des Comités

Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, et Madame Elizabeth Blaise, Directrice administrative et financière et Directrice générale déléguée, ont assisté à certaines séances du Comité en 2021.

Le Comité a entendu des tiers à la Société, tels que Monsieur Emeric Lepoutre, dans le cadre du bilan sur l'évaluation du fonctionnement du Conseil, et Maîtres Frédéric Bouvet et Laurence Vincent, avocats, pour un échange au sujet des politiques des conseillers en vote. Il a également bénéficié de présentations effectuées par le Directeur des ressources humaines, le Secrétaire du Conseil et le Secrétaire général.

Le Comité des nominations et des rémunérations est doté d'une Charte d'organisation et de fonctionnement. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

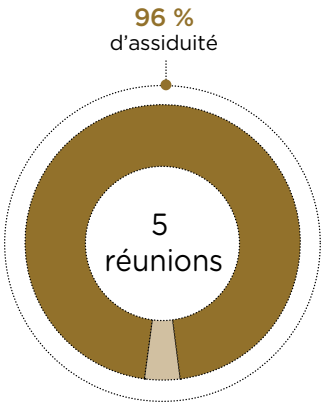
C. Calendrier des réunions du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance au cours de l'année 2021 et modalités de participation des membres

	18/01/2021 (1)	12/02/2021	20/04/2021	20/10/2021	08/12/2021
Dominique Dudan * – Présidente	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique
Victoire Boissier *	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique
Élisabeth Cunin *	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique
Jacques Dumas	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Absence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence
Éric Le Gentil	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique

* *Administrateur indépendant.*

(1) Réunion du Comité sous sa forme de Comité des nominations et des rémunérations, avec Madame Elisabeth Cunin en tant que Présidente.

Présence physique — Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence — Absence



4.1.5.3 Comité de la stratégie et de la transformation

A. Transformation du Comité des investissements en Comité de la stratégie et de la transformation

Le Conseil d'administration du 20 janvier 2021 a décidé, à la suite des 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.

B. Missions, attributions et activité au cours de l'année 2021

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 intervient dans la détermination de la stratégie et le suivi de l'activité de Mercialys et émet des recommandations sur les autorisations préalables que le Conseil d'administration est appelé à donner à la Direction générale.

Les principales attributions et missions du Comité de la stratégie et de la transformation, ainsi que les travaux réalisés en 2021 figurent ci-dessous :

Attributions	Principales missions et travaux réalisés en 2021
Examen de la stratégie	préparation des travaux du Conseil d'administration sur les orientations stratégiques du Groupe notamment : axes de développement, opportunités de croissance externe ou d'arbitrages, accords de partenariats significatifs et opérations sur le capital de la Société et examen des montants d'investissements et cessions associés
	examen de la stratégie d'investissement et vérification de la cohérence des acquisitions et des cessions envisagées avec cette stratégie
	émission de recommandations dans le cadre des différents projets d'extensions, d'acquisitions et de cessions d'actifs soumis au Conseil d'administration
	prise de connaissance de l'évolution de certains projets, autorisés précédemment, ainsi que des évolutions du portefeuille de projets de développement du Groupe
Suivi de la concurrence	suivi des évolutions de l'environnement concurrentiel du Groupe
Suivi des plans de développement	mise en œuvre et suivi de tout plan de développement du Groupe qui serait établi par le Conseil d'administration

Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, est invité permanent de ce Comité. Madame Elizabeth Blaise, Directrice administrative et financière et Directrice générale déléguée, a également assisté à toutes les séances du Comité en 2021.

Le Comité a par ailleurs entendu le Directeur des acquisitions et des arbitrages, ainsi que le Directeur de la gestion locative. Il a également bénéficié d'intervention de tiers à la Société, tels qu'un représentant d'une enseigne locataire.

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 ne prennent part ni aux délibérations ni au vote.

Le Comité des investissements est doté d'une Charte d'organisation et de fonctionnement. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

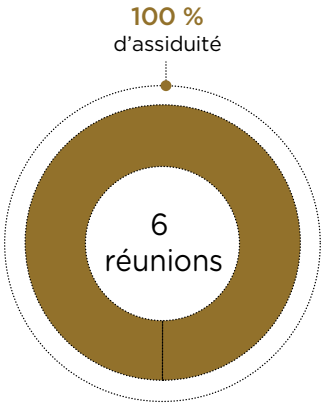
C. Calendrier des réunions du Comité de la stratégie et de la transformation au cours de l'année 2021 et modalités de participation des membres

	12/02/2021	20/04/2021	15/06/2021	27/07/2021	20/10/2021	08/12/2021
Élisabeth Cunin * – Présidente	📞	📞	👥	📞	👥	👥
Stéphanie Bensimon *	📞	📞	📞	📞	📞	📞
Dominique Dudan *	📞	📞	📞	📞	👥	👥
Éric Le Gentil	📞	📞	📞	📞	👥	👥
Michel Savart	📞	📞	📞	📞	📞	📞
Bruno Servant * *(Représentant permanent de Generali Vie jusqu'au 22 avril 2021)*	📞	📞	-	-	-	-
Sébastien Pezet * *(Représentant permanent de Generali Vie à compter du 22 avril 2021)*	-	📞 *(invité - non pris en compte pour le taux d'assiduité ci-après)*	📞	📞	📞	📞
Vincent Ravat – Invité permanent *(non pris en compte pour le taux d'assiduité ci-après)*	📞	📞	👥	📞	👥	👥

* *Administrateur indépendant.*

👥 Présence physique

📞 Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence



Sous sa forme de Comité des investissements, aucune réunion n'a eu lieu en 2021.

4.1.6 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. Par ailleurs, des entretiens individuels interviennent chaque année entre le Président du Conseil et chaque administrateur.

Au cours du second semestre 2020, le Comité des nominations et des rémunérations a confié la mission d'évaluation du fonctionnement du Conseil 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. L'évaluation a également porté sur l'appréciation de la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du Conseil.

Résultats

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. Le Conseil d'administration a pris acte de cette évaluation, noté les axes de progression proposés et engagé des initiatives à cet effet.

Principaux axes d'amélioration	Actions menées et mesures à mettre en œuvre
Fournir de plus amples informations sur le positionnement de Mercialys vis-à-vis de ses concurrents	Des présentations ont été effectuées sur ce sujet.
Élargir la connaissance de l'équipe de direction, avec notamment l'établissement d'une cartographie des principaux dirigeants par le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	Des membres du Comité managérial participent régulièrement aux séances du Conseil et des Comités afin d'approfondir certains sujets. Les postes et/ou collaborateurs clés ont été identifiés.
Identifier de possibles successeurs pour le Président du Conseil, le Directeur général ou un de leurs N-1	Ce point a fait l'objet d'un débat du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance (cf. § 4.1.5.2, B).
Renouveler les membres et présidences des Comités par roulement	Ce roulement est mis en œuvre périodiquement. Le dernier roulement est intervenu début 2021.
Renforcer les missions du Comité des nominations et des rémunérations en termes de gouvernance	Ces missions ont été renforcées et sa dénomination a été transformée en « Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance » en février 2021.
Renforcer le fonctionnement/rôle du Comité des Investissements	L'évolution du Comité des investissements en Comité de la stratégie et de la transformation est intervenue en février 2021.
Etablir un calendrier programmatique annuel résumant les thèmes à aborder par les Comités pour l'année à venir, à partager avec les administrateurs qui n'en sont pas membres, et leur faire des comptes rendus encore plus précis	Un calendrier programmatique annuel indiquant les points principaux devant figurer à l'ordre du jour est diffusé auprès des administrateurs, leur donnant une vision globale annuelle des sujets abordés. Les procès-verbaux des réunions des Comités sont mis à la disposition de l'ensemble des membres du Conseil d'administration dès leur approbation par les Comités.
Organiser des séances du Conseil délocalisées	La situation sanitaire n'a pas permis de mettre en œuvre ce point en 2021, mais de telles séances seront organisées dès que cela sera possible.

Le point annuel sur le fonctionnement du Conseil a eu lieu fin 2021 et un bilan d'étape des actions menées a été effectué. La prochaine évaluation formalisée interviendra au second semestre 2023.

4.1.7 Déontologie

Le Règlement intérieur du Conseil, et notamment sa section V, énonce les règles de déontologie auxquelles sont soumis les administrateurs. 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 auquel le Règlement intérieur fait expressément référence. Ce Code a été adopté en 2017 et mis à jour pour la dernière fois en octobre 2021. 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, dans ce cas, 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.

4.1.7.1 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 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), 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, 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 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.

4.1.7.2 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 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 du Code de commerce.

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 § 4.1.7.1 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 rend 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 intègre désormais le dispositif d'évaluation régulière des conventions courantes conclues par Mercialys. La Charte révisée comprend :

- 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 sont 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 peut 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.

4.1.7.3 Condamnations

À la connaissance de la Société et à l'exception de ce qui suit, 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.

La Commission des sanctions de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) a prononcé le 11 mars 2020 à l'encontre de Generali Vie un blâme et une sanction pécuniaire de 10 millions d'euros, faisant suite au contrôle sur son activité retraite.

4.1.7.4 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.

4.1.7.5 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 à la suite de 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 octobre 2021). 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 mandataires sociaux, aux personnes qui leur sont étroitement liées, aux salariés, ainsi que plus généralement aux personnes 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.

4.1.7.6 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.

4.1.8 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. 344 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 Elizabeth 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. 344 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 § 4.1.1, 4.1.7 et 4.1.8, p. 228 et suivantes et p. 263 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 ;
- **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

COMITÉ DES NOMINATIONS, DES RÉMUNÉRATIONS ET DE LA GOUVERNANCE

Formulation de recommandations au Conseil d'administration :

Sur les modalités de répartition de l'enveloppe globale de rémunération des administrateurs de l'année précédente

Sur le montant de l'enveloppe globale de rémunération des administrateurs pour l'année à venir



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Arrêt des modalités de répartition de l'enveloppe globale de rémunération des administrateurs pour l'année précédente

Proposition à l'Assemblée générale des actionnaires d'une enveloppe globale de rémunération des administrateurs pour l'année à venir

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

Vote *ex post* des rémunérations allouées aux administrateurs pour l'année précédente

Vote *ex ante* de l'enveloppe globale de rémunération des administrateurs pour l'année à venir

4.2.1.2 Rémunération des administrateurs au titre de l'exercice 2021

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 22 avril 2021 l'ayant notamment reconduit.

Sur la base des recommandations du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 8 décembre 2021, a approuvé les modalités de répartition de la rémunération des administrateurs, au titre de l'exercice 2021, 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 de la stratégie et de la transformation	**Comité d'audit, des risques et du développement durable**	**Comité des nominations, des rémunérations/Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance**
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 ;
- Generali Vie perçoit directement sa rémunération en sa qualité d'administrateur siégeant au Conseil d'administration de Mercialys. Monsieur Bruno Servant, représentant permanent de Generali Vie jusqu'au 22 avril 2021, et Monsieur Sébastien Pezet, représentant permanent de Generali Vie depuis le 22 avril 2021, ont renoncé à la perception de leur rémunération en qualité de membre du Comité de la stratégie et de la transformation ;
- 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 2022, au titre de l'exercice 2021, aux membres du Conseil d'administration et des Comités spécialisés s'est élevé à 286 275 euros contre 270 070 euros au titre de l'exercice 2020.

Les tableaux ci-dessous détaillent les rémunérations versées par Mercialys en 2020, 2021 et 2022 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. 276 et suivantes.

RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX ADMINISTRATEURS EN 2020 ET 2021 (AU TITRE DES EXERCICES 2019 ET 2020)

(en euros)	Montants versés en 2020	Montants versés en 2021
Stéphanie Bensimon	28 175	30 000
Victoire Boissier	23 750	31 362
Élisabeth Cunin	28 750	30 000
Dominique Dudan	45 000	45 000
Jacques Dumas	12 500	12 500
David Lubek	9 250	15 000
Ingrid Nappi	23 750	8 519 (1)
Pascale Roque	24 325	22 689
Michel Savart	20 000	20 000
Bruno Servant	0 (2)	0 (2)
Generali Vie	15 000 (2)	15 000 (2)
Sous-total hors Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	**230 500**	**230 070**
Éric Le Gentil	41 211 (3)	40 000
TOTAL	**271 711**	**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 perçoit directement sa rémunération en sa qualité d'administrateur siégeant au Conseil d'administration de Mercialys. Monsieur Bruno Servant, représentant permanent de Generali Vie jusqu'au 22 avril 2021, a renoncé pour sa part à la perception de sa rémunération en qualité de membre du Comité des investissements puis du Comité de la stratégie et de la transformation.

(3) Monsieur Éric Le Gentil a bénéficié de la rémunération complémentaire de 20 000 euros due au Président-Directeur général jusqu'au 12 février 2019, calculée prorata temporis.

RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX ADMINISTRATEURS EN 2022 (AU TITRE DE L'EXERCICE 2021)

			Comités spécialisés						
	Conseil d'administration		Comité de la stratégie et de la transformation		Comité d'audit, des risques et du développement durable		Comité des nominations, des rémunérations/ Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance		
(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	4 000	11 000	9 000	6 000	-	-	45 000
Victoire Boissier	5 000	10 000	-	-	4 000	6 000	4 000	6 000	36 500
Élisabeth Cunin	5 000	8 750	9 000	11 000	-	-	4 260	6 000	45 510
Dominique Dudan	5 000	8 750	4 000	11 000	-	-	8 740	6 000	44 990
Jacques Dumas	2 500	5 000	-	-	-	-	2 000	2 400	12 500
David Lubek	2 500	4 375			-	-	-	-	6 875
Pascale Roque	5 000	10 000	-	-	4 000	6 000	-	-	25 000
Michel Savart	2 500	5 000	2 000	5 500	2 000	3 000	-	-	20 000
Generali Vie/Bruno Servant/Sébastien Pezet	5 000 (1)	10 000 (1)	0 (2)	0 (2)	-	-	-	-	15 000
Sous-total hors Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	**37 500**	**71 875**	**19 000**	**38 500**	**19 000**	**21 000**	**19 000**	**20 400**	**246 275**
Éric Le Gentil	5 000	10 000	4 000	11 000	-	-	4 000	6 000	40 000
TOTAL	**42 500**	**81 875**	**23 000**	**49 500**	**19 000**	**21 000**	**23 000**	**26 400**	**286 275**

(1) Generali Vie perçoit directement sa rémunération en sa qualité d'administrateur siégeant au Conseil d'administration de Mercialys.

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

TAUX DE PRÉSENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET AUX COMITÉS SPÉCIALISÉS



4.2.1.3 Politique de rémunération des administrateurs au titre de 2022

Le Conseil d'administration entend proposer à l'Assemblée générale du 28 avril 2022 prochain l'augmentation de l'enveloppe globale de rémunération annuelle des administrateurs qui passerait de 325 000 euros à 370 000 euros. Ce montant de 325 000 euros était inchangé depuis 2016.

Les modalités de répartition de la rémunération des administrateurs seraient les suivantes :

- le montant unitaire annuel de la rémunération des membres du Conseil d'administration serait maintenu 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 qui ne serait pas modifiée et d'une partie variable. Le Conseil d'administration a décidé d'harmoniser le montant unitaire annuel variable attribuable aux membres des Comités spécialisés pour tenir compte de l'évolution des missions des Comités intervenue en 2021 et notamment de l'accroissement des missions du Comité d'audit, des risques et du développement durable et du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance. Cette part variable serait diminuée pour les membres du Comité de la stratégie et de la transformation et augmentée pour les membres du Comité d'audit, des risques et du développement durable et du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance. Ainsi, au titre de la participation aux Comités spécialisés, les montants fixés par Comité seraient les suivants :

	Comité de la stratégie et de la transformation	Comité d'audit, des risques et du développement durable	Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance
Montant unitaire annuel fixe	4 000 euros	4 000 euros	4 000 euros
Montant unitaire annuel variable (pour 100 % d'assiduité)	8 500 euros	8 500 euros	8 500 euros
Montant complémentaire versé au Président du Comité	5 000 euros	5 000 euros	5 000 euros

Cette harmonisation de la part variable attribuable aux membres des Comités ne nécessite pas de modification de l'enveloppe globale de rémunération annuelle des administrateurs accordée depuis 2016.

Les rémunérations individuelles ou complémentaires des membres représentant ou issus du groupe Casino, ou des sociétés de son groupe de contrôle ne seraient plus limitées à 50 % des montants ci-dessus indiqués. En effet, la participation du groupe Casino n'étant plus que de 16,77 % au 31 décembre 2021 (et 10,27 % au 28 février 2022), un traitement spécifique de la rémunération de ces administrateurs ne semble plus pertinent. La suppression de cette limitation rend nécessaire une augmentation de l'enveloppe globale de rémunération annuelle des administrateurs.

Par ailleurs, sans changement par rapport aux années précédentes :

- les rémunérations individuelles ou complémentaires indiquées ci-dessus seront versées *prorata temporis* selon la date d'entrée en fonction ou de cessation des administrateurs ;
- ces rémunérations seront versées dans le mois qui suit la clôture de chaque exercice ;

- Generali Vie perçoit directement sa rémunération en sa qualité d'administrateur siégeant au Conseil d'administration de Mercialys. Monsieur Sébastien Pezet, représentant permanent de Generali Vie depuis le 22 avril 2021, a par ailleurs renoncé à la perception de sa rémunération en qualité de membre du Comité de la stratégie et de la transformation ;
- 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.

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 quantifiables dans les rémunérations variables annuelles des dirigeants depuis 2018. • Présence d'un critère RSE quantifiable dans la rémunération variable long terme des dirigeants depuis 2020.	• 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 des dirigeants mandataires sociaux en cas de circonstances exceptionnelles et de manière temporaire, en particulier dans la mesure où lechangements apportés sont conformes à l'intérêt social et nécessaires pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société. Les évènements qui pourraient donner lieu à l'utilisation de cette possibilité sont notamment tout évènement 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 l'impact de l'épidémie de Covid-19.

À défaut d'application de ces cas 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 un événement imprévu devait survenir, le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance pourrait en effet proposer des amendements justifiés au Conseil d'administration. Celui-ci jugera de la qualité de leur motivation et soumettra cette politique amendée à l'approbation des actionnaires.

Pour rappel, Mercialys, dont le Conseil d'administration et le Comité des nominations et 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. § 4.1.1, 4.1.6 et 4.1.7 p. 228 et suivantes, p. 262 et suivantes) et notamment celles pouvant intervenir dans la détermination des rémunérations de ses dirigeants.

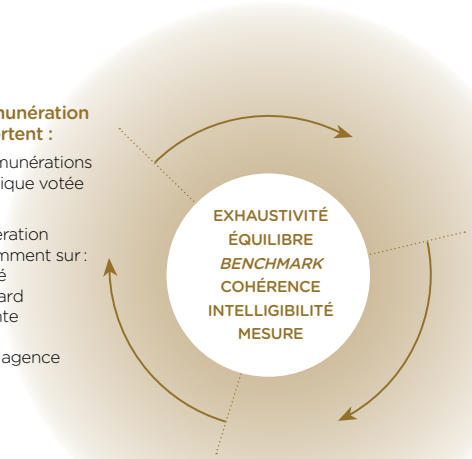
PRINCIPES ET MODALITÉS DE DÉTERMINATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

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 :

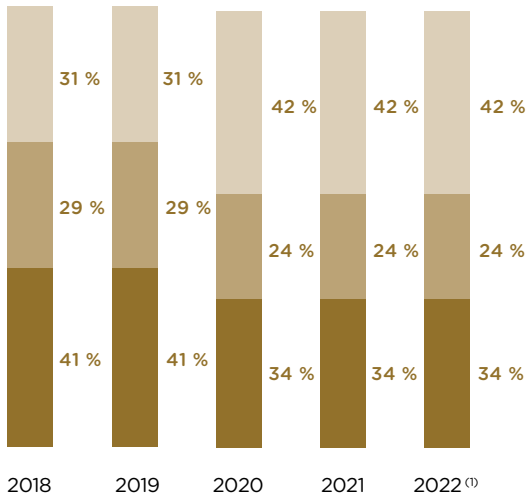
Vote *ex post* des rémunérations allouées aux dirigeants pour l'année passée

Vote *ex ante* de la politique de rémunération des dirigeants pour l'année à venir

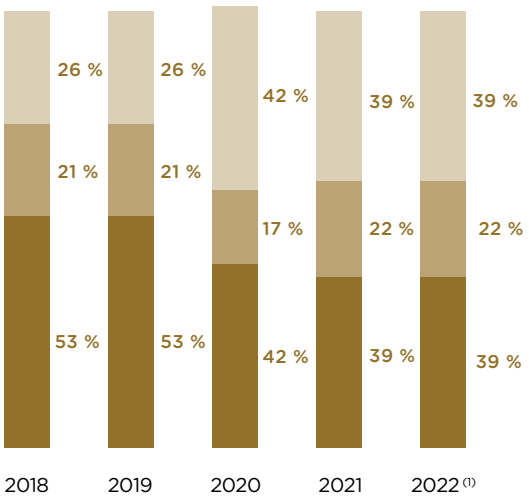
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA RÉMUNÉRATION CIBLE TOTALE DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(sur la base de la politique de rémunération au titre de l'année mentionnée)

(PRÉSIDENT)-DIRECTEUR GÉNÉRAL



DIRECTEUR GENERAL DÉLÉGUÉ

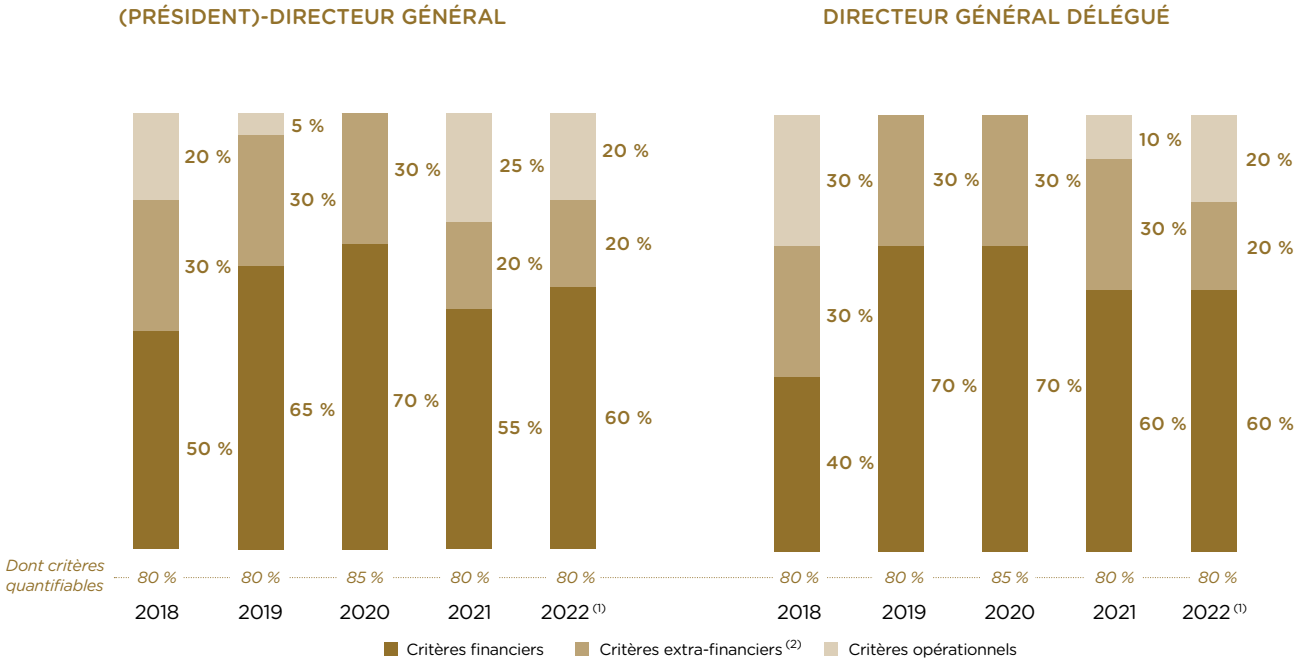


Rémunération fixe · Rémunération variable annuelle · Rémunération variable long terme

(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2022 par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022.

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)



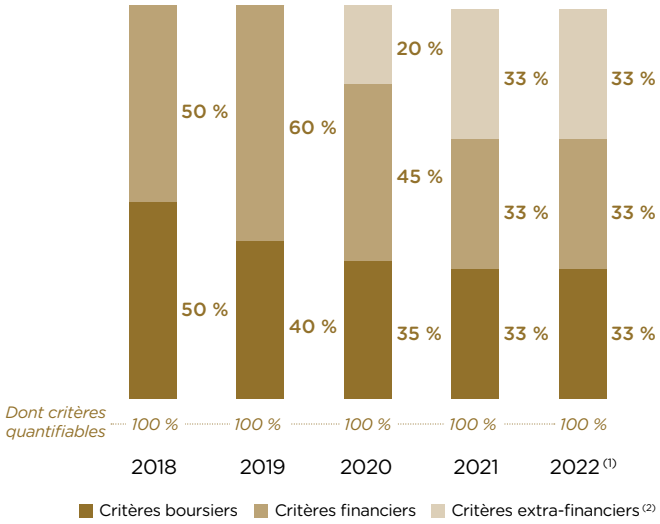
(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2022 par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022.

(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, 20 % et 30 % respectivement pour le Directeur général et la Directrice générale déléguée en 2021 et 20 % et 20 % respectivement pour le Directeur général et la Directrice générale déléguée en 2022.

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

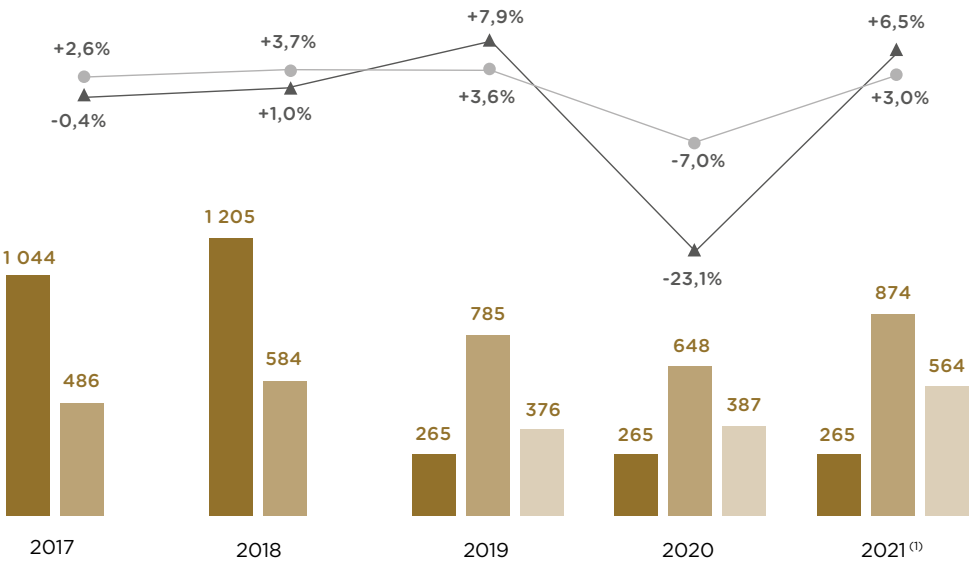


(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2022 par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022.

(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)



- Rémunération attribuée à M. Eric Le Gentil (Président-Directeur général jusqu'en février 2019 puis Président)
- Rémunération attribuée à M. Vincent Ravat (Directeur général délégué jusqu'en février 2019 puis Directeur général)
- Rémunération attribuée à Mme Elizabeth Blaise (Directrice générale déléguée depuis février 2019)
- Évolution du résultat des opérations (FFO)
- Évolution de la croissance organique des loyers incluant l'indexation

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

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)

	2017	2018	2019	2020	2021
Rémunération des salariés					
Rémunération moyenne	87 788	95 434	85 146	82 489	90 443
% variation	*11 %*	*9 %*	*- 11 %*	*- 3 %*	*+ 10 %*
Rémunération médiane	71 979	86 188	74 196	68 558	80 487
% variation	*11 %*	*20 %*	*- 14 %*	*- 8 %*	*+ 17 %*
Président du Conseil d'administration					
Éric Le Gentil			1 385 892	352 366	361 974
% variation			-	*- 75 %*	*+ 2,7 %*
Ratio moyen			16,3	4,3	4,1
% variation			-	*- 74 %*	*- 5 %*
Ratio médian			18,7	5,1	4,6
% variation			-	*- 72 %*	*- 0,1 %*
Président-Directeur général					
Éric Le Gentil	1 721 000	1 602 958			
% variation	*15 %*	*- 7 %*			
Ratio moyen	19,6	16,8			
% variation	*4 %*	*- 14 %*			
Ratio médian	23,9	18,6			
% variation	*4 %*	*- 22 %*			
Directeur général					
Vincent Ravat			940 965	1 041 674	830 977
% variation			-	*11 %*	*- 20 %*
Ratio moyen			11,1	12,6	9,2
% variation			-	*14 %*	*- 27 %*
Ratio médian			12,7	15,2	10,3
% variation			-	*20 %*	*- 32 %*
Directeur général délégué					
Elizabeth Blaise			571 837	581 295	530 847
% variation			-	*2 %*	*- 9 %*
Ratio moyen			6,7	7,0	5,9
% variation			-	*5 %*	*- 16 %*
Ratio médian			7,7	8,5	6,6
% variation			-	*10 %*	*- 22 %*
Vincent Ravat	833 521	715 909			
% variation	*123 %*	*- 14 %*			
Ratio moyen	9,5	7,5			
% variation	*46 %*	*- 21 %*			
Ration médian	11,6	8,3			
% variation	*46 %*	*- 28 %*			

Méthodologie de calcul

Les ratios d'équité présentés couvrent la totalité des effectifs de toutes les sociétés 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 préconisations de l'AMF [1], afin de refléter fidèlement les changements de gouvernance intervenus chez Mercialys depuis 2017 [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. 126 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		Elizabeth Blaise	
SYNTHÈSE SUR 2021	**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	225 000	225 000	360 000	360 000	265 000	265 000
Rémunération variable annuelle	0	0	252 000	252 000	106 000	106 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	40 000	40 000	0	0	0	0
Avantages en nature	0	3 760 [4]	2 120 [1]	35 065 [2]	0	32 945 [3]
Charges patronales sur l'ensemble des éléments de rémunération	96 974	0	216 857	0	159 847	0
TOTAL	**361 974**	**268 760**	**830 977**	**647 065**	**530 847**	**403 945**

(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.
(4) Prévoyance et mutuelle.

Explication des principales variations

Le ratio d'équité 2019 du Président du Conseil d'administration intègre pour 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 à la suite de son approbation *ex post* par l'Assemblée générale du 25 avril 2019.

Les ratios d'équité 2020 reflétaient sur une année pleine les effets du changement de gouvernance intervenu en 2019.

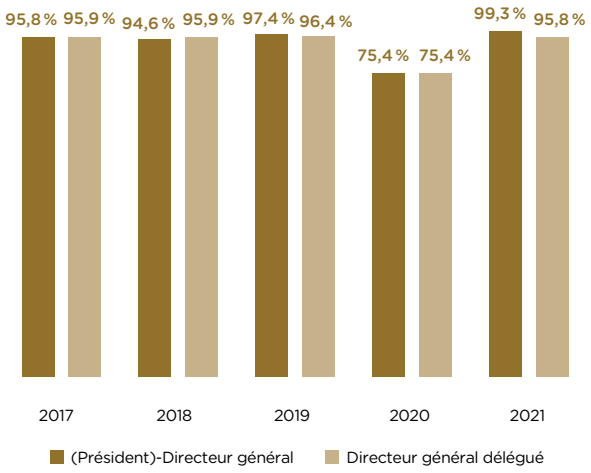
Les ratios d'équité 2021 s'inscrivent en forte baisse du fait à la fois d'une augmentation des rémunérations moyenne et médiane des salariés de Mercialys et d'une baisse significative des rémunérations variables versées en 2021 par rapport à 2020, du fait des impacts de la crise sanitaire sur les performances.

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 2019, à la suite de 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 Elizabeth 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 2021

A. Rappel des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Président du Conseil d'administration en 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, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021 (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. 266.

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 a été attribué.

B. Détails de la rémunération attribuée au titre de l'exercice 2021 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 2020 et 2021, 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.

TABLEAU 1 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

(en euros)	Exercice 2021	Exercice 2020
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 sur trois ans)	-	171 433 (1)
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	-	-
TOTAL	**265 000**	**436 433**

(1) Les conditions de performance associées à ce plan n'ayant pas été remplies, ce plan d'attribution potentielle n'a donné lieu à aucune attribution effective d'actions à l'issue de la période d'acquisition de 3 ans s'étant terminé fin 2020.

2. Rémunérations attribuées ou versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations et avantages de toute nature attribués ou versés par la Société à Monsieur Éric Le Gentil, au titre de ses fonctions de Président du Conseil d'administration, au cours et au titre des exercices 2021 et 2020 respectivement, s'établissent comme suit :

TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Exercice 2021		Exercice 2020	
(en euros)	Montants attribués (2)	Montants versés (3)	Montants attribués (2)	Montants versés (3)
Rémunération fixe (1)	225 000	225 000	225 000	210 102 (4)
Rémunération variable annuelle (1)	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle (1)	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle (1)	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur (1)	40 000	40000	40 000	41 211 (5)
Avantages en nature	-	3 760	-	-
TOTAL	**265 000**	**268 760**	**265 000**	**251 313**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.
(2) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.
(3) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.
(4) 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.
(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.

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 2020 et 2021 :

TABLEAU 3 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Exercice 2021		Exercice 2020	
(en euros)	Montants attribués (3)	Montants versés (4)	Montants attribués (3)	Montants versés (4)
Rémunération en qualité d'administrateur (1) (2)	40 000	40 000	40 000	41 211(6)
Autres rémunérations (1)	225 000	225 000	225 000	210 102(5)
TOTAL	**265 000**	**265 000**	**265 000**	**251 313**

(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 22 avril 2021, 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 euros 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.

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 depuis le 13 février 2019.

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 en 2020 ni en 2021 par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle.

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 sur trois ans, le plan attribué en 2018 et arrivé à échéance en 2021 n'a donné lieu à aucune acquisition définitive d'action.

TABLEAU 10 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Plan 27
Date de l'Assemblée générale	26/04/2018
Date du Conseil d'administration	26/04/2018
Nombre total d'actions du plan attribuées gratuitement aux mandataires sociaux (sous condition de présence et performances sur 3 ans)	31 306
Dont nombre d'actions attribuées à Monsieur Éric Le Gentil	21 673
Date d'acquisition des actions	26/04/2021
Date de fin de période de conservation	26/04/2023
Nombre total d'actions définitivement attribuées au 31/12/2020 aux mandataires sociaux	0
Dont nombre d'actions attribuées définitivement à Monsieur Éric Le Gentil	0
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2021	31 306
Nombre d'actions attribuées gratuitement restantes pour les plans non échus au 31/12/2021	0

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
Non (1)	Non (1)	Non	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 2021 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 6 relatif aux actions attribuées gratuitement durant l'exercice à chaque 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 2022

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2022

(12e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022)

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 28 avril 2022.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 14 février 2022 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. 266.

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 bénéficie par ailleurs 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 2021

A. Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Directeur général en 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, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021 (9e résolution).

Les actionnaires ont lors de l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021 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. 270 et suivantes.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2021 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 n'a pas été modifiée et est restée fixée à 360 000 euros.

Rémunération variable annuelle

Il a été proposé de maintenir pour l'exercice 2021 le mécanisme de rémunération variable en vigueur en 2020, qui intègre notamment un objectif RSE.

La rémunération variable 2021 de Monsieur Vincent Ravat est structurée autour de deux types d'objectifs :

1. des objectifs quantifiables, pondérés à 80 % ;
2. des objectifs qualitatifs, pondérés à 20 %, centrés sur la RSE et 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 (80 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	0 %	14 %	28 %
	Marge d'EBITDA à périmètre comparable (15 % du variable total)	0 %	10,5 %	21 %
	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 %	7 %	14 %
	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 %	10,5 %	21 %
	Gestion de l'échéancier obligataire *(en millions d'euros)* (5 % du variable total)	0 %	3,5 %	7 %
	Cession d'actifs sur l'exercice *(en millions d'euros)* (15 % du variable total)	0 %	10,5 %	21 %
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 %	7 %	14 %
	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 %	7 %	14 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0,0 %**	**70,0 %**	**140,0 %**

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 calculerait ainsi de façon linéaire 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 2021, 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 28 avril 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 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 trois 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 trois 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 trois années à partir des critères et grilles d'évaluation suivants :

1. Un critère boursier, à savoir la 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.

Pour évaluer la performance boursière relative de l'action de Mercialys vis-à-vis de ses pairs de secteur de marché, un panel de sociétés analogues à Mercialys sur des critères tant d'activité, que géographiques ou de taille a été constitué et s'établit comme suit :

Pairs constituant l'indice	ISIN	Pays	Segment d'activité	Exposition géographique	Capitalisation boursière *(M€)* au 31 décembre 2021
Atrium European Real Estate	JE00B3DCF752	Autriche	Centres commerciaux diversifiés	Pologne, Slovaquie, République tchèque, Russie	1 222
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne	1 974
Citycon	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord	1 179
Deutsche Euroshop	DE0007480204	Allemagne	Centres commerciaux diversifiés	Allemagne, Pologne, République tchèque, Autriche, Hongrie	905
Eurcommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique	1 005
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande	1 721
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie	426
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale	6 054
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni	323
Unibail-Rodamco-Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis	8 540
Vastned Retail	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne	457
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique	515

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 trois 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. Un critère financier, à savoir la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur trois 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 trois 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 trois 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. Un critère extra-financier, à savoir, le taux de certification du patrimoine en pourcentage de sa valeur, pour 33,33 % de la dotation initiale.

À la fin de la période de trois 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 trois 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 deviendront la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de trois ans qui s'achèvera en 2024.

À l'issue de cette période d'acquisition de trois ans, le Directeur général devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions durant une période de deux 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 2021, 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 des exercices 2020 et 2021, 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 2021**	**Exercice 2020**
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2 ci-après)	873 865	647 563
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation cumulée des plans en cours d'actions attribuées gratuitement (acquisition sous réserve de présence et performances) (1)	251 549	220 924
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	-	-
TOTAL	**1 125 414**	**868 487**

(1) Valorisation potentielle en comptes consolidés des actions attribuées, non encore acquises, sur l'exercice et soumises à une condition de présence en qualité de mandataire social ainsi qu'à des conditions de performance sur trois ans (cf. § 4 ci-après).

2. Rémunérations attribuées ou versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations et avantages de toute nature versés ou attribuées à Monsieur Vincent Ravat, au titre de son mandat de Directeur général, par la Société, au cours et au titre des exercices 2020 et 2021, s'établissent comme suit :

TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Exercice 2021		Exercice 2020	
(en euros)	**Montants attribués (5)**	**Montants versés (6)**	**Montants attribués (5)**	**Montants versés (6)**
Rémunération fixe (1)	360 000	360 000	360 000	360 000
Rémunération variable annuelle (1) (2)	478 800	252 000	252 000	412 650
Rémunération variable pluriannuelle (3)	-	-	0	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature (4)	35 065	35 065	35 563	35 563
TOTAL	**873 865**	**647 065**	**647 563**	**808 213**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.

(2) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au sein de la politique de rémunération 2021, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2021, au § 4.2.2.4, A, p. 279 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 28 avril 2022.

(3) 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.

(4) 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 de 24 mois, le taux de couverture ayant été porté à 70 % au lieu de 55 % sur les tranches A et B, d'où une cotisation plus importante en 2022.

(5) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.

(6) 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 2021 de Monsieur Vincent Ravat a été déterminée par le Conseil d'administration du 28 avril 2022, 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 (80 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	Le FFO fortement impacté par la crise sanitaire en 2020 rebondit malgré l'effet négatif des cessions réalisées en 2020 et les coûts associés à la protection du bilan grâce aux actions sur les loyers, le commerce éphémère, la réduction de la vacance et la maîtrise des charges	0,0 %	2,5 %	28,0 %	6,5 %	100 800
	Marge d'EBITDA (15 % du variable total)	Normalisation de l'EBITDA grâce à une accélération des revenus et une maîtrise des charges courantes pourtant très sollicitées par la crise sanitaire et les nécessaires engagements liés aux internalisations de fonctions	0,0 %	80 %	21 %	84,0 %	75 600
	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)	Pour les centres commerciaux à l'échelle nationale, du fait de contraintes sanitaires ayant pesé en particulier sur les grands centres commerciaux, l'année 2020 a été marquée par une variabilité forte des périodes d'ouverture (surtout en mai/juin et décembre 2020) en fonction des sites rendant non comparables les périmètres d'ouverture du panel marché entre 2021 et 2020. À ce titre, il n'est possible d'effectuer des comparaisons d'évolution à périmètre constant et semaines d'ouvertures comparables qu'entre les exercices 2021 et 2019. Sur cette période de 2 ans, les centres commerciaux Mercialys ont vu leur fréquentation baisser de 14,18 % à période d'ouvertures comparables contre une baisse de 16,48 % pour le panel marché à périmètre constant sur des semaines d'ouvertures comparables.	0,0 %	+ 100 bps	14,0 %	+ 230 bps	50 400

			% de la rémunération fixe				Montant *(en euros)*
		Appréciation	**Minimum**	**Cible**	**Maximum**	**Réalisé**	
Objectifs quantifiables (80 % du variable total)	Accélération de la transformation digitale de l'entreprise : dév. des activités du dernier km (en % commerces adhérents sur total des commerces du patrimoine hors lots isolés et minoritaire) (15 % du variable total)	308 contrats d'adhésion au 31/12 à la *marketplace* Ocito contre 210 un an plus tôt, soit une progression du recrutement de 46 % dans un contexte où l'activité de Click & Collect – instrumentale au service Ocito – a été progressivement interdite pendant un trimestre début 2021. Ces 308 commerçants représentent aujourd'hui 20,13 % des 1 530 commerces éligibles au service, dans les centres où Mercialys est propriétaire majoritaire (sont exclus du calcul les baux de commerce de services tel que les Photomaton, le rachat d'or ou l'émission de cartes grises par exemple, ainsi que les lots isolés ne pouvant pas bénéficier des services de ramassage/livraison).	0,0 %	10,5 %	21,0 %	200 %	
				15,0 %		20,13 %	75 600
	Refinancement de la dette *(en millions d'euros)* (5 % du variable total)	Réussite d'une offre de rachat partielle sursouscrite au S2 ainsi qu'un achat au fil de l'eau au premier semestre	0,0 %	3,5 %	7,0 %	200,0 %	
				50 M€		99,2 M€	25 200
	Cession d'actifs sur l'exercice *(en millions d'euros)* (15 % du variable total)	Cession pour un volume total de 95,1 M€ incluant 28,0 M€ de cessions finalisées et 67,1 M€ sous promesses de vente sans condition suspensive de financement	0,0 %	10,5 %	21,0 %	200,0 %	
				40 M€		95,1 M€	75 600

			% de la rémunération fixe				Montant *(en euros)*
		Appréciation	**Minimum**	**Cible**	**Maximum**	**Réalisé**	
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)	Pour notre environnement Réduction des consommations d'énergie (en KWh/m²) : - 8 % à périmètre constant Réduction des émissions GES scopes 1 & 2 en méthode *market based* (en tonnes CO_2) : - 14 % à périmètre courant sur 1 an Augmentation du taux de valorisation des déchets : + 3 % à périmètre courant CDP : maintien dans la A – liste Augmentation du taux de couverture de la certification *BREEAM In-Use* (en % de la valeur du patrimoine) : + 14 pts à 91 % vs 77 % en 2020 et taux de certification *BREEAM In-Use* à trois ans : 100 % des actifs stratégiques vs 83 % en 2020. Pour nos territoires Partenariat national avec Initiative France particulièrement actif dans le Gard Meilleures pratiques du marché Grand Prix de la Transparence : prix 2021 du meilleur document d'enregistrement universel GRESB : statut GREEN STAR, score de 89/100 (+ 4 points *versus* 2020) Gaia : 1er dans la catégorie chiffres d'affaires compris entre 150 et 500 millions d'euros	0,0 %	7,0 %	14,0 %	150,0 %	37 800

		Appréciation	% de la rémunération fixe				Montant *(en euros)*
			Minimum	Cible	Maximum	Réalisé	
Objectifs qualitatifs (20 % du variable total)	Gestion des ressources et 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 (10 % du variable total)	Labellisation « Great Place To Work » reflétant l'évolution favorable de la satisfaction et de l'engagement des collaborateurs dans un secteur fortement impacté par la crise sanitaire. Cette évolution a été notamment mesurée au travers d'un taux de participation de 90 % en hausse de 11 pts vs 2020, d'un index de confiance des membres du Comité managérial proche de 80 % et d'une amélioration significative de la moyenne des résultats avec 67 % de réponses positives. De plus, les résultats soulignent l'excellence de Mercialys en matière d'équité et un bon équilibre de vie. En 2021, 99 % des collaborateurs ont bénéficié d'une formation. Le turnover est resté autour de 15 % malgré une forte tension sur la rétention des compétences.	0,0 %	7,0 %	14,0 %	150,0 %	
				Stable	Amélioration satisfaction et engagement		37 800
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE			**0,0 %**	**70,0 %**	**140,0 %**	**190,0 %**	**478 800**

Au cours de l'exercice 2021, dans un contexte et un secteur économique toujours très perturbés par la crise associée à l'épidémie de Covid-19, le Directeur général a démontré sa capacité à prendre du recul en toutes circonstances pour permettre à Mercialys de traverser la crise sereinement et à en émerger renforcée. Sous la responsabilité et l'impulsion de Monsieur Vincent Ravat, Mercialys est parvenue à obtenir d'excellentes performances tant pour ce qui concerne les critères quantitatifs que qualitatifs qui avaient été fixés.

Sur le plan financier, la gestion mise en œuvre a permis une évolution des *cash-flows* de nouveau positive en contre-pied de la tendance anticipée pour le secteur du fait des restrictions sanitaires et un retour à une marge EBITDA à périmètre comparable en ligne avec les séquences antérieures à la crise. Les objectifs de refinancement de la dette ont été dépassés et les opérations de cession d'actifs signées en fin d'année ont permis d'aller au-delà de l'objectif de cessions qui avait été fixé, consolidant ainsi le bilan de l'entreprise sur des bases désormais parmi les plus solides du secteur.

Sur le plan opérationnel, les actions réalisées ont permis l'amélioration du taux de vacance qui avait été mis sous pression par la crise sanitaire, le retour à un rythme normatif de chiffre d'affaires des activités de commerce éphémère et une fréquentation des centres commerciaux meilleure que le marché.

Par ailleurs, la transformation digitale de l'entreprise a pu être activement poursuivie notamment au travers du déploiement plus avant de la plateforme de commerce unifiée « Ocitô » et du développement du programme de fidélisation « Prim Prim » dont les rebonds opérationnels ont permis de soutenir activement l'activité globale des commerçants adhérents.

On notera également la structuration réussie de la nouvelle ligne de métier de Coworking, déployée sous la marque « Cap Cowork », avec l'ouverture d'une 4e implantation en fin d'année 2021 associée à un excellent taux d'occupation et à l'orchestration d'une évolution favorable et conforme aux objectifs du mix sectoriel sur les centres commerciaux.

Mercialys se distingue sur toutes les dimensions de la Responsabilité Sociale et Environnementale avec des pratiques s'inscrivant parmi les meilleures du marché. Sa gestion de plus en plus fine permise grâce aux outils de pilotage mis en place a permis de faire évoluer significativement à la baisse les consommations d'énergie sur les sites du patrimoine de la société avec une variation à la baisse de 12 % de ces mêmes consommations. Parallèlement, la certification progressive des actifs s'est poursuivie avec succès. La démarche ESG de la société a été régulièrement saluée tout au long de l'année par l'obtention de prix à des niveaux de performance encore améliorés par rapport à 2020.

Enfin, la promotion de la diversité au sein de Mercialys a pu se poursuivre et l'index de satisfaction globale des collaborateurs a clairement progressé permettant à Mercialys de bénéficier désormais du label « Great Place to work ».

Cette rémunération variable ne sera versée que sous réserve de l'approbation de la 10e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 28 avril 2022 (cf. chapitre 8, p. 391).

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 2021, en qualité de Directeur général, d'un plan d'attribution gratuite d'actions par la Société, tel que décrit ci-après (Plan 36).

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. 379 et suivante).

Monsieur Vincent Ravat est bénéficiaire de trois plans d'attribution gratuite potentielle d'actions, non arrivés à échéance et soumis à conditions de présence et de performances sur trois ans, 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 30, du 25/04/2019	21 329 (2)	140 197 €	25/04/2022	25/04/2024 (1)	OUI (3)
Plan 33, du 23/04/2020	67 355 (4)	220 924 €	23/04/2023	23/04/2025 (1)	OUI (5)
Plan 36, du 22/04/2021	46 497 (6)	251 549 €	22/04/2024	22/04/2026 (1)	OUI (7)
TOTAL	**135 181**	**612 670 €**			

(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 31 994 actions correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 210 200 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 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 trois 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 trois 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 Monsieur Vincent Ravat s'élèvera à 86 215 actions correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 282 785 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 : 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 (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 la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur trois ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour les 45 % 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 59 516 actions correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 321 982 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 : la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance d'un panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale ; la croissance du FFO de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur trois ans entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale ; et le taux de certification BREEAM In-Use du patrimoine en pourcentage de sa valeur, pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.

Compte tenu des critères de performance, le plan 24, attribué en 2017 et arrivé à échéance en 2020, n'a donné lieu à aucune acquisition d'action.

Compte tenu des critères de performances, le plan 27, attribué en 2018 et arrivé à échéance en 2021, 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	Plan 36
Date de l'Assemblée générale	27/04/2017	26/04/2018	25/04/2019	23/04/2020	22/04/2021
Date du Conseil d'administration	27/04/2017	26/04/2018	25/04/2019	23/04/2020	22/04/2021
Nombre total d'actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux (sous condition de présence et performances)	27 833	31 306	30 414 (1)	107 020 (2)	73 879 (3)
Dont nombre d'actions attribuées à Monsieur Vincent Ravat	8 564	9 633	21 329 (1)	67 355 (2)	46 497 (3)
Date d'acquisition des actions	27/04/2020	26/04/2021	25/04/2022	23/04/2023	22/04/2024
Date de fin de période de conservation	27/04/2022	26/04/2023	25/04/2024	23/04/2025	22/04/2026
Nombre total d'actions définitivement attribuées au 31/12/2020 aux mandataires sociaux	0	0	na (5)	na (4)	na (4)
Dont nombre d'actions définitivement attribuées à Monsieur Vincent Ravat	0	0	na (5)	na (4)	na (4)
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2021	27 833	31 306	na (5)	na (4)	na (4)
Nombre d'actions attribuées gratuitement restantes pour les plans non échus au 31/12/2021	0	0	30 414	107 020	73 879

(1) 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 en comptes consolidés d'un montant de 210 200 euros.

(2) 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 en comptes consolidés d'un montant de 282 785 euros.

(3) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées aux mandataires sociaux s'élèvera à 95 112, dont 59 516 actions pour Monsieur Vincent Ravat correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 321 982 euros.

(4) Plan triennal non échu, ne permettant pas de calculer les attributions définitives au 31 décembre 2021.

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. 278, 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 2021 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 28 avril 2022 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. 412 et suivante.

4.2.2.5 Politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2022

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2022

(13e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022)

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 2022 au Directeur général au titre de son mandat social doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni, le 14 février 2022, 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 2022.

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 leut mesure. Les grands principes encadrant sa démarche sont détaillés au § 4.2.2.1, p. 270 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, soit depuis trois ans, la rémunération fixe annuelle de Monsieur Vincent Ravat en qualité de Directeur général est restée inchangée et s'élevait à 360 000 euros.

Pour 2022, la rémunération fixe annuelle du Directeur général est augmentée de 19,5 % étant précisé que la structure et les modalités d'attribution de la rémunération variable annuelle et des LTI resteraient inchangées. L'augmentation proposée porterait la nouvelle rémunération fixe annuelle du Directeur général à 430 000 euros.

Outre l'absence d'augmentation de la rémunération fixe annuelle du Directeur général depuis son début de mandat, cette proposition est justifiée notamment par les éléments décrits ci-après.

En premier lieu, l'augmentation de la rémunération a vocation à refléter la prise de fonctions réussie de Monsieur Vincent Ravat. En effet, lors de la réunion du 21 octobre 2021, les administrateurs indépendants du Conseil d'administration de la Société ont salué la réussite de la gestion de la crise par la Direction générale et sa capacité à prendre du recul en toutes circonstances. Ils ont également souligné l'accessibilité et la grande disponibilité de la Direction générale, ainsi que la fluidité et la qualité des échanges et la prise en compte par la Direction générale des suggestions des administrateurs indépendants et leur mise en œuvre (notamment au regard de la qualité de la démarche ESG de la Société et de la création d'un nouveau Comité de la stratégie et de la transformation qui répond aux attentes formulées).

La proposition tient compte également de l'évolution du profil de la Société dont il résulte un élargissement des responsabilités et des missions de la Direction générale. Cette évolution a notamment pu être constatée au travers de l'internalisation progressive en 2020 et 2021 des fonctions supports : d'une part les activités d'arbitrage, acquisitions et de *fund management* et d'autre part, les fonctions lourdes telles que, la gestion des ressources humaines (RH et paie), l'informatique et, pour 2022, le secrétariat du Conseil, la comptabilité et le corporate finance.

Le niveau de rémunération fixe annuelle du Directeur général après prise en compte de l'augmentation proposée resterait raisonnable et cohérent par rapport au niveau de rémunération fixe annuelle des dirigeants de sociétés comparables. Conformément à la recommandation de l'AMF dans son Rapport 2020 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées, il a été établi, par la société AON, en janvier 2022 un *benchmark* de niveau de rémunération des dirigeants d'un panel d'une vingtaine de sociétés comparables à Mercialys. Deux méthodologies y ont été appliquées : une analyse à méthodologie constante (utilisée dans les précédents *benchmarks* réalisés auprès d'AON en 2019 et 2020) dite « *pricing* » comparant la rémunération du Directeur général avec celle de dirigeants d'entreprises proches ou inférieures en termes de taille ou celle des N-1 du 1er dirigeant d'entreprise de taille plus conséquente, et une analyse dite « *proxies* » comparant la rémunération du Directeur général à celle des dirigeants du même niveau de ces mêmes entreprises du panel sélectionné.

Ce *benchmark* fait apparaître, selon l'analyse dite « *pricing* » que la rémunération annuelle fixe du Directeur général est inférieure de 21 % à la moyenne et de 11 % à la médiane constatée au sein de l'échantillon de 19 sociétés comparables à Mercialys. Selon l'analyse dite « *proxies* », la rémunération annuelle fixe du Directeur général s'inscrit à un niveau inférieur de 43 % à la moyenne et inférieur de 28 % à la médiane du même panel.

Cet écart pourrait donc être atténué par une augmentation de la rémunération annuelle fixe du Directeur général.

Par ailleurs, il ressort du classement Proxinvest des rémunérations des dirigeants de sociétés du SBF 120 pour l'exercice 2020, que Mercialys figure dans le premier quartile du classement des rémunérations, soit le quartile le plus bas du panel.

Les données présentées dans le rapport Proxinvest, détaillent une rémunération moyenne fixe allouée au dirigeant mandataire social exécutif du SBF120 de 865 197 euros/an euros, et les deux derniers *benchmarks* réalisés par AON démontrent que le niveau de rémunération de la Direction générale de Mercialys reste significativement inférieur au niveau de rémunération de dirigeants de sociétés comparables.

Enfin, cette proposition est conforme aux intérêts des parties prenantes et notamment des salariés du Groupe. En effet, l'étude Proxinvest consacrée aux rémunérations des dirigeants de sociétés françaises au titre de l'exercice 2020 démontre que Mercialys figure parmi les « meilleures » sociétés en termes de ratio d'équité (8e du SBF120). En effet, l'écart entre la rémunération de la Direction générale et celle des salariés figure parmi les plus faibles du panel des sociétés du SBF120, bien inférieur à la moyenne et à la médiane ; seules des sociétés semi-publiques parviennent à un meilleur ratio.

Rémunération variable annuelle

La rémunération variable annuelle récompense la performance au titre d'un exercice donné 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 2022 resterait fixée à 70 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés.

Le taux de réalisation maximum de chaque objectif peut atteindre 200 %.

En cas de surperformance, cette rémunération variable pourrait donc atteindre jusqu'à 140 % de la 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 resterait structurée autour de deux types d'objectifs, des objectifs quantitatifs pondérés à 80 % et deux objectifs à la fois quantitatifs et qualitatifs sur les aspects RH et RSE pour 20 %. Mercialys continue 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 2022. 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 afin de mesurer l'évolution du résultat récurrent de Mercialys ;
   - marge d'EBITDA afin d'évaluer l'efficience de la gestion opérationnelle.
2. Critères de type opérationnel
   - évolution à la baisse du taux de vacance totale sur le patrimoine reflétant une normalisation de l'activité et permettant de conforter les perspectives de *cash-flows* de Mercialys ;
   - gestion des ressources et humaines afin d'assurer la rétention des talents dans un contexte de tension sur le marché de l'emploi du secteur, la continuité du développement de la formation et l'amélioration continue de la satisfaction des collaborateurs.
3. Critères de type bilanciel
   - refinancement de la dette pour allongement de la duration afin de continuer de renforcer la protection de la liquidité et des équilibres bilanciels de la Société ;
   - investissement net sur l'exercice afin de reprendre une trajectoire de croissance.
4. Critères de type extra-financier
   - augmentation de la part des centres certifiés en partie 2 à un niveau au moins égal à *VERY GOOD* du référentiel de certification *BREEAM In-Use* ;
   - continuité d'inscription de la société dans les meilleures pratiques et les plus hauts niveaux de notation extra-financière en matière de Responsabilité sociale et environnementale.

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	**Cible**	**Maximum**
Objectifs quantifiables (80 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	0 %	14,0 %	28,0 %
	Marge d'EBITDA à périmètre comparable (20 % du variable total)	0 %	14 %	28,0 %
	Réduction du taux de vacance total (10 % du variable total)	0 %	7,0 %	14,0 %
	Part des centres certifiés en partie 2 à un niveau au moins égal à *VERY GOOD* du référentiel de certification *BREEAM In-Use* (10 % du variable total)	0 %	7,0 %	14,0 %
	Refinancement de la dette pour allongement de la duration *(en millions d'euros)* (10 % du variable total)	0 %	7,0 %	14,0 %
	Investissement net sur l'exercice (en millions d'euros) (10 % du variable total)	0 %	7,0 %	14,0 %
Objectifs qualitatifs (20 % du variable total)	Responsabilité sociale et environnementale : continuité de performances référentes en matière de notation extra-financière (10 % du variable total)	0 %	7,0 %	14,0 %
	Gestion des ressources et humaines afin d'assurer la rétention des talents dans un contexte de tension sur le marché de l'emploi du secteur, la continuité du développement de la formation et l'amélioration continue de la satisfaction des collaborateurs (10 % du variable total)	0 %	7,0 %	14,0 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**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 rémunérations, des nominations et de la gouvernance, pourra ajuster les objectifs et tenir ainsi compte d'événements exceptionnels à l'échelle nationale, tels qu'une crise sanitaire, 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 rémunérations, des nominations 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 2022, 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 2023.

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 537 500 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 trois critères resterait plafonnée en tout état de cause à 160 % de la rémunération annuelle fixe (soit 688 000 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 trois 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 serait 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 et du panel de sociétés retenu en 2021.

Ce panel est constitué de sociétés 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 31 décembre 2021
Atrium European Real Estate	JE00B3DCF752	Autriche	Centres commerciaux diversifiés	Pologne, Slovaquie, République tchèque, Russie	1 222
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne	1 974
Citycon	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord	1 179
Deutsche Euroshop	DE0007480204	Allemagne	Centres commerciaux diversifiés	Allemagne, Pologne, République tchèque, Autriche, Hongrie	905
Eurcommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique	1 005
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande	1 721
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie	426
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale	6 054
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni	323
Unibail-Rodamco-Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis	8 540
Vastned Retail	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne	457
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique	515

Par ailleurs, de manière à évaluer l'évolution de la performance financière de l'entreprise, un critère de croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur trois ans entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024 a été retenu afin d'aligner les dirigeants sur l'intérêt des actionnaires.

Enfin, concernant la politique RSE, un objectif de réduction de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys est maintenu afin de faire participer positivement l'entreprise à la lutte contre le changement climatique.

L'attribution de l'intégralité des actions sera soumise aux conditions de performance suivantes, mesurées à l'issue de la période de trois ans sur trois 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 2022 et le 31 décembre 2024, 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 trois 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 2022, auxquelles s'ajoute Mercialys.

Au cas où le panel de sociétés comparables ne pourrait plus être composé de ces 12 sociétés au 31 décembre 2024, 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 2024, 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 trois ans entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale.

À la fin de la période de trois 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 trois ans de la croissance du FFO	Coefficient multiplicateur
2,00 %	0 %
3,00 %	100 %
4,00 %	150 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

3. Réduction à trois ans de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys pour 33,33 % de la dotation initiale.

L'indicateur de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys est l'intensité surfacique sur les scopes 1 & 2 suivant la trajectoire carbone de Mercialys certifiée SBTi (en $kgCO_2eq/m^2$, à périmètre courant du patrimoine Mercialys, méthode *market based*) ; La valeur minimum à fin 2024 est fixée à 17,4 $kgCO_2eq/m^2$, correspondant à l'engagement cible de la société à horizon fin 2024 d'une réduction de 25 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée).

À la fin de la période de trois 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 :

Réduction de l'intensité carbone sur le scope 1 & 2 sur le périmètre courant du patrimoine (variation à trois ans vs valeur de référence de la trajectoire 2017)	Coefficient multiplicateur
- 25 %, soit 17,4 $kgCO_2eq/m^2$	0 %
- 30 %, soit 16,3 $kgCO_2eq/m^2$	100 %
- 35 %, soit 15,1 $kgCO_2eq/m^2$	150 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

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 2022 ne deviendraient la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de trois ans qui s'achèverait en 2025.

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.

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. En cas de départ contraint du Directeur général, le bénéfice du régime de santé de l'entreprise sera étendu à la période couverte par 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 cependant susceptible de bénéficier, en cas de cessation de ses fonctions, d'une indemnité dans le cadre d'une clause de non-concurrence et de non-sollicitation. 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 réduire la durée d'application de cette obligation ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Directeur général une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération annuelle totale (fixe et variable) en appliquant la moyenne de la rémunération totale versée au titre des deux exercices précédant son départ. Cette indemnité, versée pendant un an, n'excéderait pas six mois de rémunération (fixe et variable).

4.2.2.6 Rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2021

A. Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération de la Directrice générale déléguée en 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, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021 (11e résolution).

Les actionnaires ont lors de l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021 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. 270 et suivantes.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2021 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 Elizabeth Blaise en qualité de Directrice générale déléguée est fixée à 265 000 euros.

Il est rappelé que la Directrice générale déléguée a conservé au cours de l'exercice 2021 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 2020, qui intégrait notamment un objectif RSE, la proportion de critères qualitatifs étant portée de 15 % à 20 %.

La rémunération variable est donc structurée autour de quatre types d'objectifs :

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 constante 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 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 2021, 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 28 avril 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. 291 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 trois 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 trois 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 31 décembre 2021
Atrium European Real Estate	JE00B3DCF752	Autriche	Centres commerciaux diversifiés	Pologne, Slovaquie, République tchèque, Russie	1 222
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne	1 974
Citycon	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord	1 179
Deutsche Euroshop	DE0007480204	Allemagne	Centres commerciaux diversifiés	Allemagne, Pologne, République tchèque, Autriche, Hongrie	905
Eurcommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique	1 005
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande	1 721
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie	426
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale	6 054
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni	323
Unibail-Rodamco-Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis	8 540
Vastned Retail	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne	457
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique	515

Par ailleurs, de manière à évaluer l'évolution de la performance financière de l'entreprise, un critère de croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur trois ans entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023 a été retenu 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, l'objectif a été 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'attribution de l'intégralité des actions sera soumise aux conditions de performance suivantes, mesurées à l'issue de la période de trois ans sur trois 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 trois 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 trois 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 trois 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 trois 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 trois 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 trois 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 Elizabeth 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 2021, de Madame Elizabeth 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 Elizabeth Blaise, au titre de l'exercice 2021, 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 2021	Exercice 2020
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2 ci-après)	563 939	386 725
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)	148 137	130 101
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	-	-
TOTAL	**712 076**	**516 826**

(1) Valorisation potentielle en comptes consolidés des actions attribuées, non encore acquises, sur l'exercice et soumises à une condition de présence en qualité de mandataire social ainsi qu'à des conditions de performance sur trois ans (cf. § 4 ci-après).

2. Rémunérations attribuées ou versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations et avantages de toute nature attribués ou versés à Madame Elizabeth Blaise, au titre de son mandat de Directrice générale déléguée, par la Société, au cours et au titre des exercices 2020 et 2021, s'établissent comme suit :

TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Exercice 2021		Exercice 2020	
(en euros)	Montants attribués (5)	Montants versés (6)	Montants attribués (5)	Montants versés (6)
Rémunération fixe (1)	132 500	132 500	132 500	132 500
Rémunération variable annuelle (1) (2)	132 994	53 000	53 000	72 864
Rémunération variable pluriannuelle (3)	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature (4)	29 800	29 800	12 581	12 581
TOTAL	**295 294**	**215 300**	**198 081**	**217 945**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.

(2) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au sein de la politique de rémunération 2021, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2021, au § 4.2.2.6, A, p. 295 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 11e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022.

(3) Madame Elizabeth 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, 2020 et 2021 au titre de son mandat social.

(4) Garantie sociale des chefs d'entreprise et régime de prévoyance et mutuelle.

(5) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.

(6) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.

Par ailleurs, Madame Elizabeth Blaise exerce toujours la fonction salariée de Directrice administrative et financière au sein de la société Mercialys. À ce titre, les montants des rémunérations et avantages de toute nature, attribués ou versés au titre des exercices 2020 et 2021 sont les suivants :

TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Exercice 2021		Exercice 2020	
(en euros)	Montants attribués [5]	Montants versés [6]	Montants attribués [5]	Montants versés [6]
Rémunération fixe [1]	132 500	132 500	132 500	132 500
Rémunération variable annuelle [1] [2]	132 997	53 000	53 000	72 864
Rémunération variable pluriannuelle [3]	-	-	-	671
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature [4]	3 145	3 145	3 144	3 144
TOTAL	**268 642**	**188 645**	**188 644**	**209 179**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.

(2) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au § 4.2.2.6, A, p. 295 et suivantes, et des précisions sont apportées au tableau du § 3 ci-après.

(3) Madame Elizabeth 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, 2020 et 2021 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 Elizabeth Blaise le 26/04/2020.

(4) Régime de prévoyance et mutuelle en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(5) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.

(6) 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 2021 de Madame Elizabeth Blaise a été déterminée par le Conseil d'administration du 14 février 2022, 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
		Appréciation	Minimum	Cible	Maximum	Réalisé	*(en euros)*
Objectifs quantifiables (80 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	Le FFO fortement impacté par la crise sanitaire en 2020 rebondit malgré l'effet négatif des cessions réalisées en 2020 et les coûts associés à la protection du bilan grâce aux actions sur les loyers, le commerce éphémère, la réduction de la vacance et la maîtrise des charges	0,0 %	2,5 %	22,0 %	6,5 %	58 300
	Marge d'EBITDA (15 % du variable total)	Normalisation de l'EBITDA grâce à une accélération des revenus et une maîtrise des charges courantes pourtant très sollicitées par la crise sanitaire et les nécessaires engagements liés aux internalisations de fonctions	0,0 %	8,25 %	16,50 %	200 % / 84 %	43 725
	Classements EPRA et Grands Prix de la Transparence (10 % du variable total)	Pour la 5e année consécutive Mercialys est récompensée pour l'exemplarité de ses pratiques de communication financière et extra-financière, obtenant cette année le prix du meilleur Document d'Enregistrement Universel tout en gardant par ailleurs son statut EPRA Gold.	0,0 %	Gold + Top 5 Labrador	11,0 %	200 % / Gold + Grand Prix	29 150

			% de la Rémunération fixe				
		Appréciation	Minimum	Cible	Maximum	Réalisé	Montant *(en euros)*
Objectifs quantifiables (80 % du variable total)	Mise en place de plans d'actions pour le déploiement du nouveau plan de développement durable MERY 2030 (en % du nbre d'objectifs prédéfinis) (10 % du variable total)	Pour rappel, la nouvelle stratégie RSE comporte 4 engagements jugés majeurs par son écosystème de parties prenantes. Chacun de ces engagements est décliné en objectifs, assortis d'une feuille de route concrète et opérationnelle. Ces objectifs sont au nombre de 13. Dans le cadre de l'engagement « pour notre environnement », les trois objectifs associés font l'objet d'un plan d'actions clairement déterminé et décliné. Concernant l'engagement « pour nos territoires », ce sont deux objectifs sur les quatre associés. L'engagement « pour nos commerces » a fait l'objet de plans d'actions sur 1 objectif associé sur un total de 3. Enfin, les trois objectifs de l'engagement « pour nos talents » ont donné lieu à des plans d'actions ayant porté leurs fruits en 2021.	0,0 %	5,50 %	11,0 %	200 %	
				40 %		69 %	29 150
	Gestion de l'échéancier obligataire *(en millions d'euros)* (15 % du variable total)	Réussite d'une offre de rachat partielle sursouscrite au second semestre ainsi qu'un achat au fil de l'eau au premier semestre	0,0 %	8,25 %	16,50 %	200 %	
				50 M€		99,2 M€	43 725
	Cession d'actifs sur l'exercice *(en millions d'euros)* (10 % du variable total)	Cession pour un volume total de 95,1 M€ incluant 28,0 M€ de cessions finalisées et 67,1 M€ sous promesses de vente sans condition suspensive de financement	0,0 %	5,50 %	11,0 %	200 %	
				40 M€		95,1 M€	29 150
Objectifs qualitatifs (20 % du variable total)	Internalisation des fonctions résiliées par Mercialys au titre de la Convention de Prestation de Services à l'horizon fin 2021 (10 % du variable total)	À fin décembre 2021, les activités relatives à la gestion des assurances et de juridique corporate ont été réinternalisées avec succès. Il est également à noter qu'ont été menés en 2021, sur le périmètre de la Direction générale déléguée, d'importants travaux de préparation à l'internalisation des fonctions en matière de comptabilité, de fiscalité, de gestion de trésorerie mais également des activités de gestion locative, à la fois en termes de systèmes d'informations, de ressources humaines et de revue des process.	0,0 %	5,50 %	11,0 %	125 %	
							18 219

			% de la Rémunération fixe				
		Appréciation	Minimum	Cible	Maximum	Réalisé	Montant *(en euros)*
Objectifs qualitatifs (20 % du variable total)	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 (10% du variable total)	Labellisation *Great Place To Work* reflétant l'évolution favorable de la satisfaction et de l'engagement des collaborateurs dans un secteur fortement impacté par la crise sanitaire et dans un contexte d'amélioration globale de la participation à l'enquête annuelle (90 %). Progression de la satisfaction des équipes sous la responsabilité directe de la Directrice générale déléguée avec des niveaux moyens qui pourraient encore progresser au regard de la moyenne globale. Le turnover élevé de certaines équipes a été compensé par un recrutement faisant évoluer positivement les compétences internes au profit de profils diversifiés.	0,0 %	5,50 %	11,0 %	105 %	14 575
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE			**0,0 %**	**55,0 %**	**110,0 %**	**182,50 %**	**265 994**

Au cours de l'année 2021, Madame Elizabeth Blaise a poursuivi un pilotage rigoureux et optimisé des indicateurs financiers et équilibres bilantiels et un travail remarquable tant sur le rating (notation) que pour améliorer la liquidité de la société.

Elle a maintenu, dans un environnement toujours très dégradé pour les foncières de centres commerciaux, un dialogue efficace et productif avec les contreparties financières : agences de notation, parties prenantes 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. Ces actions ont permis le succès des opérations menées en matière de rachat de dette et de refinancement.

Elle a continué à assurer 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. Cette mobilisation s'est traduite une fois encore par l'obtention du prix du meilleur document d'enregistrement universel de la place toutes catégories confondues, dans la lignée des récompenses obtenues par Mercialys depuis plusieurs années.

Les équipes sous sa responsabilité ont mené, tout au long de l'année, un travail important de renégociation des baux et un suivi systématique du recouvrement dans un contexte marqué par l'épidémie de Covid-19, ce qui a permis de sécuriser les positions et les flux de trésorerie, en dépit d'un contexte toujours défavorable.

Au-delà d'une gestion conjoncturelle de crise, la Directrice générale déléguée a poursuivi, en interaction positive avec l'ensemble des équipes de la Société, les chantiers structurants engagés antérieurement : cartographie des risques, mise en œuvre active de la politique RSE, conformité, actions de formation et de communication relatives à l'éthique et à la diversité.

Enfin, Madame Elizabeth Blaise a encore en 2021 été très mobilisée par la poursuite des chantiers d'internalisation : pilotage opérationnel des internalisations engagées sur les exercices précédents, préparation de l'internalisation de la comptabilité (prévue en avril 2022), du corporate finance, de la fiscalité et des assurances.

Cette rémunération variable ne sera versée que sous réserve de l'approbation de la 11e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 28 avril 2022 (cf. chapitre 8, p. 392).

4. Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites attribuées par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle

Madame Elizabeth Blaise a bénéficié, en 2021, en sa qualité de Directrice générale déléguée, d'un plan d'attribution gratuite d'actions par la Société, tel que décrit ci-après (Plan 36).

Il est également précisé que Madame Elizabeth 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. 379 et suivante).

TABLEAU 6 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Actions gratuites attribuées à Madame Elizabeth 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)
Plan 36, du 22/04/2021	27 382 (6)	148 137 €	22/04/2024	22/04/2026 (1)	OUI (7)
TOTAL	**76 132**	**337 926 €**			

(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 Elizabeth Blaise, s'élèvera à 13 627 actions correspondant à une valorisation en comptes consolidés 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 trois 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 Elizabeth Blaise, s'élèvera à 51 564 actions correspondant à une valorisation en comptes consolidés 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 : 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 (Carbone Disclosure Project) de la Société, mesurée une fois par an sur trois ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 20 % de la dotation initiale ; et la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur trois ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour les 45 % restants de la dotation initiale.

(6) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Madame Elizabeth Blaise, s'élèvera à 35 596 actions correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 192 575 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 : la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance d'un panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale ; la croissance du FFO de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur trois ans entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale ; et le taux de certification BREEAM In-Use du patrimoine en pourcentage de sa valeur, pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.

À noter qu'aucune action n'est devenue disponible au cours de l'exercice 2021 au titre de son mandat social.

Ci-dessous le rappel historique des plans d'attribution gratuite d'actions dont a bénéficié Madame Elizabeth Blaise en tant que mandataire social :

TABLEAU 10 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Plan 30	Plan 33	Plan 36
Date de l'Assemblée générale	25/04/2019	23/04/2020	22/04/2021
Date du Conseil d'administration	25/04/2019	23/04/2020	22/04/2021
Nombre total d'actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux (sous conditions de présence et performances) (1)	30 414 (1)	107 020 (2)	73 879 (3)
Dont nombre d'actions attribuées à Madame Elizabeth Blaise	9 085 (1)	39 665 (2)	27 382 (3)
Date d'acquisition des actions	25/04/2022	23/04/2023	22/04/2024
Date de fin de période de conservation	25/04/2024	23/04/2025	22/04/2024
Nombre total d'actions définitivement attribuées au 31/12/2021 aux mandataires sociaux	na (4)	na (3)	na (3)
Dont nombre d'actions attribuées définitivement à Madame Elizabeth Blaise	na (4)	na (3)	na (3)
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2021	na (4)	na (3)	na (3)
Nombre d'actions attribuées gratuitement restantes pour les plans non échus au 31/12/2021	30 414	107 020	73 879

(1) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Madame Elizabeth Blaise s'élèvera à 13 627 actions correspondant à une valorisation en comptes consolidés 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 Elizabeth Blaise s'élèvera à 51 564 actions correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 169 129 euros.

(3) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Madame Elizabeth Blaise s'élèvera à 35 596 actions correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 192 574 euros.

(4) Plan triennal non échu, ne permettant pas de calculer les attributions définitives au 31 décembre 2021.

Par ailleurs, il est rappelé que Madame Elizabeth Blaise a bénéficié 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 Elizabeth Blaise dispose d'un contrat de travail au sein de Mercialys SA en qualité de Directrice administrative et financière.

(2) Madame Elizabeth 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 Elizabeth 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. 278, 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 2021 s'agissant de la rémunération de Madame Elizabeth 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 28 avril 2022 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 2021. Ces éléments sont détaillés et commentés dans le tableau figurant au chapitre 8, annexe 3, p. 414 et suivantes.

4.2.2.7 Politique de rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2022

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2022

(14e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022)

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 2022 à la Directrice générale déléguée au titre de son mandat social doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 14 février 2022, 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 2022.

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 leur mesure. Les grands principes encadrant sa démarche sont détaillés au § 4.2.2.1, p. 270 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 annuelle fixe de Madame Elizabeth Blaise est de 265 000 euros bruts depuis le 1er janvier 2020.

La Directrice générale déléguée a jusque-là conservé son contrat de travail en qualité de Directrice administrative et financière. À ce titre, sa rémunération fixe et variable annuelle a été jusqu'alors répartie pour moitié au titre de son mandat social et pour moitié au titre de son contrat de travail.

Il est envisagé qu'en cas de renouvellement de son mandat, l'ensemble de la rémunération de la Directrice générale déléguée soit reporté sur son mandat social et qu'ainsi, il soit mis fin à son contrat de travail en qualité de Directrice administrative et financière, et ce, sans que lui soit versée d'indemnité de rupture conventionnelle. Il est également à noter que Madame Elizabeth Blaise ne bénéficie pas par ailleurs d'indemnité de départ en cas de cessation de ses fonctions en tant que Directrice générale déléguée. Pour autant, cette résiliation donnera lieu au calcul d'un solde de tout compte.

La fin de son contrat de travail et la renonciation à toute indemnité contractuelle à ce titre ainsi que l'absence d'indemnité de départ lié à son mandat social contribuent à justifier une proposition d'augmentation de sa rémunération annuelle fixe.

Pour 2022, il est proposé d'augmenter la rémunération fixe annuelle de la Directrice générale déléguée, étant précisé que la structure et les modalités d'attribution de la rémunération variable annuelle et de sa rémunération à long terme resteraient inchangées.

Le Code AFEP-MEDEF prévoit dans sa recommandation 25.3.1 que « La rémunération fixe ne doit en principe être revue qu'à intervalle de temps relativement long. ».

Lors de sa nomination, le 13 février 2019, il avait été décidé de fixer la rémunération fixe annuelle de Madame Elizabeth Blaise en qualité de Directrice générale déléguée à un montant de 230 000 euros. Depuis le 1er janvier 2020, la rémunération fixe annuelle a été augmentée d'environ 15 % pour tenir compte du niveau de rémunération constaté chez des sociétés comparables et était depuis lors fixée à 265 000 euros. Cette rémunération est restée inchangée depuis deux ans. L'augmentation proposée porterait la nouvelle rémunération fixe annuelle de la Directrice générale déléguée à 318 000 euros, soit une augmentation de 20 % par rapport à 2021.

Outre l'absence d'augmentation de la rémunération fixe annuelle de la Directrice générale déléguée depuis deux ans, cette proposition est justifiée notamment par les éléments décrits ci-après.

En premier lieu, l'augmentation de la rémunération a vocation à refléter sa prise de fonctions réussie en tant que Directrice générale déléguée. Lors de la réunion du 21 octobre 2021, les administrateurs indépendants du Conseil d'administration de la Société ont souligné l'accessibilité et la grande disponibilité de la Direction Générale, ainsi que la fluidité et la qualité des échanges de même que la prise en compte par la Direction Générale des suggestions des administrateurs indépendants et leur mise en œuvre (notamment au regard de la qualité de la démarche ESG de la Société et la création d'un nouveau Comité de la Stratégie et de la Transformation qui répond aux attentes formulées).

La proposition tient compte également de l'évolution du profil de la Société dont il résulte un élargissement des responsabilités et des missions ainsi qu'une forte implication de la Direction générale. Cette évolution a notamment pu être constatée à travers l'internalisation progressive entre 2020 et 2022 des fonctions supports dont une part importante est placée sous la responsabilité de Madame Elizabeth Blaise : les activités de contrôle de gestion immobilière, les assurances, et pour 2022, la comptabilité et la fiscalité ; ceci s'est notamment traduit par une augmentation des effectifs de Mercialys de 25 % entre 2019 et 2021.

Le niveau de rémunération fixe annuelle de la Directrice générale déléguée après prise en compte de l'augmentation proposée resterait raisonnable et cohérent par rapport au niveau de rémunération fixe annuelle des dirigeants de sociétés comparables. Conformément à la recommandation de l'AMF dans son Rapport 2020 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées, il a été établi un *benchmark* du niveau de rémunération d'un panel d'une vingtaine de sociétés comparables à Mercialys par la société AON en janvier 2022. Deux méthodologies y ont été appliquées : une analyse à méthodologie constante (utilisée dans les précédents *benchmarks* réalisés auprès d'AON en 2019 et 2020) dite « *pricing* » comparant la rémunération de la Directrice générale déléguée avec celle de Directeurs généraux délégués d'entreprises proches ou inférieures en termes de taille ou celle de directeurs de ligne de *business* d'entreprises de taille plus conséquente, et une analyse dite « *proxies* » comparant la rémunération du Directeur général à celle des dirigeants du même niveau de ces mêmes entreprises du panel sélectionné.

Ce *benchmark* fait apparaître, selon l'analyse dite « *pricing* » que la rémunération annuelle fixe de la Directrice générale déléguée est inférieure de 11 % à la moyenne et de 12 % à la médiane constatée au sein de l'échantillon de 19 sociétés comparables à Mercialys. Selon l'analyse dite « *proxies* », la rémunération annuelle fixe de la Directrice générale déléguée s'inscrit à un niveau de 31 % inférieur à la moyenne et de 20 % inférieur à la médiane du même panel.

Cet écart pourrait donc être nivelé par l'augmentation proposée de 20 % de la rémunération annuelle fixe.

S'agissant de la Directrice générale déléguée, la proposition d'augmentation de la rémunération annuelle fixe s'inscrit également dans un souci paritaire d'alignement avec la rémunération d'un Directeur général délégué homme sur une période d'exercice équivalente. En effet, la rémunération annuelle fixe du précédent Directeur général délégué de la Société à la fin de son mandat en 2019 s'élevait à 300 000 euros. Cette démarche s'inscrit donc pleinement dans les efforts du Groupe en matière d'égalité professionnelle.

Par ailleurs, il ressort du classement Proxinvest des rémunérations des dirigeants de sociétés du SBF 120 pour l'exercice 2020, que le niveau de rémunération de la Direction générale de Mercialys reste significativement inférieur au niveau de rémunération de dirigeants de sociétés comparables.

Enfin, cette proposition est conforme aux intérêts des parties prenantes et notamment des salariés du Groupe. En effet, l'étude Proxinvest consacrée aux rémunérations des dirigeants de sociétés françaises au titre de l'exercice 2020 démontre que Mercialys figure parmi les « meilleures » sociétés en termes de ratio d'équité. En effet, l'écart entre la rémunération de la Direction générale et celle des salariés figure parmi les plus faibles du panel des sociétés du SBF120, bien inférieur à la moyenne et à la médiane ; seules des sociétés semi-publiques parviennent à proposer un meilleur ratio.

La Directrice générale déléguée ne conserverait pas son contrat de travail en qualité de Directrice administrative et financière au-delà du Conseil d'administration suivant l'Assemblée générale ordinaire. Jusqu'à cette date, 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.

Le dispositif de rémunération variable le Madame Elizabeth Blaise n'est pas modifié pour 2022.

Pour rappel, la rémunération variable cible de Madame Elizabeth Blaise en 2021 était de 55 % de sa rémunération fixe annuelle.

Le taux de réalisation maximum de chaque objectif peut atteindre 200 %. En cas de surperformance, cette rémunération variable pourrait donc atteindre jusqu'à 110 % de sa 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 est structurée autour de 2 types d'objectifs, des objectifs quantitatifs pondérés à 80 % et deux objectifs quantitatifs et qualitatifs sur les aspects RH et d'internalisation des fonctions restant dans le périmètre de la Convention de prestation de service avec le groupe Casino pour 20 %. Mercialys continue à inscrire sa politique de rémunération dans les meilleurs standards de marché, avec une proportion très largement majoritaire de critères quantifiables.

Il a été maintenu pour 2022 un ensemble de critères équilibrés, couvrant à la fois des aspects de performance financière, de performance opérationnelle, de performance extra-financière et d'équilibres bilanciels. Pour chacune de ces 4 typologies de critères, nous avons retenu deux critères qui nous ont semblé être les plus pertinents au regard du contexte actuel. Les huit objectifs retenus sont le reflet des principaux enjeux de la société pour l'année à venir ; ils sont ambitieux et mesurables :

1. Critères de type financier
   - croissance du FFO afin de mesurer l'évolution du résultat récurrent de Mercialys ;
   - marge d'EBITDA afin d'évaluer l'efficience de la gestion opérationnelle.
2. Critères de type opérationnel
   - taux de recouvrement brut des loyers et charges pour 2021 ;
   - succès de l'internalisation des fonctions comptables, de la trésorerie et de la mise en place des procédures internes de gestion et de contrôle adéquates.
3. Critères de type bilancie
   - refinancement de la dette pour allongement de la duration afin de continuer de renforcer la protection de la liquidité et des équilibres bilanciels de la Société ;
   - investissement net sur l'exercice afin de reprendre une trajectoire de croissance.
4. Critères de type extra-financier
   - tenue des objectifs RSE associés à l'évolution des marges des lignes bancaires ;
   - gestion des ressources humaines afin d'assurer la rétention des talents dans un contexte de tension sur le marché de l'emploi du secteur, la continuité du développement de la formation et l'amélioration continue de la satisfaction des collaborateurs.

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 %	11,0 %	22,0 %
	Marge d'EBITDA à périmètre comparable (20 % du variable total)	0 %	11,0 %	22,0 %
	Taux de recouvrement brut des loyers et charges 2021 (10 % du variable total)	0 %	5,5 %	11,0 %
	Tenue des objectifs RSE associés à l'évolution des marges des lignes bancaires (10 % du variable total)	0 %	5,5 %	11,0 %
	Refinancement de la dette pour allongement de la duration *(en millions d'euros)* (10 % du variable total)	0 %	5,5 %	11,0 %
	Investissement net sur l'exercice *(en millions d'euros)* (10 % du variable total)	0 %	5,5 %	11,0 %
Objectifs qualitatifs (20 % du variable total)	Internalisation des fonctions résiliées par Mercialys dans le cadre de la Convention de prestation de services (10 % du variable total)	0 %	5,5 %	11,0 %
	Gestion des ressources humaines afin d'assurer la rétention des talents dans un contexte de tension sur le marché de l'emploi du secteur, la continuité du développement de la formation et l'amélioration continue de la satisfaction des collaborateurs (10 % du variable total)	0 %	5,5 %	11,0 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0 %**	**55,0 %**	**110,0 %**

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 ou graduée entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des rémunérations, des nominations et de la gouvernance, pourra ajuster les objectifs et tenir ainsi compte d'événements exceptionnels à l'échelle nationale, tels qu'une crise sanitaire, 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 rémunérations, des nominations 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 2022, 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 2023.

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, 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 100 % de la rémunération annuelle fixe (soit 318 000 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 trois critères resterait plafonnée en tout état de cause à 130 % de la rémunération annuelle fixe (soit 413 400 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), 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 (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 et du panel de sociétés retenu en 2021.

Ce panel est constitué de sociétés 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 31 décembre 2021
Atrium European Real Estate	JE00B3DCF752	Autriche	Centres commerciaux diversifiés	Pologne, Slovaquie, République tchèque, Russie	1 222
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne	1 974
Citycon	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord	1 179
Deutsche Euroshop	DE0007480204	Allemagne	Centres commerciaux diversifiés	Allemagne, Pologne, République tchèque, Autriche, Hongrie	905
Eurcommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique	1 005
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande	1 721
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie	426
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale	6 054
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni	323
Unibail-Rodamco-Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis	8 540
Vastned Retail	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne	457
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique	515

Par ailleurs, de manière à évaluer l'évolution de la performance financière de l'entreprise, un critère de croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur trois ans entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024 a été retenu afin d'aligner les dirigeants sur l'intérêt des actionnaires.

Enfin, concernant la politique RSE, un objectif de réduction de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys est maintenu afin de faire participer positivement l'entreprise à la lutte contre le changement climatique.

L'intégralité des actions seront soumises aux conditions de performance suivantes, mesurées à l'issue de la période de trois ans sur trois 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 2022 et le 31 décembre 2024, 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 2022, auxquelles s'ajoute Mercialys.

Au cas où le panel de sociétés comparables ne pourrait plus être composé de ces 12 sociétés au 31 décembre 2024, 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 adaptée 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 2024, 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 trois ans entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale.

À la fin de la période de trois 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
2,00 %	0 %
3,00 %	100 %
4,00 %	150 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

3. Réduction à trois ans de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys pour 33,33 % de la dotation initiale.

L'indicateur de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys est l'intensité surfacique sur les scopes 1 & 2 suivant la trajectoire carbone de Mercialys certifiée SBTi (en $kgCO_2eq/m^2$, à périmètre courant du patrimoine Mercialys, méthode *market based*) ; La valeur minimum à fin 2024 est fixée à 17,4 $kgCO_2eq/m^2$, correspondant à l'engagement cible de la société à horizon fin 2024 d'une réduction de 25 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée).

À la fin de la période de trois 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 :

Réduction de l'intensité carbone sur le scope 1 & 2 sur le périmètre courant du patrimoine (variation à 3 ans vs valeur de référence de la trajectoire 2017)	Coefficient multiplicateur
- 25 %, soit 17,4 $kgCO_2eq/m^2$	0 %
- 30 %, soit 16,3 $kgCO_2eq/m^2$	100 %
- 35 %, soit 15,1 $kgCO_2eq/m^2$	150 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

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 2022 ne deviendraient la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de 3 ans qui s'achèverait en 2025.

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.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, la Directrice générale déléguée devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions durant une période de deux 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

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. En cas de départ contraint de la Directrice Générale déléguée, le bénéfice du régime de santé de l'entreprise sera étendu à la période couverte par la garantie sociale des chefs d'entreprise.

Elle ne bénéficie pas de voiture de fonction ou d'autre avantage de toute nature.

Aucune 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 est cependant susceptible de bénéficier, en cas de cessation de ses fonctions d'une indemnité dans le cadre d'une clause de non-concurrence et de non-sollicitation. 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 réduire la durée d'application de cette obligation 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 annuelle totale (fixe et variable) en appliquant la moyenne de la rémunération totale versée au titre des deux exercices précédant son départ. Cette indemnité, versée pendant un an, n'excéderait pas six mois de rémunération (fixe et variable).

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. 435
1.2	Détermination des orientations stratégiques	Oui	Art. 5 et 12.2 du RIC, p. 435 et p. 440
1.3	Respect des principales missions dévolues par la loi	Oui	Art. 5 et 11.2.1 du RIC, p. 435 et 439
1.4	Information du Conseil d'administration	Oui	Art. 6 du RIC, p. 436
1.5	Examen des opportunités et des risques en lien avec la stratégie et information des administrateurs	Oui	Art. 6 du RIC, p. 436
1.6	Surveillance du dispositif anti-corruption et trafic d'influence	Oui	Art. 5 du RIC, p. 435
1.7	Politique de non-discrimination et de diversité au sein des instances dirigeantes	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 229 et suivantes § 4.1.2, B, p. 251 et suivantes
1.8	Rapport sur le gouvernement d'entreprise rendant compte de l'activité du Conseil	Oui	§ 4.1.4.2, p. 255 et 256
1.9	Précisions requises intégrées aux Règlement intérieur	Oui	Art. 5, 6 et 8 du RIC, p. 435 et suivantes § 4.1.2, A, p. 250
2	**Le Conseil d'administration : instance collégiale**		
2.1	Instance collégiale mandatée par l'ensemble des actionnaires	Oui	§ 4.1.1, p. 228
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. 433 et suivantes
2.3	Limitation de la représentation d'intérêts spécifiques	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 229 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. 250 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. 250
4	**Le Conseil et la communication avec les actionnaires et les marchés**		
4.1	Politique rigoureuse de communication financière	Oui	§ 7.1.4, p. 368 et suivantes
4.2	Équité de communication de l'information	Oui	§ 7.1.4, p. 368 et suivantes
4.3	Pertinence, équilibre et pédagogie de l'information	Oui	§ 7.1.4, p. 368 et suivantes + Chap. 2, p. 80 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. 436
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 : § 3.1.2 note 23, p. 183 et suivantes + Notation financière : § 1.2.5.5, p. 58 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. 229 et suivantes
5.2	Respect de la tenue et de la compétence de l'Assemblée générale des actionnaires	Oui	Chap. 8, p. 382 et suivantes
5.3	Encadrement des conflits d'intérêts en cas d'opération d'envergure	Oui	§ 4.1.7 et 4.1.8, p. 263 et suivantes
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. 228 et suivantes
6.2	Composition du Conseil d'administration – Politique de diversité	Oui	§ 4.1.1.2, p. 229 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. 229 et suivantes § 4.1.2, p. 250 et suivantes
7.2	Description de la politique de mixité des instances dirigeantes	Oui	§ 4.1.2, p. 250 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. 229 et suivantes
9.2	Définition des administrateurs indépendants	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 231
9.3	Part des administrateurs indépendants	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 229 et suivantes
9.4	Revue de l'indépendance des administrateurs et communication aux actionnaires	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 231
9.5	Critères d'examen de l'indépendance des administrateurs	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 231 et suivante 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. 276 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 et 4.1.1.2, p. 228 et suivantes § 4.1.6, p. 262
10.2	Respect des 3 objectifs visés par l'évaluation	Oui	§ 4.1.6, p. 262 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	§ 4.1.6, p. 262
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. 229 § 4.1.4.2, A, p. 254 et suivante
11.2	Périodicité et durée adéquate des réunions	Oui	§ 4.1.4.1, p. 253

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. 441 § 4.1.4.2, B, p. 255 et suivante 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 du RIC, p. 435
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. 436 et 441
12.2	Transmission diligente de l'information utile aux administrateurs, même entre les séances du Conseil	Oui	Art. 6 du RIC, p. 436
12.3	Obligation de l'administrateur de solliciter l'information dont il a besoin pour accomplir sa mission	Oui	Art. 15 du RIC, p. 441
12.4	Capacité des administrateurs de rencontrer les principaux dirigeants de la Société	Oui	Art. 6 du RIC, p. 436
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. 441
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. 16 des statuts, p. 428 Art. 1 du RIC, p. 433
14.2	Échelonnement des mandats des administrateurs	Oui	Art. 16 des statuts, p. 429 Art. 1 du RIC, p. 433
14.3	Informations sur les administrateurs	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 229 et suivantes
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. 229 Aucune situation d'administrateurs croisés
15.2	Attribution des comités	Oui	§ 4.1.5, p. 257 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. 229
16.2	Attributions	Oui	§ 4.1.5.1, p. 257 et suivantes
16.3	Modalités de fonctionnement	Oui	§ 4.1.5.1, p. 257 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. 229 Mercialys dipose d'un Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance
17.2	Attributions	Oui	§ 4.1.2, A, p. 233 § 4.1.3, p. 253 § 4.1.5.2, p. 259 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	§ 4.1.3, p. 253 § 4.1.5.2, p. 259 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. 229 Mercialys dispose d'un Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance
18.2	Attributions	Oui	§ 4.1.5.2, p. 259 et suivantes
18.3	Modalités de fonctionnement	Oui	§ 4.1.5.2, p. 259 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. 441
19.2	Limitation du nombre de mandats du dirigeant mandataire social exécutif	Oui	Art. 18 du RIC, p. 441 § 4.1.1.2, B, p. 235 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, B, p. 234 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. 441 § 4.1.1.2, B, p. 234 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. 441 § 4.1.1.2, B, p. 234 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. 440 et suivantes
21	**La rémunération des administrateurs**		
21.1	Rémunération basée sur l'assiduité	Oui	§ 4.2.1, p. 266 et suivantes
21.2	Rémunération complémentaire possible, notamment en cas de participation ou de présidence dans des comités spécialisés	Oui	§ 4.2.1, p. 266 et suivantes
21.3	Adaptation de la rémunération au niveau de responsabilités et au temps consacré	Oui	§ 4.2.1, p. 266 et suivantes
21.4	Publication des règles de rémunération et des montants individuels versés	Oui	§ 4.2.1, p. 266 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. 304 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. 278 § 4.2.2.4, B, 5, p. 289 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, A, p. 282 et § 4.2.2.5, B, p. 294 § 4.2.2.6, A, p. 298 § 4.2.2.7, B, p. 309
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. 282 § 4.2.2.5, B, p. 295 § 4.2.2.6, A, p. 298 § 4.2.2.7, B, p. 309
24.2	Autorisation par le Conseil de l'accord de non-concurrence et publicité de ce dernier	Oui	§ 4.2.2.4, A, p. 282 § 4.2.2.5, B, p. 295 § 4.2.2.6, A, p. 298 § 4.2.2.7, B, p. 309
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. 282 § 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. 282 § 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. 270 et suivantes
25.2	Principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux non exécutifs	Oui	§ 4.2.2, p. 270 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. 279 et suivantes La résolution 29, qui a été votée par l'Assemblée générale du 22 avril 2021, a fixé 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 (122 CDI à fin décembre 2021) 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	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. 282 § 4.2.2.5, B, p. 294 § 4.2.2.6, A, p. 300 § 4.2.2.7, B, p. 309 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. 282 § 4.2.2.5, B, p. 294 § 4.2.2.6, A, p. 300 § 4.2.2.7, B, p. 309 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. 266 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	Chap. 4 Annexe, 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 2021
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.



1 102 M€
Dette financière nette

2 %
Coût moyen réel de la dette tirée

5,1 x
EBITDA/Coût endettement financier net

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 Casino 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 des années 2020 et 2021, 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 des années 2020 et 2021 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 et 2021 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. 257 et 258.

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 Secrétaire général, 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 des années 2020 et 2021. 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.

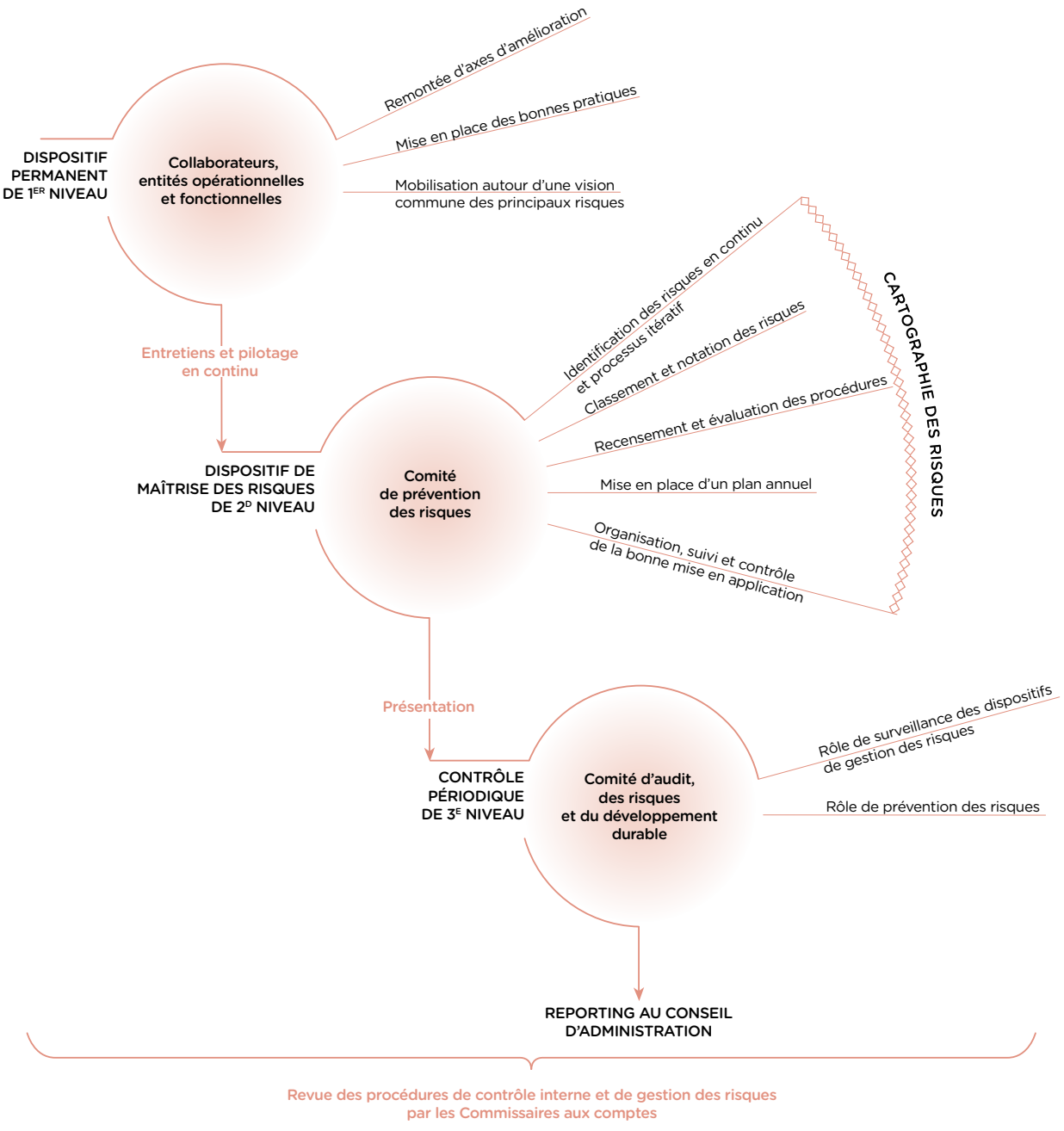
Le Comité de prévention des risques se réunit une fois par trimestre et rend compte de ses travaux au Comité d'audit, des risques et du développement durable au moins une fois par an. Des présentations sont aussi régulièrement faites en Comité managérial.

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 et 2021 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 veille au 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 régulièrement 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 signature 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 jusqu'à fin 2021. À la suite de l'internalisation de cette fonction, la Direction juridique corporate de Mercialys interviendra à partir de 2022. **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. 274 et 275). 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 et 2021, confirmant sa réactivité et la pertinence de sa composition. Au cours de l'exercice 2021, Mercialys a renouvelé ses polices d'assurances de dommages aux biens, de responsabilité civile professionnelle et environnement. Ces polices étaient auparavant intégrées dans les polices centralisées du groupe Casino, dans le cadre de la Convention de prestations de services conclue entre les deux groupes. Mercialys dispose par ailleurs de polices d'assurance couvrant les risques cyber, fraude et la responsabilité civile des mandataires sociaux. Les principaux risques assurés et montants associés sont présentés dans le tableau ci-après. 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. Au cours de l'année 2021, en lien avec l'internalisation des prestations en matière d'assurance, Mercialys a mis en place ses propres polices d'assurances pour la plupart des risques. Les limitations contractuelles d'indemnités ont été adaptées aux niveaux de risques identifiés pour le patrimoine et les activités du Groupe.

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	115
Effondrement des bâtiments	115
Mouvements populaires, émeutes	115
Attentats / Actes de terrorisme	115
Catastrophes naturelles et évènements naturels (vent ou grêle limite de 10 M€ pour les sites à La Réunion)	115
Sauf Inondations hors catastrophes naturelles et mouvements du sol (limite de 10 M€ pour les sites à La Réunion)	30
Recours des voisins et des tiers	115
Recours des locataires et des occupants	115
Perte de loyers/Pertes d'usage	115

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 20 millions d'euros par sinistre et par an. Une police d'assurance spécifique couvre en outre les risques environnementaux à hauteur de 10 millions d'euros.

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.

Assurances cyber et fraude

Ces polices d'assurances sont désormais scindées et couvrent respectivement :

- pour la police cyber : 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 ;
- pour la police fraude : les risques de fraudes que pourrait subir Mercialys à hauteur de 3 millions d'euros, mais également sa clientèle à hauteur de 1,5 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 groupes.

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. Cette activité sera internalisée par Mercialys à partir de septembre 2022, *via* une équipe de comptabilité et de consolidation dédiée.

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, permettant d'appréhender et d'anticiper les évolutions de la doctrine comptable pouvant impacter les normes comptables de Mercialys, dans le cadre de la Convention de prestation de services jusqu'à fin août 2022, date de l'internalisation de la fonction comptable au sein de Mercialys. La Société s'appuiera à partir de cette date sur des compétences internes et des conseils externes pour s'assurer de la bonne application des règles comptables.

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. La fonction comptable sera internalisée par Mercialys à compter de septembre 2022.

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 n° 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/finance/financial-reporting/guidelines.

Et celle des *EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines* sous celui-ci : https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/guidelines.

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) ESMA : European Securities and Markets Authority – Autorité européenne des marchés financiers. ***µµµ****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 2021 au travers notamment de l'évolution 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 : *Funds From Operations*) 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

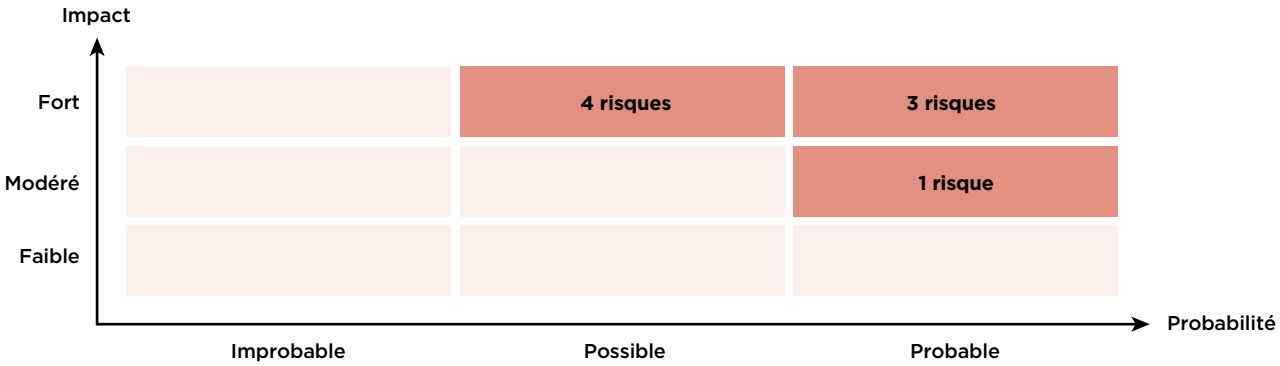
La probabilité est définie comme la possibilité qu'un risque se matérialise, au moins une fois, à différents horizons temporels. En d'autres termes, elle apprécie la plausibilité de l'apparition d'un événement porteur de risque. La probabilité est divisée en 3 niveaux : improbable, possible, probable.

	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	Risque	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	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	Haussière
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	Stable

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 baisse/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 : *Loan To Value*) 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 à fin 2010 à 50 à fin 2021. Depuis 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 (gestion d'actifs) de la Société, attestant ainsi du caractère stratégique et central de ces sujets.

La valorisation du patrimoine de Mercialys ressort à 2 945,1 millions d'euros hors droits à fin décembre 2021 contre 2 996,6 millions d'euros à fin juin 2021 et 3 065,6 millions d'euros à fin décembre 2020. La valeur du portefeuille hors droits s'inscrit donc en baisse de - 3,9 % sur 12 mois (- 3,1 % à périmètre constant) et en recul de - 1,7 % sur 6 mois (- 0,9 % à périmètre constant). Le taux rde capitalisation moyen des expertises ressort à 5,71 % au 31 décembre 2021, contre 5,74 % au 30 juin 2021 et 5,72 % au 31 décembre 2020.

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 179,2 millions d'euros et du taux moyen de capitalisation de 6,09 % constatés à fin décembre 2021, 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	+ 263,6
Hausse des loyers de + 10 %	+ 294,5
Augmentation de + 0,5 % du taux de capitalisation	(223,6)
Baisse des loyers de - 10 %	(294,5)

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.

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. En 2021, la fréquentation des sites de Mercialys sur les périodes d'ouverture est ressortie à 86 % de celle normalisée de 2019 malgré d'importantes contraintes opérationnelles liées à la crise sanitaire (couvre-feux, passe sanitaire notamment), le chiffre d'affaires des commerçant affichant également une bonne résistance, illustrant la résilience des centres commerciaux de la Société.

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, après un moratoire engagé en 2020 par le Gouvernement français sur la construction de nouvelles surfaces commerciales, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 (dite « loi Climat et Résilience ») consacre l'intégration de la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme, ainsi que l'instauration d'un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à terme. Les contraintes concernant la mise en œuvre de nouvelles surfaces commerciales *ex nihilo* devraient ainsi participer à la pérennisation des sites existants.

La résilience du niveau d'activité des sites de Mercialys en 2020 et 2021, 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 taux de vacance financière courante très limité constaté par Mercialys à fin 2021, soit 3,2 %, en nette baisse par rapport à fin décembre 2020 (3,8 %), fin juin 2021 (4,0 %) et fin septembre 2021 (3,4 %), illustre également la puissance des sites de Mercialys sur leur zone de chalandise.

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 décembre 2021, 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 :

	31/12/2021	31/12/2020
Restauration	8,4 %	8,6 %
Santé et beauté	12,6 %	12,3 %
Culture, cadeaux et sport	16,3 %	16,0 %
Équipement de la personne	30,5 %	31,5 %
Équipement du ménage	7,2 %	6,9 %
Grandes surfaces alimentaires	21,8 %	21,5 %
Services	3,2 %	3,2 %
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, les enseignes d'habillement ayant vu leur chiffre d'affaires se contracter de – 17 % l'Institut Français de la Mode en 2020, mais cet indicateur se redresserait de + 5 % en 2021 selon l'Institut ;
- 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 9,8 % du commerce de détail en France en 2020 [(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 31 de ses centres à fin 2021. 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 puis 2021 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 ont également pu rester ouverts tout au long des exercices 2020 et 2021, constituant un facteur de résilience majeur pour l'activité des centres commerciaux de Mercialys. Cependant, il faut noter que les différents dispositifs d'aide déployés par le Gouvernement français, complétés (notamment concernant les charges fixes) ou mis en place (au titre du paiement des loyers) en 2021, ont permis de limiter grandement les fermetures de commerces et de lieux de restauration dans les centres commerciaux.

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 des exercices 2020 et 2021. Cela est illustré par la rapide normalisation des niveaux de fréquentation constatés dans les centres commerciaux dès la levée des différentes mesures de confinement. Cela interroge également sur la pérennité des gains de parts de marché réalisés par le commerce en ligne.

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 3 périodes de confinement étalées entre 2020 et 2021, 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) Source : Institut Français de la Mode.
(2) Source : Fevad – Fédération du e-commerce et de la vente à distance.

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 22,4 % à fin 2021. Cette exposition est de 19,6 % 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 (21,1 % des loyers à fin 2021) et Monoprix (0,7 % des loyers à fin 2021). En cas d'évènements ayant des effets sur l'activité des hypermarchés Géant ou plus généralement sur 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 magasin Monoprix)*

Site	% de détention par Mercialys	Typologie	Date de début de bail	Date de fin de bail	Caractéristiques du bail
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
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 (98 % des loyers contractuels en base annualisée de Mercialys sont fixes ou intègrent un loyer minimum garanti au 31 décembre 2021) ;
- 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 en 2020 (21,4 % à fin décembre 2020 contre 14,9 % en 2019 [(1)]). Au 3e trimestre 2021, ce taux a baissé à 17,5 % avec l'allègement des mesures sanitaires mais reste supérieur au niveau historique.

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. Cela est illustré par le fait que, durant les périodes de confinement, jusqu'à 40 % de la base locative de Mercialys

(1) Source : INSEE – Institut national de la statistique et des études économiques.

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.

Les effets de la crise sanitaire liée à la Covid-19 sur le contexte économique ont été contrasté. Les aides déployées par l'État ont permis de limiter considérablement, à fin 2021, des impacts sur le taux de chômage ou de défaillances des entreprises. Néanmoins, l'évolution très fluctuante de la confiance des ménages et de la consommation sur la période 2020 et 2021 illustrent les incertitudes qui perdurent et pourraient impacter négativement les enseignes locataires de Mercialys. Enfin, à fin décembre 2021, il ne peut être déterminé si la situation sanitaire n'entraînera pas de nouvelles mesures au titre de la santé publique pouvant avoir des conséquences sur la fréquentation des sites de Mercialys ou sur le chiffre d'affaires des commerçants, comme cela a été le cas pour les périodes de confinement ou l'instauration temporaire du « pass sanitaire » sur les centres commerciaux.

Le suivi par Mercialys de la santé de ses locataires a été largement intensifié en 2020 puis 2021. 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 les taux de recouvrement (loyers et charges) au titre des exercices 2020 et 2021 ressortent à un niveau correct de respectivement 90,1 % (99,9 % retraité des avoirs restant à établir et des provisions pour créances douteuses) et 88,8 % au regard de l'ampleur du choc traversé, et si le taux de vacance financier récurrent s'élève à 3,2 % à fin 2021, 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 (incendie, 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 entraîner 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 (gestionnaire immobilier) 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 groupes ;
- 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.

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 toujours vigilante dans le contexte de récurrence d'actes terroristes sur le territoire national, le niveau de vigilance du plan Vigipirate ayant cependant été revu à la baisse, d'un statut « urgence attentat » à fin 2020 à « risque sécurité – risque attentat » depuis mars 2021.

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 insuffisant, ainsi que certains sites jugés comme ayant atteint un niveau de valeur optimal, 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 2021 d'un portefeuille de projets de développement de 494 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 3,9 millions d'euros en 2021.

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 avait 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 Haussière

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 2021 à 16,9 millions d'euros et en 2020 à 16,2 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 5,7 % 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.

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 (5,9 millions d'euros versés au titre de 2021 et 5,4 millions d'euros au titre de 2020 ;
- de l'internalisation progressive des fonctions initialement assurées par le groupe Casino *via* la Convention de prestations de services :
  - 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,
  - les prestations relatives à l'assistance en matière d'assurances et de juridique corporate se sont achevées en 2021,
  - les prestations relatives à la comptabilité-finance font l'objet d'un préavis à fin 2021 et seront achevées en août 2022.

Dès lors, la facturation au titre de la Convention de prestation de services est estimée à 0,4 million d'euros pour 2022, alors qu'elle s'est élevée à 1,0 million d'euros en 2021 et à 1,3 million d'euros en 2020.

Enfin, les mandats de gestion technique et administrative et de gestion locative conclus avec Sudeco, filiale du groupe Casino arriveront à échéance au 31 décembre 2022 et les missions associées sont d'ores et déjà en cours d'internalisation par Mercialys.

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 2021. Ce contrat cadre arrivera à échéance au 31 décembre 2022.

Tendance du risque : haussière

Le risque lié aux prestataires, fournisseurs et sous-traitants est estimé en hausse.

Si la concentration des prestataires, fournisseurs et sous-traitants poursuit sa réduction au fur et à mesure de la réinternalisation progressive des activités jusqu'ici externalisées auprès du groupe Casino, l'internalisation des fonctions de comptabilité-finance et de gestion locative notamment impliquent des modifications à la fois organisationnelles et de systèmes d'informations significatives.

Au-delà des aspects relatifs aux internalisations de fonctions, et 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 premier plan et, d'autre part, son exposition à chacun d'entre eux individuellement est limitée (hors groupe Casino).

Enfin, il faut noter 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 Stable

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 et 2021. 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 au cours de 2020. 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 cette date à 16,9 % de Mercialys. L'évolution des *spreads* de crédit de la Société se sont normalisés au cours de l'année 2021, l'entreprise ayant notamment publié des indicateurs opérationnels et financiers jugés rassurants au titre de 2020 et 2021.

La situation financière de Mercialys à fin 2021 fait ressortir les éléments suivants :

Endettement financier *(en millions d'euros)*	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Trésorerie	257,1	464,6
Dette financière brute [1]	(1 358,6)	(1 653,4)
Dette financière nette	**(1 101,5)**	**(1 188,8)**

(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 2021, le montant de la dette tirée par Mercialys s'élève à 1 354,5 millions d'euros et se décompose en :

- une obligation d'un montant nominal résiduel de 469,5 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 ;
- 135 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie à un taux légèrement négatif.

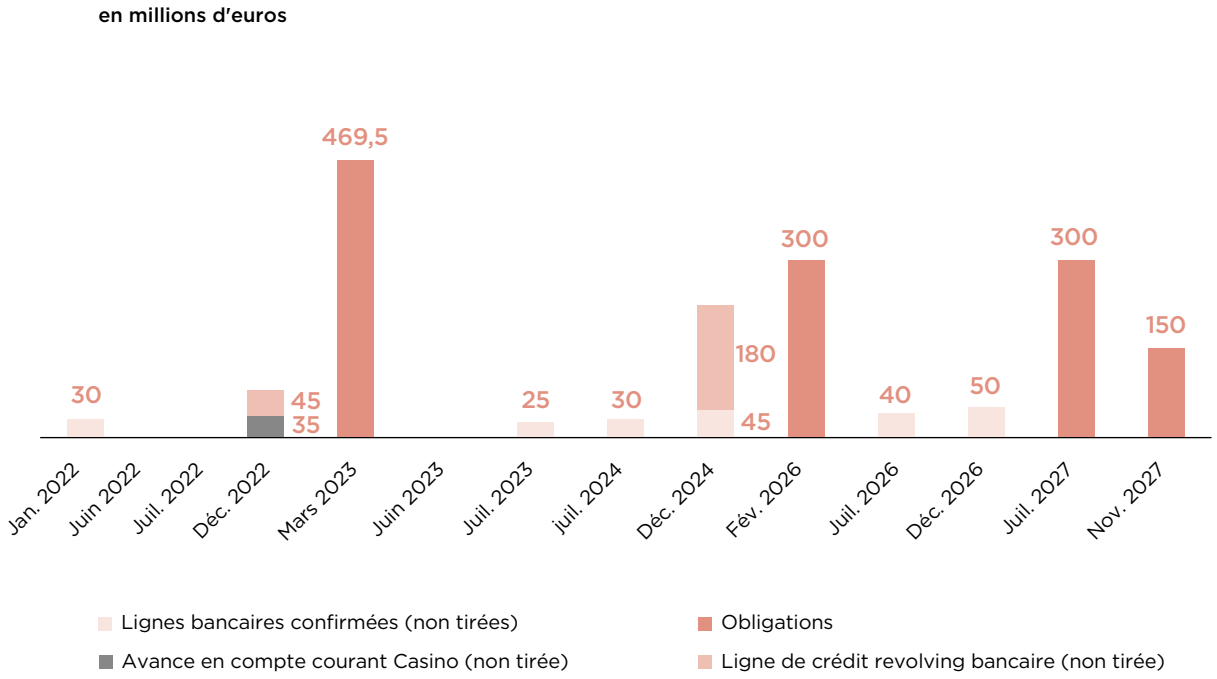
La maturité moyenne de la dette tirée s'élève à 3,2 ans au 31 décembre 2021, pratiquement stable par rapport au 31 décembre 2020 (3,5 ans).

Mercialys dispose par ailleurs de ressources financières non tirées à hauteur de 480 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 pour 20 % et à échéance décembre 2024 pour 80 %. 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 ;
- six lignes bancaires bilatérales confirmées pour un montant total de 220 millions d'euros, de maturité comprise entre janvier 2022 et décembre 2026. 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. Il est à noter qu'au 1er trimestre 2022, il a été mis fin par anticipation à cette avance en compte courant.

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 135 millions d'euros (encours au 31 décembre 2021).

Ci-dessous l'échéancier de la dette obligataire et des ressources financières non tirées (hors billets de trésorerie) de Mercialys au 31 décembre 2021 :



La situation financière de Mercialys montre par ailleurs un respect des *covenants* (engagements) 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)*	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Dette financière nette	(1 101,5)	(1 188,8)
Valeur d'expertise hors droits des actifs [(1)]	3 000,9	3 122,0
Loan To Value **(LTV)**	**36,7 %**	**38,1 %**

(1) Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 55,8 millions d'euros au titre de 2021 et 56,4 millions d'euros au titre de 2020, 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 5,1x, bien au-dessus du minimum fixé (ICR supérieur 2x).

Interest Coverage Ratio *(en millions d'euros)*	**31/12/2021**	**31/12/2020**
EBITDA	144,7	131,2
Coût de l'endettement financier net	(28,2)	(26,2)
Interest Coverage Ratio **(ICR)**	**5,1 x**	**5,0x**

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, accompagnée en cela d'un conseil externe dédié. 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 86 % au 31 décembre 2021 contre 66 % demandé par la documentation bancaire. Dans le cadre de la notation financière établie par l'agence Standard & Poor's (actuellement fixée à BBB/perspective stable), 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 5,1x au 31 décembre 2021, 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	(3 063)
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt	1 802

Tendance du risque : stable

Ce risque est un enjeu structurellement majeur pour Mercialys, du fait de l'intensité capitalistique du secteur immobilier, et est estimé en stabilisation.

Les impacts à date limités de la crise sanitaire sur la consommation des ménages et les défaillances d'enseignes et plus généralement sur le modèle d'affaires des centres commerciaux ont participé à rassurer les parties prenantes financières de la Société en 2021, après un contexte beaucoup plus dégradé en termes de perception en 2020. Ainsi, la disponibilité des financements est apparue plus positivement orientée en 2021. Cela est illustré par le fait que Mercialys a pu augmenter les montants associés à son dispositif de financement non tiré de 75 millions d'euros en 2021.

Cependant, le risque de tensions inflationistes en France et en Europe pourrait contribuer à une remontée des taux, ce qui 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 Casino

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.

Le groupe Casino détenait 16,8 % du capital de Mercialys à fin décembre 2021 et 10,3 % à fin février 2022.

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, § 6.2.4, p. 346 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 (22,4 % des loyers annualisés à fin 2021, 19,6 % 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 son enseigne Géant ;
- **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 5,7 % des frais de structure de la Société à fin 2021. Il est à noter que les dernières fonctions restant externalisées auprès du groupe Casino seront internalisées par Mercialys à fin août 2022. Les mandats de gestion technique et administrative et de gestion locative, arrivant à échéance fin 2022, 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 2021 n'a pas fait l'objet d'un tirage par Mercialys à cette date. Cette convention a par ailleurs été résiliée à effet du 3 février 2022.

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 ») et le décret n° 2014-1317 du 3 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'année 2021 a été largement marquée par les effets de la crise sanitaire liée à la Covid-19, impactant l'activité des centres commerciaux de Mercialys du fait des mesures imposées par les pouvoirs publics dans la lutte contre l'épidémie. Ces mesures ont été plus dures pour les centres commerciaux que celles prises lors du 1er confinement en 2020. D'une part, du fait d'une durée très longue de fermeture administrative des centres, du 31 janvier au 19 mai 2021, soit 3,5 mois (contre moins de 2 mois au 1er semestre 2020, ainsi que le mois de novembre 2020). Cette période de fermeture a été précédée de couvre-feux impactant déjà lourdement la fréquentation des commerces dès le 2 janvier 2021. D'autre part, du fait de son ampleur, avec des restrictions plus fortes qu'en 2020 concernant le périmètre des commerces autorisés à ouvrir et l'interdiction progressive de l'activité de *Click & Collect* entre le 31 janvier et le 19 mai 2021. Seulement 36 % de la base locative de Mercialys a ainsi pu continuer à exercer sur la période de confinement strict en 2021 (soit du 3 avril au 19 mai), contre respectivement 40 % et 50 % lors des 1er et 2e confinements en 2020.

Le 19 mai 2021, l'autorisation de réouverture a été donnée aux commerces dits « non essentiels ». Les centres commerciaux de Mercialys ont ainsi pu à nouveau accueillir du public sur la totalité de leur surface (hors restauration assise en intérieur), dans le respect d'un protocole sanitaire strict et des restrictions de jauges. Les restaurants en intérieur ont pu rouvrir à partir du 9 juin 2021, là aussi en respectant des jauges et diverses mesures sanitaires. Ces limitations de jauges ont été levées le 30 juin 2021 au sein des lieux accueillant du public et le territoire français n'est plus soumis à aucun couvre-feu depuis le 20 juin 2021. Cependant, l'activité opérationnelle de neuf centres commerciaux de Mercialys a été négativement impactée durant plusieurs semaines au 3e trimestre 2021, principalement au mois d'août, du fait de la mise en place par l'État d'une obligation de présenter un pass sanitaire à l'entrée de certains sites.

Le 16 novembre 2021, un décret a été publié, instituant une aide relative aux loyers ou redevances et charges de certains commerces de détail et services interdits d'accueil du public afin de lutter contre la propagation de l'épidémie de Covid-19. Ce dispositif d'aides vise à permettre aux enseignes d'honorer le paiement de leurs loyers et charges au titre de la période de fermeture des centres commerciaux au 1er semestre 2021, ce qui contribuera favorablement au taux de recouvrement des foncières commerciales.

À l'instar de 2020, un important rebond a été observé lors de la réouverture des commerces dits « non essentiels », reflétant l'attente forte des français pour la reprise d'une consommation physique, au sein de sites offrant, à travers le contact humain inhérent à cette relation, une grande diversité de produits immédiatement disponibles. La très forte performance affichée par Mercialys à cette occasion est également le fruit de son expertise commerciale, et illustre notamment sa compréhension des enjeux de réassurance, de visibilité et de convivialité liés à ces phases de réouverture.

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.



494 M€
Portefeuille de projets à horizon 2027

34 M€
Loyers additionnels potentiels

28
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

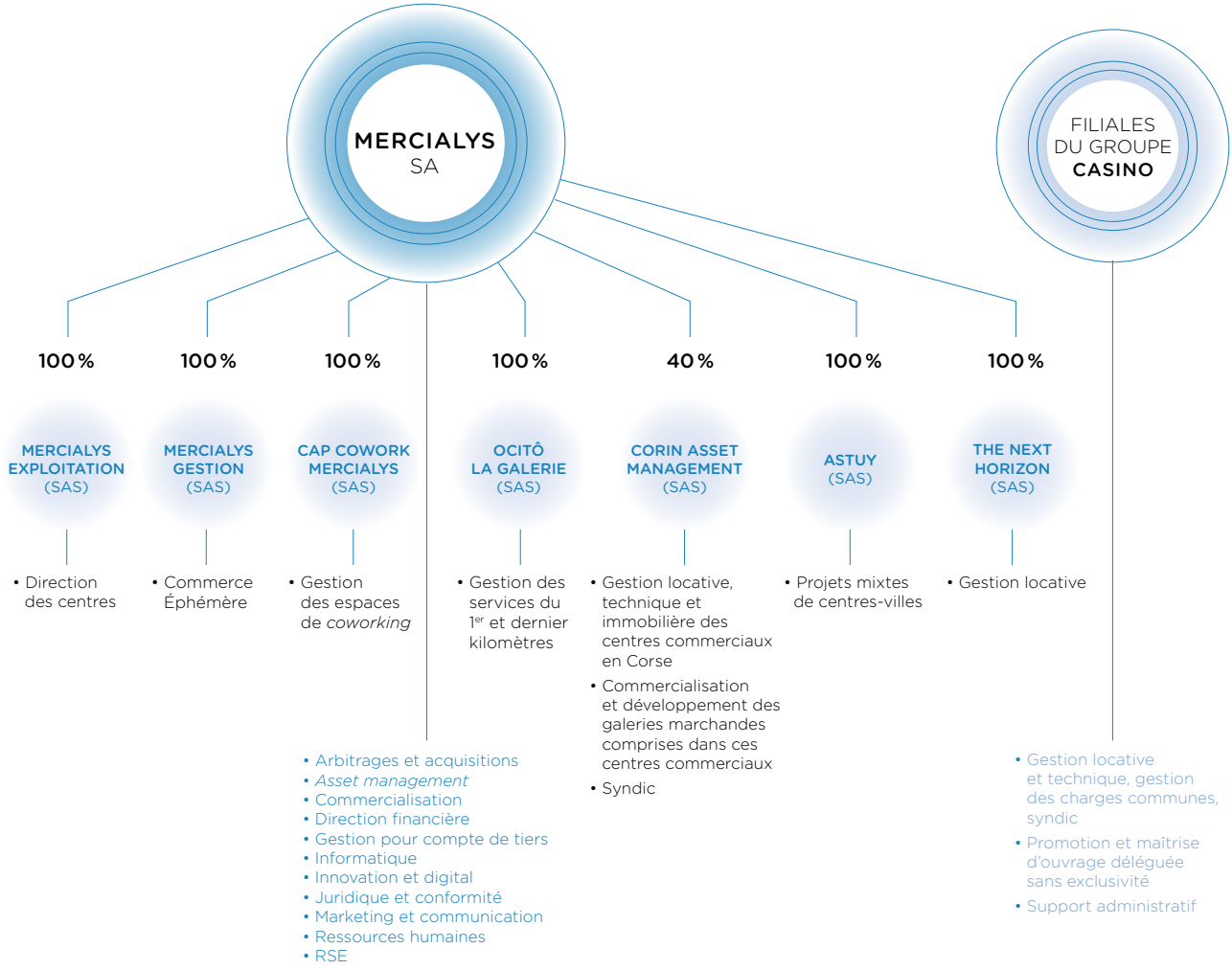
6.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 356

Annexe : Tableau récapitulatif des conventions réglementées en cours 358

6.1 Organisation opérationnelle

L'organisation opérationnelle de Mercialys est décrite succinctement au chapitre 4, p. 226 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, l'essentiel des mandats associés à ces activités arrivant à échéance à fin décembre 2022 (cf. § 6.2.3, p. 345 et 346) ;
- des activités de syndic et de maîtrise d'ouvrage déléguée (cf. § 6.2.3, p. 346) ;
- des services administratifs et financiers qui feront l'objet d'une internalisation par Mercialys au cours de l'exercice 2022 (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, § 4.1.7.1, p. 263).

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. Lors de sa réunion du 15 février 2021, le Conseil d'administration a mis à jour cette Charte afin, notamment, de l'adapter aux évolutions de la gouvernance de la Société, dont l'élargissement des rôles du Comité de la stratégie et de la transformation et du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

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 des conventions réglementées qui se sont poursuivies au cours de l'exercice 2021 est disponible en Annexe, p. 358.

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 2021 au titre de ces baux se sont élevés à 38,8 millions d'euros, en baisse de 11,2 millions d'euros par rapport à 2020.

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.

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, qui 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, a 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 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 m^2).

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. Ces mandats de gestion locative et de gestion technique et administrative immobilière arrivent à échéance fin 2022. Mercialys prépare d'ores et déjà l'internalisation de ces missions.

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. Mercialys étant copropriétaire ou co-volumiste sur la plupart de ses sites avec le groupe Casino, le choix de Sudeco sur ces fonctions permettait à Mercialys de bénéficier d'économies d'échelle. L'internalisation de cette fonction au sein de Mercialys devrait permettre à la Société d'étendre ces économies d'échelle tout en bénéficiant d'une meilleure maîtrise des données relatives à ses sites et ses clients.

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 2021 au titre de ses diverses missions se sont élevés à 5 882 milliers d'euros contre 5 443 milliers d'euros au 31 décembre 2020 (cf. chapitre 3, note 24.3, p. 184).

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 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, intégrant de nouvelles modalités de facturations, aucun appel d'offres n'a été réalisé. Une mission de *benchmark* a été réalisée par PricewaterhouseCoopers 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 2021, le montant des prestations facturées est ressorti à 954 milliers d'euros, hors taxes, contre 1 322 milliers d'euros, hors taxes en 2020 (cf. chapitre 3, note 24.4, p. 185), la baisse étant liée à l'impact *prorata temporis* de l'internalisation des fonctions du support en ressources humaines, de contrôle de gestion immobilier et d'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 a été effective au terme d'un préavis de 12 mois, soit le 31 décembre 2021.

En mars 2021, Mercialys a dénoncé les prestations relatives à la gestion comptable, financière et fiscale. Cette résiliation sera effective le 31 août 2022.

Dès lors, les prestations se poursuivant partiellement en 2022 concernent le support en matière de comptabilité, fiscalité et gestion des financements et de la trésorerie.

Ainsi, au titre de 2022, la facturation au titre de la Convention de prestation de services est estimée à 0,4 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 2021, le montant versé par Mercialys au titre de la non-utilisation de cette ligne s'est élevé à 554 milliers d'euros, hors taxes, contre 519 milliers d'euros, hors taxes au titre de 2020.

En janvier 2022, il a été mis fin par anticipation à l'avance en compte courant mise à disposition par le groupe Casino pour 35 millions d'euros en amont de sa maturité de décembre 2022, au regard de l'incrémentation par Mercialys de son dispositif de lignes bancaires non tirées en 2021. Cette résiliation est effective au 3 février 2022.

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 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 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.

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. Aucune prestation n'ayant eu lieu au titre de cette convention en 2020, la société Mercialys n'avait donc pas perçu de rémunération sur cette période.

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

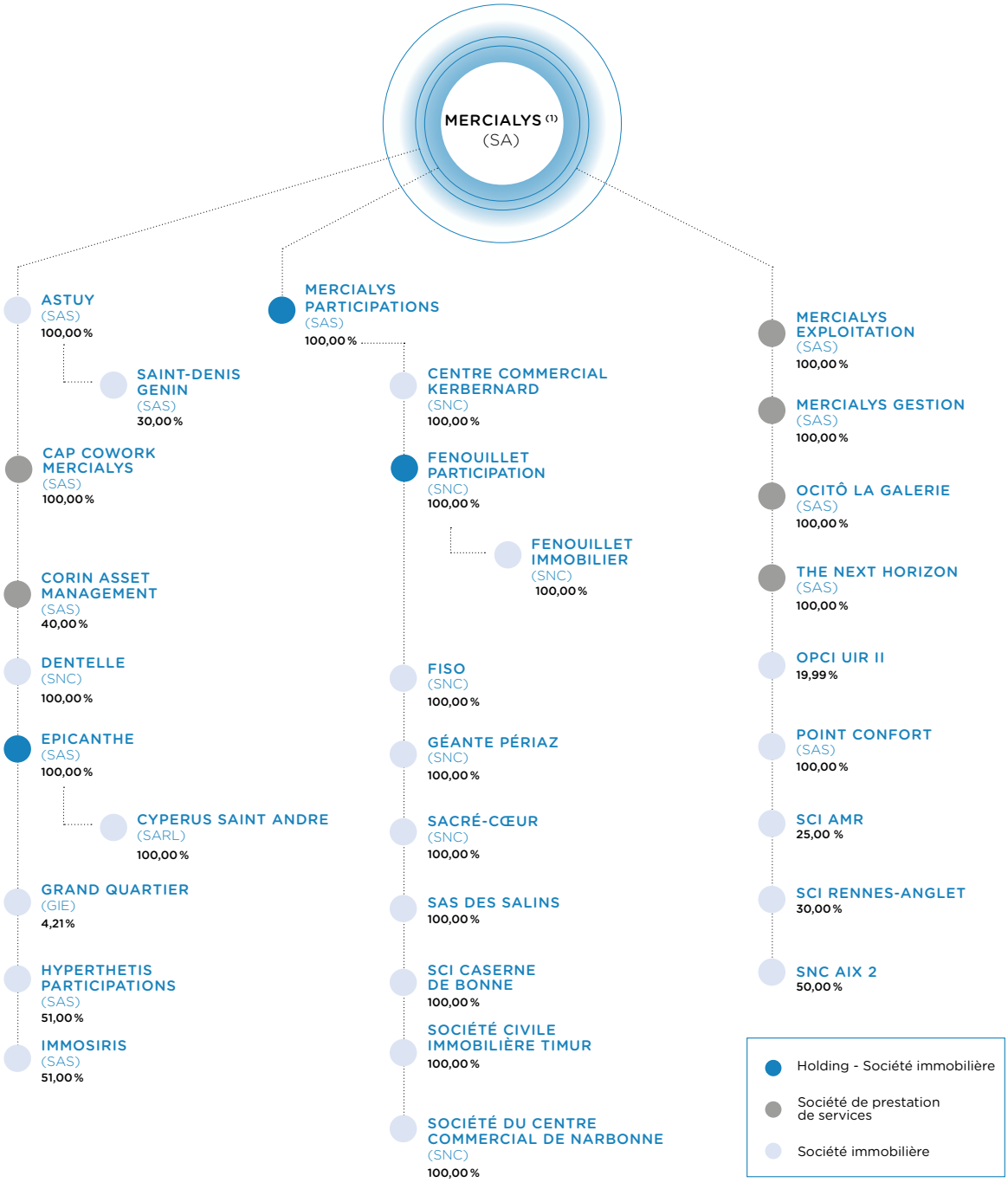
L'organigramme ci-après présente la structure du groupe Mercialys.

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 et qui bénéficie du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC)), à titre de fusion-absorption, de l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine. La société La Diane a par ailleurs été radiée.

Au cours de l'exercice 2021, la société The Next Horizon a été constituée à 100 % par Mercialys SA. Elle a pour a pour objet social la gestion locative, l'administration de biens et la prestation d'assistance technique.

Le tableau des filiales et participations figure au chapitre 3, note 25, p. 216 et 217. 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 2021



(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 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 11,2 millions d'euros contre 10,9 millions d'euros en 2020. Le résultat de l'exercice 2021 est une perte de 299 milliers d'euros, contre un bénéfice de 157 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

B. Mercialys Exploitation, SAS

Cette filiale a pour activité l'exploitation commerciale des centres commerciaux.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4,1 millions d'euros, contre 3,9 millions d'euros au 31 décembre 2020. Le résultat de l'exercice 2021 est une perte de 1 067 milliers d'euros contre une perte de 154 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

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 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 129 milliers d'euros contre 21 milliers d'euros en 2020. Le résultat de l'exercice 2021 est une perte de 234 milliers d'euros contre une perte de 26 milliers d'euros.

D. Ocitô La Galerie, SAS

Cette filiale, constituée le 7 juin 2019, a pour activité la mise en relation entre la clientèle et des commerçants 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 ces 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires et une perte de 1 457 milliers d'euros (aucun chiffre d'affaires et une perte de 235 milliers d'euros au titre de l'exercice 2020).

E. The Next Horizon, SAS

Cette filiale a été constituée le 31 mai 2021, a pour objet social la gestion locative, l'administration de biens et la prestation d'assistance technique. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société n'a pas eu d'activité, les fonctions lui été rattachées ne devant être internalisées qu'à fin 2022. Il n'y a eu aucun chiffre d'affaires au 31 décembre 2021. Le résultat est une perte de 0,5 millier d'euros au 31 décembre 2021.

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 2021, la société a enregistré un chiffre d'affaires hors taxes de 289 milliers d'euros contre 300 milliers d'euros au 31 décembre 2020. Le résultat de l'exercice 2021 est une perte de 1 216 milliers d'euros contre un bénéfice de 105 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

B. Fiso, SNC

Cette filiale 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 et un espace de coworking à Angers. Elle détient également une participation dans l'OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes 2,0 millions d'euros contre 1,9 million d'euros en 2020. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 938 milliers d'euros contre 1,2 million d'euros au 31 décembre 2020.

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 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,1 million d'euros contre 1,3 million d'euros en 2020. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 551 milliers d'euros contre 281 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

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 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 15,2 millions d'euros contre 15,2 millions d'euros au 31 décembre 2020. Le bénéfice de l'exercice en 2021 est de 10 millions d'euros contre une perte de 5,4 millions d'euros au 31 décembre 2020.

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 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 6,9 millions d'euros contre 6,6 millions d'euros au 31 décembre 2020. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 5,3 millions d'euros à fin 2021 contre une perte de 1,3 million d'euros au 31 décembre 2020. 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 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 409 milliers d'euros contre 413 milliers d'euros en 2020. Le résultat de l'exercice est une perte de 551 milliers d'euros contre un bénéfice de 176 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

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 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 1,2 million d'euros, contre 1,2 million d'euros en 2020. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 827 milliers d'euros contre 694 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

H. SCI Caserne de Bonne

Cette filiale 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 ainsi qu'un espace de coworking. 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 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,0 millions d'euros contre 4,8 millions d'euros en 2020. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1,3 million d'euros contre 1 million d'euros au 31 décembre 2020.

I. Société Civile Immobilière Timur

La Société Civile Immobilière 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. Elle a cédé le 10 novembre 2021 trois parcelles de terrain sur lesquelles est édifié le *retail park* nommé « Carré Duparc ».

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,6 millions d'euros contre 5,7 millions d'euros en 2020. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 12,7 millions d'euros contre 2,6 millions d'euros au 31 décembre 2020.

J. Société du Centre Commercial de Narbonne, SNC

Cette filiale 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 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1 million d'euros

contre 1 million d'euros en 2020. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 977 milliers d'euros contre 474 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

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 ainsi que les parkings.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 3,8 millions d'euros contre 3,7 millions d'euros en 2020. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 3,0 millions d'euros contre 2,3 millions d'euros au 31 décembre 2020.

L. Astuy, SAS

La société Astuy a pour vocation d'intégrer les projets de promotion immobilière. Elle détient 30 % de la SAS Saint-Denis Genin.

Le résultat au 31 décembre 2021 est une perte de 9,4 milliers d'euros contre une perte de 4,8 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

M. Fenouillet Immobilier, SNC

La société Fenouillet Immobilier détient l'extension du centre commercial de Toulouse Fenouillet, ainsi que d'un espace de coworking.

La société Fenouillet Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires au 31 décembre 2021 de 5,7 millions d'euros contre 5,7 millions d'euros au 31 décembre 2020. Le résultat au 31 décembre 2021 est un bénéfice de 2 612 milliers d'euros contre un bénéfice de 804 milliers d'euros en 2020.

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 m^2 accueillant 45 nouvelles boutiques a été inaugurée le 6 novembre 2018.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 3 960 milliers d'euros contre 3 782 milliers d'euros au 31 décembre 2020. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 261 milliers d'euros contre un bénéfice de 2 435 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

O. Cyperus Saint André (dénommée Toutoune jusqu'au 22 novembre 2021), 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 2021 tout comme au 31 décembre 2020. Le résultat est une perte de 70 milliers d'euros au 31 décembre 2021 contre une perte de 281 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

6.3.1.3 Holdings Immobilières

A. Mercialys Participations, SAS

La SAS Mercialys Participations, créée le 13 octobre 2020, a absorbé la société La Diane SARL dans le cadre d'une opération de fusion le 25 novembre 2020. Elle détient, depuis cette date, 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 2021, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires. La perte de l'exercice s'élève à 5,8 millions d'euros contre une perte de 3,1 millions d'euros en 2020.

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.

La radiation de la société est intervenue le 23 décembre 2020.

C. Epicanthe, SAS

La SAS Epicanthe détient la totalité des parts sociales de la SARL Cyperus Saint André (anciennement dénommée Toutoune), propriétaire d'un terrain de 8 hectares à Saint-André de La Réunion.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a affiché une perte de 85 milliers d'euros contre une perte 178 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

D. Fenouillet Participation, SNC

La société Fenouillet Participation détient 100 % de la société Fenouillet Immobilier, qui est propriétaire de l'extension du centre commercial livrée en 2016.

La société Fenouillet Participation a clôturé l'exercice 2021 sur un bénéfice de 831 milliers d'euros contre un bénéfice de 1 548 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

6.3.2 Participations

A. SNC Aix 2

La SNC Aix 2 est détenue à parité par Mercialys et le groupe Altarea.

Cette société est propriétaire de l'extension de la galerie marchande du centre commercial d'Aix-en-Provence qui permet d'accueillir 28 boutiques, dont l'ouverture au public s'était 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 1,4 million d'euros contre 1,9 million d'euros en 2020. Le résultat de l'exercice 2021 est une perte de 350 milliers d'euros contre un bénéfice de 623 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

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 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (loyers comptabilisés) de 20,7 millions d'euros contre 11,1 millions d'euros en 2020. Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 8,1 millions d'euros contre une perte de 13,6 millions d'euros au 31 décembre 2020.

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 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,1 million d'euros contre 1 million d'euros en 2020. Le résultat de l'exercice 2021 est un bénéfice de 22 milliers d'euros contre une perte de 71 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

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 ; celui-ci a acquis cette même année la galerie marchande du centre commercial de Bordeaux-Pessac (33).

Mercialys, qui détient 19,99 % de cet OPCI, et Union Investment ont conclu un pacte d'actionnaires 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 pacte d'actionnaires 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 (gestion d'actifs), un mandat de commercialisation et un mandat exclusif d'intérêt commun de communication.

Au 2^{d} semestre 2021, une promesse de vente a été signée sur la galerie marchande de Bordeaux Pessac, la cession devant être finalisée au 1er semestre 2022.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 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. 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 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 0,4 million d'euros contre 0,4 million d'euros en 2020. Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 0,8 million d'euros contre un bénéfice de 0,2 million d'euros au 31 décembre 2020.

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 del'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 ensemble 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.

Le résultat de l'exercice 2021 est une perte de 201 milliers d'euros.

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 2021

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.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

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 Finance

Personnes concernées

M. David Lubek, administrateur de votre société et président-directeur général, représentant permanent de La Forézienne de Participations 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

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 M€ 50 sous forme d'Avances A qui désigne toute avance d'un montant en principal inférieur à M€ 10 et/ou d'Avances B qui désigne toute avance d'un montant en principal égal ou supérieur à M€ 10, 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.

La convention a été résiliée par votre société avec effet au 3 février 2022.

Modalités

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, votre société a versé à la société Casino Finance une commission de non-utilisation de K€ 554 hors taxes.

Paris-La Défense et Lyon, le 10 mars 2022

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	ERNST & YOUNG et Autres
Régis Chemouny	Nicolas Perlier

Annexe : Tableau récapitulatif des conventions réglementées en cours

Le tableau ci-dessous récapitule les conventions réglementées en vigueur, décrites dans le Rapport spécial des Commissaires aux comptes conformément 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 2021. Il n'a pas été conclu de nouvelle convention réglementée au cours de l'exercice 2021.

Nature de la convention	Date du Conseil d'administration	Date de signature	Date de l'Assemblée générale et résolution	Échéance	Conditions financières en 2021	Intérêt pour la Société
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	Droit d'exploitation non exclusive concédé à titre gratuit	Noms de centres commerciaux
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	Droit d'exploitation non exclusive concédé à titre gratuit	Noms de centres commerciaux
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*		
Avenant n° 4 : Prorogation de la durée et modification des conditions (1)	*10/12/2020*	*24/12/2020*	*22/04/2021 N° 12*	*31/12/2022*	*Commission de non-utilisation de cette ligne à hauteur de 554 milliers d'euros*	*Participation au dispositif de liquidité de la Société*

(1) La convention d'avance en compte courant a pris fin le 3 février 2022.



0,92 €
Dividende/action
proposé au titre de 2021

9,8 %
Rendement sur
le cours à fin 2021

"A LIST"
du CDP pour la 4e
année consécutive

7

VIE BOURSIÈRE ET CAPITAL

7.1 Vie boursière 362

7.1.1 Marché du titre Mercialys 362
7.1.2 Programme de rachat d'actions 364
7.1.3 Politique de distribution 366
7.1.4 Politique de communication 368
7.1.5 Agenda financier 2022 371

7.2 Capital et actionnariat 372

7.2.1 Montant et évolution du capital au cours des cinq dernières années 372
7.2.2 Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'administration 373
7.2.3 Répartition du capital et des droits de vote 375
7.2.4 Titres non représentatifs du capital 379
7.2.5 Options d'achat d'actions, de souscription d'actions et attributions gratuites d'actions 379

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 d'indices prenant en compte des caractéristiques d'Investissement Socialement Responsable (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.

A fin décembre 2021, 4 emprunts étaient en cours, le remboursement de l'emprunt du 23 mars 2012 (Code ISIN : FR0011223692) étant intervenu à son échéance le 26 mars 2019. Des opérations de rachat sont intervenues en 2020 et 2021 sur la souche obligataire à maturité mars 2023 d'un montant de 750 millions d'euros, le montant nominal résiduel ressortant à 469,5 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Date d'émission	Date d'échéance	Montant nominal résiduel	Coupon	Code ISIN	Cotation
2 décembre 2014 et 27 novembre 2015 (1)	31 mars 2023	469,5 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.

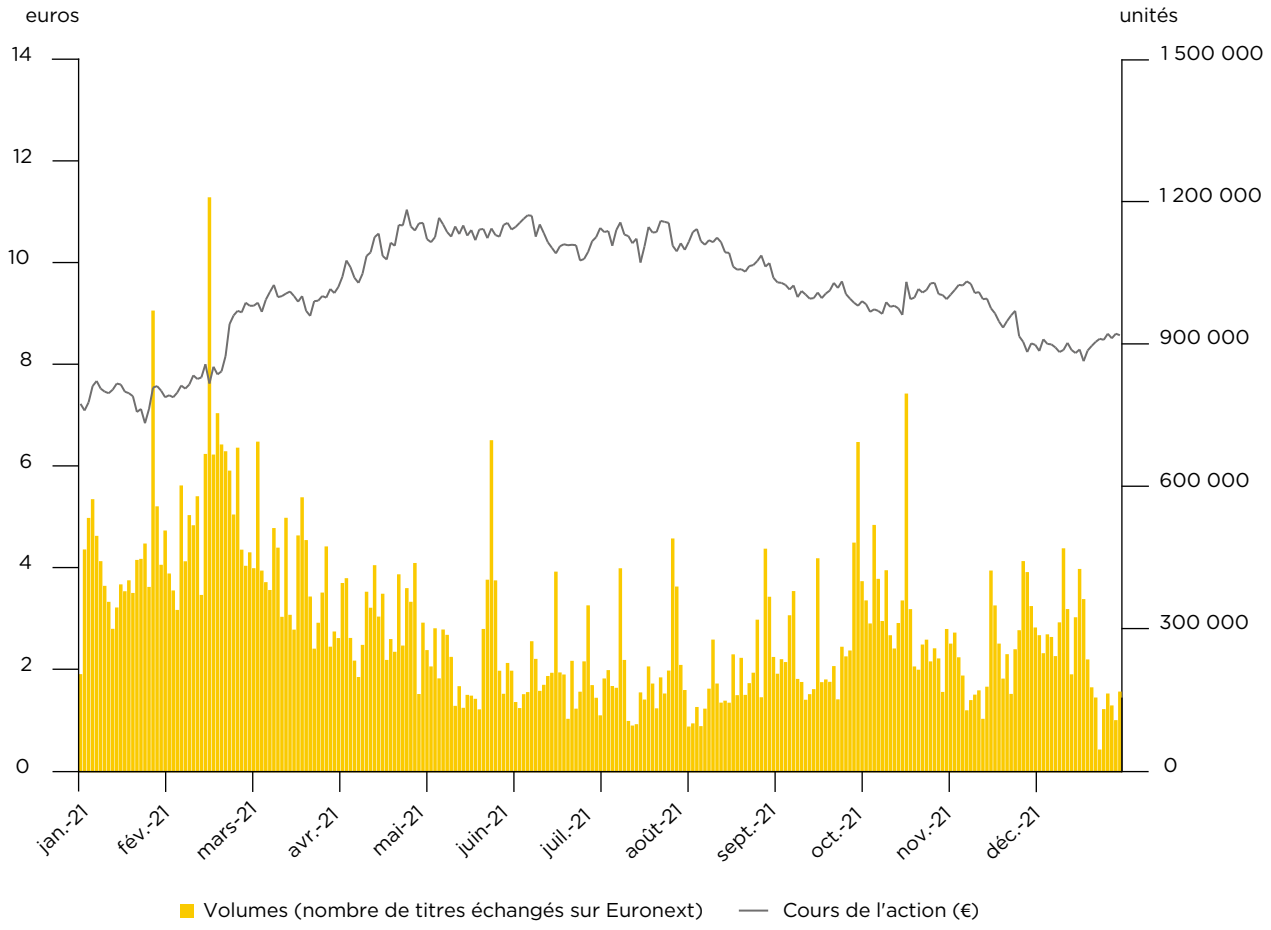
Mercialys est notée BBB/perspective stable par Standard & Poor's.

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		
2020				
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
Février	9,160	7,180	11 617	91 792
Mars	9,620	8,805	9 520	88 152
Avril	11,040	9,365	6 478	66 308
Mai	10,940	10,240	5 273	55 867
Juin	11,070	10,000	4 462	46 781
Juillet	11,040	9,940	4 415	46 365
Août	10,660	9,720	4 095	41 564
Septembre	10,080	9,100	5 413	51 491
Octobre	9,820	8,785	7 421	68 596
Novembre	9,750	8,210	5 357	48 493
Décembre	8,645	7,900	5 687	47 457

(1) Source : Euronext Paris.

COURS DE L'ACTION ET NOMBRE DE TITRES ÉCHANGÉS EN 2021



PERFORMANCE BOURSIÈRE SUR 5 ANS

	2017	2018	2019	2020	2021
Cours *(en euros)* [1]					
Plus haut	19,70	18,75	13,82	12,64	11,07
Plus bas	16,51	11,74	10,09	3,89	6,71
31 décembre (cours de clôture)	18,45	11,97	12,33	7,22	8,57
Capitalisation boursière au 31 décembre *(en millions d'euros)*	**1 698**	**1 102**	**1 135**	**665**	**805**

(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 22 avril 2021 a autorisé le Conseil d'administration à acheter ou à 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° 2016/1952 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. 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 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 douze (12) euros (hors frais d'acquisition) par action d'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 22 avril 2021, 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, 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 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. Le montant forfaitaire supporté dans le cadre de ce contrat, qui comprend les frais de négociation, s'est élevé à 42 000 euros hors taxes pour l'exercice 2021.

Durant l'exercice 2021, 5 525 032 actions Mercialys ont été achetées au prix moyen de 9,27 euros et 5 542 346 actions Mercialys ont été cédées au prix moyen de 9,29 euros. Au 31 décembre 2021, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 387 113 actions et 2 107 036,08 euros.

B. Autres opérations

Au cours de la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 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 2021 au 31 décembre 2021, et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

	Nombre d'actions	% du capital
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020	**511 547**	**0,56**
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	5 525 032	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(5 542 346)	
Nombre d'actions acquises	0	
Nombre d'actions annulées	0	
Nombre d'actions attribuées gratuitement	(2 640)	
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021	**491 593**	**0,52**

La situation de la Société au 31 décembre 2021 est la suivante :

	31/12/2021
Nombre de titres détenus en portefeuille	491 593
Pourcentage du capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,52 %
Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois	0
Valeur comptable du portefeuille *(en millions d'euros)*	3,7
Valeur de marché du portefeuille *(en millions d'euros)* (1)	4,2

(1) Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 31 décembre 2021, soit 8,57 euros.

La société Mercialys n'a pas de positions ouvertes sur des produits dérivés. Les 491 593 actions auto-détenues au 31 décembre 2021 sont affectées aux objectifs suivants :

- 387 113 actions à la mise en œuvre du contrat de liquidité ;
- 104 480 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 28 avril 2022 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 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. 225-177 et suivants et L. 22-10-56 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 treize (13) 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 en tenant compte des opérations l'affectant postérieurement à la date de la présente Assemblée générale, soit à titre indicatif, 8 897 057 actions sur la base du capital au 31 décembre 2021, déduction faite des 491 593 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 115,7 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 fusion, de scission ou d'apport 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 17e résolution de l'Assemblée générale du 22 avril 2021.

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 22 avril 2021 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 18 mois est valable jusqu'au 21 octobre 2022. Le renouvellement de cette autorisation sera proposé à l'Assemblée générale du 28 avril 2022.

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, marqué par de nouvelles mesures restrictives et d'un déploiement tardif des aides de l'État au titre de la période de fermeture des magasins ayant amené des locataires à décaler le versement de leurs loyers, conduisant à devoir préserver la trésorerie de la Société, le Conseil d'administration de Mercialys a décidé de ne pas distribuer d'acompte sur dividende ordinaire au titre de l'exercice 2021.

Au 31 décembre 2021, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 33,1 millions d'euros dont 26,8 millions d'euros au titre du secteur exonéré et 6,3 millions d'euros au titre du secteur taxable.

Il est proposé lors de l'Assemblée générale du 28 avril 2022 de verser un dividende au titre de l'exercice 2021 de 0,92 euro par action, représentant un montant global de 86,4 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2021, 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 85 % du FFO 2021 et offre un rendement de 10,7 % sur le cours de clôture au 31 décembre 2021.

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 (dividendes distribués par les filiales assujetties au régime SIIC inclus) soit 0,39 euro par action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2021 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,01 euro par action ;
- de 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 0,38 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,14 euro par action.

La mise en paiement du dividende soit 0,92 euro par action, interviendrait le 5 mai 2022 (détachement du coupon le 3 mai 2022) sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 28 avril 2022

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.

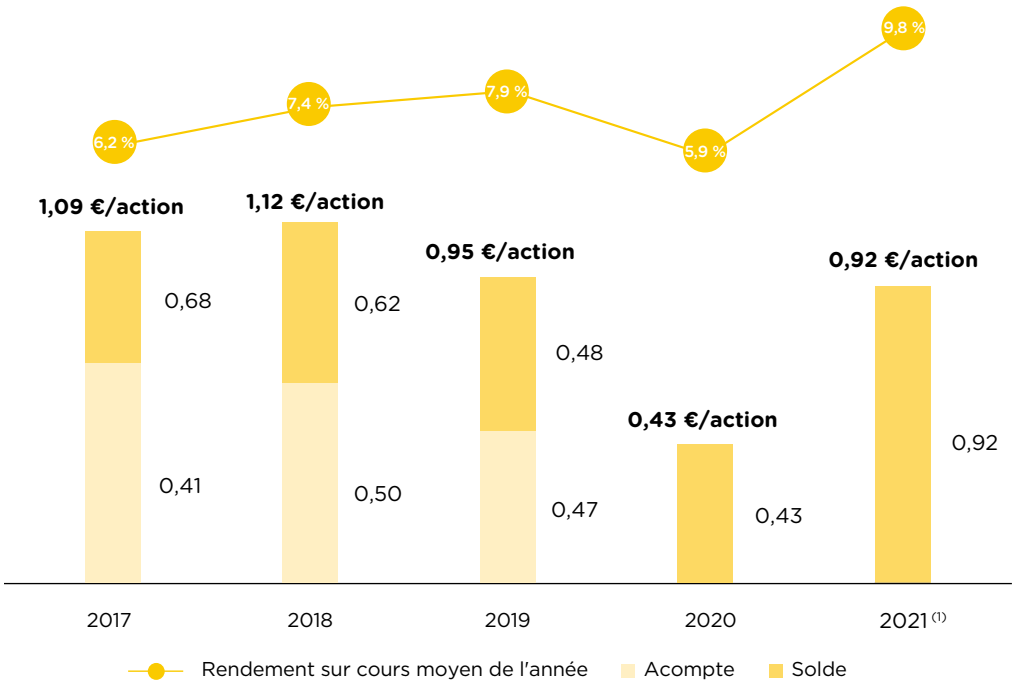
Les dividendes versés au titre des cinq derniers exercices sont les suivants :

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 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 €
31 décembre 2020	0,43 € [2]	Néant	0,43 €

(1) Prévu à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts pour les personnes physiques.
(2) L'Assemblée générale du 22 avril 2021 a décidé de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions nouvelles de la Société de la totalité du dividende alloué au titre de l'exercice 2020.

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

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

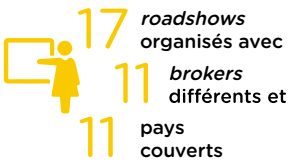
Site Internet : www.mercialys.fr

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.

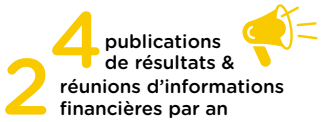
Au cours de ces événements, Mercialys leur permet d'accéder directement à la Direction générale et à certains membres du Comité managérial.

Par ailleurs, la Direction de Mercialys s'est également entretenue, lors de rencontres physiques ou *via* téléphone ou visioconférence, avec un nombre croissant d'investisseurs originaires de différents continents ayant opté pour un accès direct à la Société.











Ci-dessous la liste des informations publiées ou rendues publiques par Mercialys en 2021 :

Nature des informations	Dates de publication
Activité et résultats	
Communiqué sur les informations relatives aux nouvelles mesures de fermeture des commerces non alimentaires annoncées par le Gouvernement français le 29 janvier 2021	01/02/2021
Communiqué sur les résultats annuels 2020	15/02/2021
Communiqué sur l'activité du 1er trimestre 2021	19/04/2021
Communiqué sur le dividende au titre de l'exercice 2020 et les modalités de l'option de paiement du dividende en actions	23/04/2021
Communiqué sur les résultats de l'option de paiement en actions du dividende au titre de l'exercice 2020	19/05/2021
Communiqué sur la dynamique de fréquentation des centres de Mercialys depuis la réouverture des commerces le 19 mai 2021 illustre l'attachement des Français à leurs commerçants	31/05/2021
Communiqué sur les résultats semestriels 2021	28/07/2021
Communiqué sur l'activité du 3e trimestre 2021	18/10/2021
Communiqué sur le lancement d'une offre de rachat partiel de la souche de 549,5 M€ à échéance mars 2023	29/11/2021
Communiqué sur la clôture de l'offre de rachat partiel de l'obligation à maturité mars 2023	07/12/2021
Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 22 avril 2021	
Publication au BALO de l'avis de réunion	17/03/2021
Mise en ligne de la brochure « Avis de convocation 2021 »	17/03/2021
Mise en ligne du nombre de droits de vote et d'actions au 17 mars 2021	22/03/2021
Commmuniqué relatif à la tenue de l'Assemblée générale à huis clos	25/03/2021
Modalités de participation – Assemblée générale du jeudi 22 avril 2021, à huis clos	26/03/2021
Mise en ligne du formulaire de vote par correspondance ou par procuration (Assemblée générale à huis clos) en remplacement du formulaire de vote, pour l'Assemblée générale en présentiel, initialement mis en ligne le 17 mars 2021	26/03/2021
Communiqué sur les modalités de mise à disposition des documents préparatoires *	01/04/2021
Publication au BALO de l'avis de convocation	02/04/2021
Publication aux Affiches Parisiennes de l'avis de convocation	02/04/2021
Mise en ligne de la présentation	22/04/2021
Mise en ligne du quorum général	22/04/2021
Mise en ligne des réponses aux questions écrites au Conseil d'administration	22/04/2021
Mise en ligne du compte rendu et votes	22/04/2021
Vie de la Société	
Communiqué sur l'alliance entre Mercialys et Initiative France pour le renouveau du commerce de proximité	09/04/2021
Communiqué sur « 4 Fair Impacts for 2030 », avec sa stratégie RSE à horizon 2030, Mercialys réaffirme son engagement pour un développement responsable et durable	06/05/2021
Communiqué sur la nomination de François Klitting	14/09/2021
Communiqué sur les résultats des EPRA Awards 2021 : Mercialys maintient ses excellents standards de reporting financier et extra-financier	27/09/2021
Communiqué sur le Grand Prix de la Transparence, Mercialys à nouveau récompensée avec le prix 2021 du meilleur Document d'enregistrement universel	06/10/2021
Communiqué sur le GRESB 2021 : Mercialys atteint la 3e place du classement et maintient son statut d'excellence	15/10/2021
Communiqué sur le classement annuel de l'agence de notation ESG Gaïa Rating, Mercialys a nouveau à la 1e place dans sa catégorie	19/10/2021
Communiqué sur le palmares de la féminisation des instances dirigeantes du SBF120, Mercialys à la 3e place	25/11/2021
Communiqué sur les résultats du *Carbon Disclosure Project* 2021 : Mercialys maintient sa position dans la « A List » pour la 4e année consécutive	07/12/2021

Nature des informations	Dates de publication
Vie du titre	
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 décembre 2020 *	06/01/2021
Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2020 *	11/01/2021
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 janvier 2021 *	04/02/2021
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 28 février 2021 *	08/03/2021
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mars 2021 *	09/04/2021
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 avril 2021 *	07/05/2021
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mai 2021 *	10/06/2021
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 juin 2021 *	05/07/2021
Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2021 *	27/07/2021
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 juillet 2021 *	05/08/2021
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 août 2021 *	14/09/2021
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 septembre 2021 *	11/10/2021
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 octobre 2021 *	08/11/2021
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 novembre 2021 *	03/12/2021
Autres informations réglementées	
Communiqué sur la rémunération des dirigeants du 8 mars 2021	08/03/2021
Communiqué sur la mise à disposition du Document d'enregistrement universel 2020 et commentaires relatifs aux objectifs 2021 *	17/03/2021
Dépôt et mise en ligne du Document d'enregistrement universel 2020 *	17/03/2021
Mise en ligne du chapitre RSE du Document d'enregistrement universel 2020	17/03/2021
Mise en ligne du chapitre rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux du Document d'enregistrement universel 2020	17/03/2021
Mise en ligne des honoraires des Commissaires aux comptes pour 2020	17/03/2021
Mise en ligne du Rapport sur le contrôle interne et la gouvernance	17/03/2021
Mise en ligne de la liste des informations publiées ou rendues publiques par Mercialys en 2020	17/03/2021
Mise en ligne du Rapport intégré 2020	17/03/2021
Communiqué sur la mise à disposition du Rapport financier semestriel 2021	28/07/2021
Mise en ligne du Rapport financier semestriel 2021 *	28/07/2021
Communiqué sur la rémunération des dirigeants du 10 décembre 2021	10/12/2021

* *Informations réglementées au sens de l'article 221-1 du Règlement général de l'AMF.*

7.1.5 Agenda financier 2022

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 2022

20 AVRIL 2022 (après Bourse)	28 AVRIL 2022 (après Bourse)	27 JUILLET 2022 (après Bourse)	28 JUILLET 2022	18 OCTOBRE 2022 (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 5 avril 2022 avant Bourse au 20 avril 2022 après Bourse		*Période d'embargo (1) du 12 juillet 2022 avant Bourse au 27 juillet 2022 après Bourse*		*Période d'embargo (1) du 3 octobre 2022 avant Bourse au 18 octobre 2022 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

Le 21 mai 2021, le capital de la Société a été augmenté de 1 837 332 euros par création de 1 837 332 actions de 1 euro chacune résultant de l'exercice par des actionnaires de la Société de l'option de paiement du dividende alloué au titre de l'exercice 2020 en actions de la Société.

Ainsi le capital qui s'élevait au 31 décembre 2020 à 92 049 169 euros divisé en 92 049 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, toutes de même catégorie a été porté au 21 mai 2021 à 93 886 501 euros, divisé en 93 886 501 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

Celui-ci est inchangé au 28 février 2022.

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]			
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
2021	**1 837 332**	**1**	**15 268 228,92**	**93 886 501**	**93 886 501**	**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 22 avril 2021 :

	Opération	Résolution	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	19e résolution	46 millions d'euros [2] [3]	26 mois	21 juin 2023
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	20e résolution	18,4 millions d'euros [2] [3] (avec délai de priorité) 10 % du capital à la date de la décision de l'émission (sans droit de priorité)	26 mois	21 juin 2023
c)	Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise	24e résolution	46 millions d'euros	26 mois	21 juin 2023
d)	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]	26e résolution	10 % du capital à la date de la décision de l'émission [3]	26 mois	21 juin 2023
e)	Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée avec suppression du DPS [1]	28e résolution	2 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 1 840 983 actions)	26 mois	21 juin 2023
f)	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	29e résolution	1,0 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 920 491 actions) dont 0,5 % pour les mandataires sociaux exécutifs (soit 460 245 actions)	26 mois	21 juin 2023

(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 consenties par les 19e, 20e et 26e résolutions de l'Assemblée du 22 avril 2021 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 consenties par les 19e, 20e et 26e résolutions de l'Assemblée du 22 avril 2021 ne peut dépasser 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 pouvant être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription, ne pourra dépasser 18,4 millions d'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 conformément à la loi.

Aucune des autorisations conférées n'a été utilisée au cours de l'exercice 2021 à l'exception de celles relatives à l'attribution gratuite d'actions.

En vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 22 avril 2021, le Conseil d'administration a procédé à l'attribution gratuite de 155 986 actions, sous réserve de la satisfaction de conditions de présence et/ou de performances (cf. § 7.2.5.3, p. 379 et suivante).

Il est proposé à l'Assemblée générale du 28 avril 2022 de consentir les autorisations suivantes :

Opération	Résolution	Montant maximal	Durée	Échéance
a) Augmentation de 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 une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier	22e résolution	9,3 millions d'euros [2] [3]	26 mois	27 juin 2024
b) Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS [1]	23e résolution	15 % de l'émission initiale [2] [3]	26 mois	27 juin 2024
c) 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]	24e résolution	9,3 millions d'euros [2] [3]	26 mois	27 juin 2024
d) Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée avec suppression du DPS [1]	26e résolution	2 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 1 877 730 actions)	26 mois	27 juin 2024

(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 pourront être réalisées, sur la base des délégations consenties par les 19e, 20e et 26e résolutions de l'Assemblée du 22 avril 2021 et les 22e à 24e résolutions de l'Assemblée du 28 avril 2022 ne pourra 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 consenties par les 19e, 20e et 26e résolutions de l'Assemblée du 22 avril 2021 et les 22e à 24e résolutions de l'Assemblée du 28 avril 2022 ne peut dépasser 46,5 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 pouvant être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription, ne pourra dépasser 9,3 millions d'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 conformément à la loi.

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 (c'est-à-dire ajusté en fonction des opérations intervenues sur le capital social) 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 18 mois à compter du 22 avril 2021, soit jusqu'au 21 octobre 2022. Le renouvellement de cette autorisation est proposé à l'Assemblée générale du 28 avril 2022 (21e résolution).

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 :

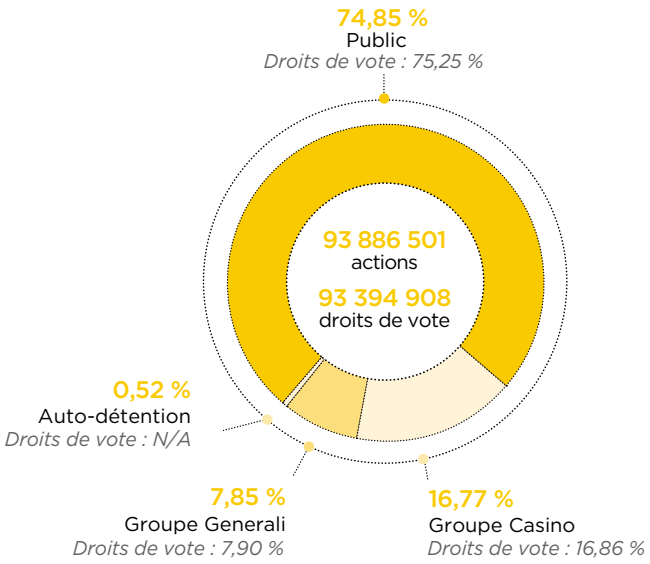
« Tout actionnaire a autant de voix qu'il possède d'actions ou en représente, sans aucune limitation, à la seule exception des cas prévus par la loi ou les statuts. »

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.

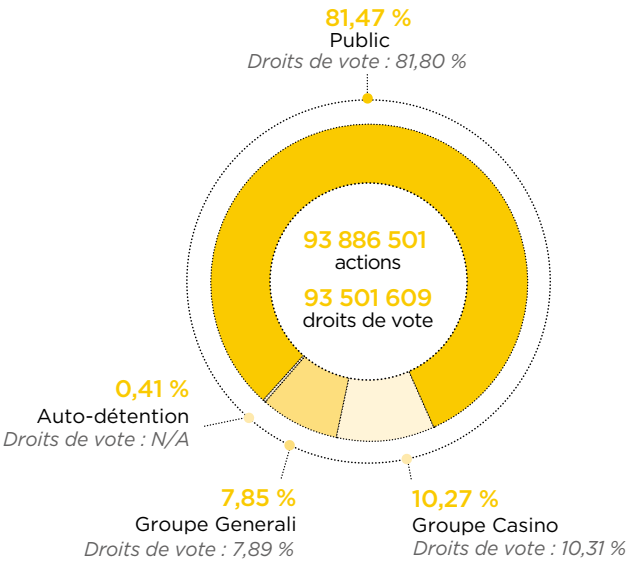
« Le vote ou le pouvoir émis par un intermédiaire qui, soit ne s'est pas déclaré en tant qu'intermédiaire inscrit comme détenteur de titres pour le compte de tiers non domiciliés en France, soit n'a pas révélé l'identité des propriétaires des actions au titre desquels il est inscrit, conformément à la réglementation en vigueur, ne sera pas pris en compte. »

Au 31 décembre 2021, le nombre de droits de vote en Assemblée générale s'élevait à 93 394 908 attachés à 93 886 501 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 2021



RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 28 FEVRIER 2022



La répartition du capital et des droits de vote à la clôture des trois derniers exercices est présentée ci-après.

La société La Forézienne de Participations a cédé, le 6 décembre 2021, 2 816 595 actions représentant 3 % du capital de la société Mercialys. Cette cession est intervenue dans le cadre de la conclusion le 6 décembre 2021 par la société Casino, Guichard-Perrachon avec Société Générale d'un contrat financier sur les actions Mercialys avec paiement d'un différentiel (*Total Return Swap – TRS*) portant sur un nombre notionnel de 2 816 595 actions Mercialys, dénoué le 22 décembre 2021, donnant à Casino, Guichard-Perrachon un effet économique similaire à la possession de ces actions au sens de l'article L. 233-9 I 4° bis du Code de commerce, soit un droit au dividende sans détention du capital et des droits de vote correspondant à ces 3 %.

La société La Forézienne de Participations a cédé, le 21 février 2022, 6 102 623 actions représentant 6,5 % du capital de la société Mercialys. Cette cession est intervenue dans le cadre de la conclusion le 21 février 2022 par la société Casino, Guichard-Perrachon avec Société Générale d'un contrat financier sur les actions Mercialys avec paiement d'un différentiel (*Total Return Swap – TRS*) portant sur un nombre notionnel de 6 102 623 actions Mercialys, dénouable exclusivement en numéraire jusqu'au 23 mai 2022, donnant à Casino, Guichard-Perrachon un effet économique similaire à la possession de ces actions au sens de l'article L. 233-9 I 4° bis du Code de commerce, soit un droit au dividende sans détention du capital et des droits de vote correspondant à ces 6,5 %.

HISTORIQUE DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL

	31/12/2019		31/12/2020		31/12/2021		28/02/2022	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires de référence	**24 268 588**	**26,36**	**18 559 506**	**20,16**	**15 742 911**	**16,77**	**9 640 288**	**10,27**
dont groupe Casino [1]	23 161 639	25,16	18 559 180	20,16	15 742 585	16,77	9 639 962	10,27
dont autres actionnaires [2]	1 106 949	1,20	326	NS	326	NS	326	NS
Crédit Agricole/ Cacib/Caceis Bank [3]	**9 156 378**	**9,95**	**699 772**	**0,76**	**NC**	**NC**	**NC**	**NC**
Groupe Generali	**7 373 745**	**8,01**	**7 373 745**	**8,01**	**7 373 745**	**7,85**	**7 373 745**	**7,85**
Auto-détention [4]	**296 302**	**0,32**	**511 547**	**0,56**	**491 593**	**0,52**	**384 892**	**0,41**
Public	**50 954 156**	**55,36**	**64 904 599**	**70,51**	**70 278 252**	**74,85**	**76 487 576**	**81,47**
dont au porteur	50 537 065	54,90	64 377 167	69,94	69 649 071	74,18	75 855 281	80,79
dont au nominatif	417 091	0,45	527 432	0,57	629 181	0,67	632 295	0,67
TOTAL	**92 049 169**	**100**	**92 049 169**	**100**	**93 886 501**	**100**	**93 886 501**	**100**

HISTORIQUE DE LA RÉPARTITION DES DROITS DE VOTE [5]

	31/12/2019		31/12/2020		31/12/2021		28/02/2022	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Actionnaires de référence	**24 268 588**	**26,45**	**18 559 506**	**20,27**	**15 742 911**	**16,86**	**9 640 288**	**10,31**
dont groupe Casino [1]	23 161 639	25,24	18 559 180	20,27	15 742 585	16,86	9 639 962	10,31
dont autres actionnaires [2]	1 106 949	1,21	326	NS	326	NS	326	NS
Crédit Agricole/ Cacib/Caceis Bank [3]	**9 156 378**	**9,98**	**699 772**	**0,76**	**NC**	**NC**	**NC**	**NC**
Groupe Generali	**7 373 745**	**8,04**	**7 373 745**	**8,06**	**7 373 745**	**7,90**	**7 373 745**	**7,89**
Auto-détention [4]	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**
Public	**50 954 156**	**55,53**	**64 904 599**	**70,90**	**70 278 252**	**75,25**	**76 487 576**	**81,80**
dont au porteur	50 537 065	55,08	64 377 167	70,33	69 649 071	74,57	75 855 281	81,13
dont au nominatif	417 091	0,45	527 432	0,58	629 181	0,67	632 295	0,68
TOTAL	**91 752 867**	**100**	**91 537 622**	**100**	**93 394 908**	**100**	**93 501 609**	**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 en 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.

La société La Forézienne de Participations a cédé, le 6 décembre 2021, 2 816 595 actions Mercialys dans le cadre du de la conclusion le 6 décembre 2021 par Casino, Guichard-Perrachon avec Société Générale d'un contrat financier sur les actions Mercialys avec paiement d'un différentiel (Total Return Swap – TRS) portant sur un nombre notionnel de 2 816 595 actions Mercialys, dénoué le 22 décembre 2021.

La société La Forézienne de Participations a cédé, le 21 février 2022, 6 102 623 actions Mercialys dans le cadre du de la conclusion le 21 février 2022 par Casino, Guichard-Perrachon avec Société Générale d'un contrat financier sur les actions Mercialys avec paiement d'un différentiel (Total Return Swap – TRS) portant sur un nombre notionnel de 6 102 623 actions Mercialys, dénouable exclusivement en numéraire jusqu'au 23 mai 2022.

(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 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).*

(4) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et, notamment, du contrat de liquidité (cf. § 7.1.2, p. 364 et suivantes).

(5) 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, 0,52 % au 31 décembre 2021 et 0,41 % au 28 février 2022.

Au 31 décembre 2021, le groupe Casino détenait directement et indirectement 16,77 % du capital et 16,86 % des droits de vote principalement au travers de la société La Forézienne de Participations (filiale de Casino, Guichard-Perrachon) qui détient directement 15,78 % du capital et 15,86 % des droits de vote de la Société. Au 28 février 2022, le groupe Casino détient directement et indirectement 10,27 % du capital et 10,31 % des droits de vote principalement au travers de la société La Forézienne de Participations (filiale de Casino, Guichard-Perrachon) qui détient directement 9,28 % du capital et 9,31 % des droits de vote de la Société.

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que les sociétés visées ci-dessus, la société APG Asset Management (cf. déclaration AMF 221C0466) et la Société Générale (cf. déclaration AMF 222C0462), ne détient plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société au 28 février 2022.

L'ensemble des déclarations de franchissements de seuils faites auprès de l'AMF figure au § 7.2.3.1, B, p. 377 et suivante ci-après.

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 2021 au 28 février 2022, les déclarations de franchissements de seuils suivantes ont été effectuées auprès de l'AMF :

- la société APG Asset Management N.V., agissant pour le fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en hausse, le 26 février 2021, par suite d'une acquisition d'actions Mercialys sur le marché, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote et détenir, pour le compte du fonds, 4 708 042 actions Mercialys représentant autant de droits de vote, soit 5,12 % du capital et des droits de vote (AMF 221C0466) ;
- 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 :
  - à titre de régularisation, le 26 août 2020, le seuil de 25 % du capital de la société Mercialys et détenir, à cette date, 22 834 291 actions représentant 18 559 506 droits de vote, soit 24,81 % du capital et 20,16 % des droits de vote (AMF 221C1241). Le déclarant a précisé que les contrats financiers concernés sont à dénouement exclusivement monétaire et ne confèrent donc aucun droit de vote. C'est pourquoi, il n'a procédé à l'assimilation des actions concernées qu'en terme de capital,

    À cette occasion, Casino, Guichard-Perrachon a déclaré avoir franchi individuellement, en baisse, le seuil de 5 % du capital de la société Mercialys.
  - le 21 mai 2021, les seuils de 20 % du capital et des droits de vote de la société Mercialys et détenir 18 559 506 actions Mercialys représentant autant de droits de vote soit 19,77 % du capital et des droits de vote de la Société ; ce franchissement résultant de l'exercice, par des actionnaires de Mercialys, de l'option de paiement en actions du dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et de l'émission, le 21 mai 2021, de 1 837 332 actions Mercialys en ayant résulté (AMF 221C1241) ;
  - le 21 février 2022, le seuil de 15 % des droits de vote de la société Mercialys et détenir, à cette date, 15 742 911 actions représentant 9 640 288 droits de vote, soit 16,77 % du capital et 10,27 % des droits de vote (AMF 222C0451). Le déclarant a précisé que les contrats financiers concernés sont à dénouement exclusivement monétaire et ne confèrent donc aucun droit de vote. C'est pourquoi, il n'a procédé à l'assimilation des actions concernées qu'en terme de capital.

    À cette occasion, (i) La Forézienne de Participations a déclaré avoir franchi individuellement en baisse les seuils de 15 % et 10 % du capital et des droits de vote de la société Mercialys par suite de la cession d'actions Mercialys hors marché au profit de Société Générale, et (ii) la société Casino, Guichard-Perrachon a déclaré avoir franchi individuellement en hausse le seuil de 5 % du capital de la société Mercialys par suite de l'augmentation du nombre d'actions détenues par assimilation au titre du contrat de « *total return swap* » susvisé ;
- la Société Générale a déclaré avoir franchi en hausse, le 22 février 2022, par suite d'une acquisition d'actions Mercialys sur le marché, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote et détenir 6 667 941 actions Mercialys représentant autant de droits de vote (dont 6 667 765 actions détenues effectivement et 176 actions détenues par assimilation résultant de la détention de contrats « *contract for difference* » à dénouement en espèces, sans échéance), soit 7,10 % du capital et des droits de vote (AMF 222C0462).

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 28 février 2022, 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 2021, les actions détenues directement par les membres des organes de direction ou d'administration de Mercialys représentaient 23,69 % du capital et 23,81 % des droits de vote à l'Assemblée générale. Au 28 février 2022, elles représentaient 17,19 % du capital et 17,28 % des droits de vote.

Plus particulièrement, au 31 décembre 2021 (inchangé au 28 février 2022) :

- les actions détenues par Monsieur Eric Le Gentil, Président du Conseil d'administration représentaient 0,0031 % du capital et des droits de vote à l'Assemblée générale,
- les actions détenues par Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, représentaient 0,010 % du capital et des droits de vote à l'Assemblée générale,
- les actions détenues par Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, représentaient 0,003 % du capital et des droits de vote à l'Assemblée générale.

7.2.3.4 Déclarations des dirigeants

À la connaissance de la Société, les opérations réalisées en 2021 et jusqu'au 28 février 2022 sur les titres de la Société par les dirigeants, les personnes assimilées ou étroitement liées sont les suivantes :

Date de la déclaration	Personnes concernées	Instrument financier	Type d'opération	Volume	Prix unitaire *(en euros)*
09/12/2021	La Forézienne de Participations, administrateur	Action	Cession	2 816 595	8,49
09/12/2021	Casino, Guichard-Perrachon, personne morale liée à La Forézienne de Participations, administrateur	Instrument dérivé lié aux actions	Conclusion d'un contrat d'échange (*swap*) sur les actions Mercialys	2 816 595	8,49
24/12/2021	Casino, Guichard-Perrachon, personne morale liée à La Forézienne de Participations, administrateur	Option d'achat	Acquisition (1)	2 816 595	0,6645
19/01/2022	Casino, Guichard-Perrachon, personne morale liée à La Forézienne de Participations, administrateur	Option d'achat	Avenant à un contrat existant (2)	2 816 595	0,6645
22/02/2022	La Forézienne de Participations, administrateur	Action	Cession	6 102 623	9,65
23/02/2022	Casino, Guichard-Perrachon, personne morale liée à La Forézienne de Participations, administrateur	Instrument dérivé lié aux actions	Conclusion d'un contrat d'échange (*swap*) sur les actions Mercialys	6 102 623	9,65

(1) Conclusion d'un contrat le 22 décembre 2021 modifié par avenant le 23 décembre 2021 portant sur une acquisition totale de 2 816 595 options d'achat (à dénouement exclusivement en espèces) à un prix unitaire de 0,6645 euro avec des exercices qui s'étalent de mai 2022 à octobre 2022.

(2) Conclusion d'un avenant au contrat daté du 22 décembre 2021 modifié par avenant le 23 décembre 2021 et prévoyant les modalités de dénouement anticipé des options d'achat sur la période du 17 janvier au 18 février 2022.

7.2.3.5 Actionnariat salarié

Au 31 décembre 2021, les salariés détiennent 21 688 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 2021.

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 2021.

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 2021.

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 2021 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
25/04/2019	25/04/2019	25/04/2022 (1)	26/04/2024	45 621	0	45 621
25/04/2019	25/04/2019	25/04/2022 (1)	26/04/2024	23 109	14 813	8 296
25/04/2019	23/04/2020	23/04/2023 (2)	24/04/2025	137 779	0	137 779
25/04/2019	23/04/2020	23/04/2023 (3)	24/04/2025	44 904	22 452	22 452
25/04/2019	23/04/2020	23/04/2022 (4)	24/04/2022	5 750	1 550	4 200
22/04/2021	22/04/2021	22/04/2024 (5)	23/04/2026	95 112	0	95 112
22/04/2021	22/04/2021	22/04/2024 (5)	23/04/2026	49 074	19 674	29 400
22/04/2021	22/04/2021	22/04/2023 (4)	23/04/2023	11 800	700	11 100
TOTAL				**413 149**	**59 189**	**353 960**

(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 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(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 trois critères de performance de l'entreprise : la performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables au 1er janvier 2021, mesurée entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale, la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale et le taux de certification du patrimoine en % de sa valeur pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.

Au cours de l'exercice 2021, le plan d'attribution gratuite d'actions mis en place les 25 avril 2019 a 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 2021
25/04/2019	25/04/2019	25/04/2021 (1)	26/04/2021	4 160	1 520	2 640
TOTAL				**4 160**	**1 520**	**2 640**

(1) 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 26 avril 2018 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 2021
26/04/2018	26/04/2018	26/04/2021 (1)	27/04/2023	46 959	46 959	0
26/04/2018	26/04/2018	26/04/2021 (1)	27/04/2023	26 496	26 496	0

(1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était 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.



93 886 501
Nombre total d'actions

75 %
Proportion du flottant

1re place
Classement ESG Gaïa 2021

8

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

8.1 Projets de résolutions 384

8.1.1 Ordre du jour 384

8.1.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire 386

8.1.3 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire 402

8.1.4 Résolution de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire 410

Annexe 1 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Président du Conseil d'administration 411

Annexe 2 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Directeur général 412

Annexe 3 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés à la Directrice générale déléguée 414

8.2 Rapports des Commissaires aux comptes 416

8.2.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital 416

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 22 à 25 417

8.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'augmentation du capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 419

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 2021 (1re résolution) ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (2e résolution) ;
- Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende – Option pour le paiement du dividende en actions (3e résolution) ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Eric Le Gentil, Mme Stéphanie Bensimon, Mme Élisabeth Cunin et Mme Pascale Roque (4e à 7e résolutions) ;
- Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice 2021 ou attribuée au titre du même exercice (8e résolution) ;
- Approbation des rémunérations totales et des avantages, de toute nature, versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et à la Directrice générale déléguée (9e à 11e résolutions) ;
- Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée (12e à 14e résolutions) ;
- Approbation de la politique de rémunération des administrateurs (15e 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 (16e résolution) ;
- Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet Ernst & Young et Autres et constatation de la cessation du mandat de commissaire aux comptes suppléant du cabinet Auditex (17e résolution) ;
- Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet KPMG S.A. et constatation de la cessation du mandat de commissaire aux comptes suppléant du cabinet Salustro Reydel (18e résolution) ;
- Avis sur l'ambition de la Société en matière de lutte contre le changement climatique (19e résolution) ;
- Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions (20e 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 (21e 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 des offres s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre conformément aux termes de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (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'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 (24e résolution) ;
- Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration (25e 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 (26e résolution).

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités (27e 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 2021 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes.

- les comptes annuels font ressortir un résultat net de 33 101 810,16 euros ; et
- les comptes consolidés font ressortir un résultat net part du Groupe de 62 183 milliers d'euros.

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. 218 et suivantes, et § 3.1.3, p. 188 et suivantes).

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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 2021 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 33 101 810,16 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 22 avril 2021, des dividendes alloués au titre de l'exercice 2020 aux actions détenues par la Société au jour de leur mise en paiement, représentant un montant total de 77 348,40 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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 2021 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 62 183 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 0,92 euro par action.

Le dividende sera détaché le 3 mai 2022 et mis en paiement le 5 mai 2022.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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 2021 :

Bénéfice de l'exercice		33 101 810,16 €
Dotation à la réserve légale	(-)	183 733,20 €
Report à nouveau	(+)	297 257 016,37 €
Bénéfice distribuable	**(=)**	**330 175 093,33 €**
Dividende *	(-)	86 375 580,92 €
Affectation au compte « Report à nouveau »	(=)	243 799 512,41 €

* *(sur la base d'un nombre d'actions de 93 886 501, chiffre incluant les actions propres, arrêtées au 31 décembre 2021)*

Chaque action recevra en conséquence un dividende de 0,92 euro. Le dividende sera détaché le 3 mai 2022 et sa mise en paiement interviendra le 5 mai 2022.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende entre le 31 décembre 2021 et la date de détachement du dividende, le montant global du dividende sera ajusté en conséquence et le montant affecté au compte « Report à nouveau » sera alors déterminé au regard du dividende effectivement mis en paiement.

Le montant du dividende correspondant aux actions auto-détenues à la date de détachement du dividende sera affecté au compte « Report à nouveau ».

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 2020			
Acompte	Néant	Néant	Néant
Versement unique (versé en 2021)	0,43 €	Néant	0,43 €
TOTAL	**0,43 €**	**NÉANT**	**0,43 €**
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 €**

Résolutions 4 à 7 – 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 28 avril 2022 :

- M. Éric Le Gentil, administrateur et Président du Conseil d'administration (4e résolution) ;
- Mme Stéphanie Bensimon, administratrice indépendante (5e résolution) ;
- Mme Élisabeth Cunin, administratrice indépendante (6e résolution) ;
- Mme Pascale Roque, administratrice indépendante (7e résolution).

(cf. présentation des administrateurs proposés au renouvellement au chapitre 4, § 4.1.1.2, B p. 234, 237, 239 et 242 du Document d'enregistrement universel 2021).

Si la 4e résolution est approuvée, le Conseil d'administration sera appelé à se prononcer sur le renouvellement du mandat de Président du Conseil d'administration de M. Éric Le Gentil.

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.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administrateur de M. Éric Le Gentil arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée générale, décide de renouveler M. Éric Le Gentil dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

M. Éric Le Gentil s'est préalablement engagé à accepter le renouvellement de son mandat.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administratrice de Mme Stéphanie Bensimon

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administratrice de Mme Stéphanie Bensimon arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée générale, décide de renouveler Mme Stéphanie Bensimon 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 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Mme Stéphanie Bensimon s'est préalablement engagée à accepter le renouvellement de son mandat.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administratrice de Mme Élisabeth Cunin

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administratrice de Mme Élisabeth Cunin arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée générale, décide de renouveler Mme Élisabeth Cunin 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 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Mme Élisabeth Cunin s'est préalablement engagée à accepter le renouvellement de son mandat.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administratrice de Mme Pascale Roque

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administratrice de Mme Pascale Roque arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée générale, décide de renouveler Mme Pascale Roque 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 2025 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Mme Pascale Roque s'est préalablement engagée à accepter le renouvellement de son mandat.

Résolution 8 – Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice 2021 ou attribuée au titre du même exercice

PRÉSENTATION

Sous la 8e résolution, il vous est demandé, en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, d'approuver l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux de la Société versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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.

L'ensemble des éléments relatifs à la politique de rémunération 2021 des mandataires sociaux est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2021 (cf. chapitre 4, § 4.2 p. 266 et suivantes).

HUITIÈME RÉSOLUTION

Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribuée au titre du même exercice

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 22-10-34 I 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 clos le 31 décembre 2021 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 2021 au chapitre 4, § 4.2 approuve les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce telles que présentées à l'Assemblée générale dans le rapport précité.

Résolution 9 – Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre du même exercice à M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration

PRÉSENTATION

Sous la 9e résolution, en application de l'article L. 22-10-34 II 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 clos le 31 décembre 2021 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 2021 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.2, B, 1, p. 276).

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 2021, ont été soumis, conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 22 avril 2021 qui les a approuvés (à une majorité de 99,84 %).

Le détail de la rémunération versée au cours de l'exercice 2021 ou attribuée au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration est présenté en annexe 1, p. 411 du Document d'enregistrement universel 2021.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021 au chapitre 4, 4.2.2.2, B.

Résolution 10 – Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre du même exercice à M. Vincent Ravat, Directeur général

PRÉSENTATION

Sous la 10e résolution, en application de l'article L. 22-10-34 II 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 clos le 31 décembre 2021 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 intégré dans le Document d'enregistrement universel 2021 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 1, p. 282).

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 80 % ; et
- des objectifs qualitatifs, pondérés à 20 %, centrés sur la RSE et 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 2021, la rémunération variable attribuée au Directeur général s'élève à 478 800 euros, les détails de la détermination de ce montant figurant dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2021 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 3, p. 284 et suivantes).

En application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2021 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 2021, ont été soumis, conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 22 avril 2021 qui les a approuvés (à une majorité de 99,33 %).

Les éléments de rémunération variable dont le versement est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale du 28 avril 2022 ont dans ce cadre été précisés conformément à la loi (cf. annexe 2, p. 412 et 413 du Document d'enregistrement universel 2021).

DIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à M. Vincent Ravat, Directeur général

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021 au chapitre 4, § 4.2.2.4, B.

Résolution 11 – Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre du même exercice à Mme Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

PRÉSENTATION

Sous la 11e résolution, en application de l'article L. 22-10-34 II 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 clos le 31 décembre 2021 à Mme Elizabeth 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 intégré dans le Document d'enregistrement universel 2021 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 1, p. 299).

La rémunération fixe de Mme Elizabeth 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 80 % dont 2 objectifs RSE et communication extra-financière ; et
- des objectifs qualitatifs, pondérés à 20 %, liés à l'internalisation progressive des fonctions support et à la gestion des Ressources humaines et des talents.

Au titre de l'exercice 2021, la rémunération variable attribuée à la Directrice générale déléguée s'élève à 265 994 euros, devant être versée par Mercialys pour moitié au titre de son mandat social (soit 132 997 euros) et pour moitié au titre de son contrat de travail (soit 132 997 euros). Les détails de la détermination de ce montant figurent dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2021 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 3, p. 300 et suivantes).

En application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2021 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 2021, ont été soumis, conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 22 avril 2021 qui les a approuvés (à une majorité de 95,78 %).

Les éléments de rémunération variable dont le versement est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale du 28 avril 2022 ont dans ce cadre été précisés conformément à la loi (cf. annexe 3, p. 414 à 415 du Document d'enregistrement universel 2021).

ONZIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à Mme Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre de ce même exercice à Mme Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, en raison de son mandat, tels que présentés dans le Document d'enregistrement universel 2021 au chapitre 4, § 4.2.2.6, B.

Résolution 12 – 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 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 12e 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 14 février 2022 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 annuelle de 225 000 euros, inchangée par rapport aux exercices 2021 et 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 2021 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.3, p. 278).

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 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, approuve la politique de rémunération applicable à M. Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, telle que présentée dans le Document d'enregistrement universel 2021, au chapitre 4, § 4.2.2.3.

Résolutions 13 et 14 – Approbation de la politique de rémunération de M. Vincent Ravat, Directeur général, et de Mme Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

PRÉSENTATION

En application de l'article L. 22-10-8 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 13e 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 14 février 2022 sur la recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

Au titre du renouvellement de ses fonctions de Directeur général, il a été décidé d'augmenter sa rémunération fixe annuelle à 430 000 euros (contre 360 000 euros pour son premier mandat) (cf. chapitre 4, § 4.2.2.5, p. 290 et suivantes).

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 2021 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.5, p. 290 et suivantes).

Sous la 14e résolution, il vous est également demandé d'approuver les principes et les éléments composant la rémunération de Mme Elizabeth Blaise, en sa qualité de Directrice générale déléguée, arrêtés par le Conseil d'administration du 14 février 2022 sur la recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

Au titre du renouvellement de ses fonctions de Directrice générale déléguée, il a été décidé d'augmenter sa rémunération fixe et de la porter à 318 000 euros (contre 265 000 euros en 2021 au titre de son mandat, ainsi que de son contrat de travail avec Mercialys SA) (cf. chapitre 4, § 4.2.2.7, p. 304 et suivantes).

Il sera mis fin à son contrat de travail à l'issue de l'Assemblée générale du 28 avril 2022 en cas de vote favorable de la 14e résolution.

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 Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2021 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.7, p. 304 et suivantes).

TREIZIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 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, approuve la politique de rémunération applicable à M. Vincent Ravat, Directeur général, en raison de son mandat, telle que présentée dans le Document d'enregistrement universel 2021, au chapitre 4, § 4.2.2.5.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 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, approuve la politique de rémunération applicable à Mme Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, en raison de son mandat, telle que présentée dans le Document d'enregistrement universel 2021, au chapitre 4, § 4.2.2.7.

Résolution 15 – Approbation de la politique de rémunération des administrateurs

PRÉSENTATION

En application de l'article L. 22-10-8 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 15e résolution, il vous est demandé d'approuver la politique de rémunération des administrateurs arrêtée par le Conseil d'administration du 14 février 2022 sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance. L'enveloppe globale de rémunération annuelle des administrateurs, dont le montant était inchangé depuis 2016, serait augmentée de 325 000 euros à 370 000 euros.

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 2021 (cf. chapitre 4, § 4.2.1.3, p. 269).

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la politique de rémunération des administrateurs

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 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, approuve la politique de rémunération des administrateurs, en raison de leur mandat, telle que présentée dans le Document d'enregistrement universel 2021, au chapitre 4, § 4.2.1.3.

Résolution 16 – Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

PRÉSENTATION

Par la 16e 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 2021 et mentionnées dans le Rapport spécial des Commissaires aux comptes (cf. p. 356 et suivantes).

Au cours de l'exercice 2021, aucune nouvelle convention réglementée n'a été conclue.

SEIZIÈME 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 – Constat de l'absence de convention nouvelle

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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 et prend acte des conclusions de ce rapport qui ne comporte aucune nouvelle convention intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, entrant dans le champ d'application des articles L. 225-38 et L. 225-40 précités.

Résolutions 17 et 18 – Renouvellement du mandat des Commissaires aux comptes titulaires et constatation de la cessation des mandats des Commissaires aux comptes suppléants

PRÉSENTATION

Les mandats des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée.

À la suite du processus mené par le Comité d'audit, des risques et du développement durable, il vous est proposé, sous les 17e et 18e résolutions, de renouveler les mandats de Commissaires aux comptes titulaires du cabinet Ernst & Young et Autres et du cabinet KPMG SA.

Par ailleurs, le Conseil vous propose de constater la cessation des mandats des Commissaires aux comptes suppléants, les cabinets Auditex et Salustro Reydel. En effet, l'article L. 823-1 du Code de commerce offre la possibilité, sous conditions, de ne pas avoir de Commissaires aux comptes suppléants.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat du cabinet Ernst & Young et Autres, commissaire aux comptes titulaire, arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler le cabinet Ernst & Young et Autres dans son mandat de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

L'Assemblée générale prend acte que le mandat du cabinet Auditex, commissaire aux comptes suppléant, expire à l'issue de la présente Assemblée générale, constate la cessation de ce mandat et décide de ne pas le renouveler ni de le remplacer, conformément à la possibilité offerte par l'article L. 823-1 du Code de commerce.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat du cabinet KPMG S.A., commissaire aux comptes titulaire, arrive à échéance à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler le cabinet KPMG S.A. dans son mandat de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

L'Assemblée générale prend acte que le mandat du cabinet Salustro Reydel, commissaire aux comptes suppléant, expire à l'issue de la présente Assemblée générale, constate la cessation de ce mandat et décide de ne pas le renouveler ni de le remplacer, conformément à la possibilité offerte par l'article L. 823-1 du Code de commerce.

Résolution 19 – Avis sur l'ambition de la Société en matière de lutte contre le changement climatique

PRÉSENTATION

Consciente de l'impact du secteur de l'immobilier sur l'environnement mais également convaincue du rôle qu'une société foncière d'immobilier commercial peut jouer en faveur de la transition socio -écologique des territoires, Mercialys a dévoilé en 2021 sa nouvelle ambition RSE à horizon 2030, « 4 Fair Impacts for 2030 ». Une gouvernance a été structurée à l'échelle de l'entreprise dans le cadre de l'identification des risques et opportunités liés aux enjeux RSE, la détermination du plan stratégique et sa mise en œuvre.

Le plan décennal est structuré autour de 4 grands engagements (chacun assorti d'objectifs quantifiables) dont le premier porte spécifiquement sur la lutte contre le changement climatique :

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.

Ainsi, face à l'urgence climatique et aux risques que le changement climatique pourrait faire peser sur la Société, Mercialys s'engage à contribuer à la neutralité carbone en poursuivant une politique ambitieuse de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de diminution de la pression exercée sur les ressources naturelles. Cette politique est articulée autour des axes suivants :

Une trajectoire carbone validée scientifiquement : après avoir quantifié son empreinte carbone au travers du standard *Greenhouse Gas Protocol.* Mercialys a été la 1re foncière commerciale française à voir ses objectifs carbone approuvés par l'initiative *Science Based Targets* (SBTi) comme compatibles avec une limitation de la hausse de la température mondiale bien en dessous de 2 °C (*well below* 2°). Plus de 90 % des émissions de la Société se trouvant dans le scope 3, Mercialys s'est fixée des objectifs de réduction, tant sur son périmètre de responsabilité direct (scopes 1 & 2) que sur son périmètre de responsabilité élargi (scope 3), soit :

- réduire de - 47 % les émissions de gaz à effet de serre scopes 1 & 2 entre 2017 et 2030 en méthode *market-based* (1) ;
- réduire de - 46 % % les émissions liées aux consommations d'énergie des locataires par m^2 (scope 3) ;
- réduire de - 26 % des émissions liées aux déplacements de ses collaborateurs (scope 3) ;
- réduire de - 26 % les émissions liées au traitement des déchets d'exploitation des centres par tonne de déchets produite (scope 3).

Un développement de l'usage des énergies renouvelables : Mercialys agit en faveur du développement de l'usage des énergies renouvelables en installant des centrales solaires en toiture et sur les parkings de ses centres, ainsi qu'en souscrivant à une offre d'électricité d'origine renouvelable et française.

Une optimisation des consommations d'énergie : à travers l'installation et le remplacement d'équipements plus économes en énergie, comme les LED pour l'éclairage par exemple, Mercialys a réduit en continu ses consommations d'énergie depuis 2015. Par ailleurs, afin de limiter ses besoins en éclairage artificiel, Mercialys favorise l'éclairage naturel en installant, lors de rénovation, des puits de lumière dans les galeries. Ces mesures permettent d'améliorer l'efficacité d'énergétique de ses centres.

Une collaboration avec les enseignes et prestataires : consciente que la lutte contre le changement climatique dépasse son périmètre de responsabilité directe, Mercialys implique ses parties prenantes dans sa démarche en les sensibilisant et en cooperant avec elles pour réduire leur empreinte carbone.

La transparence de la mise en œuvre de la politique RSE étant décisive pour entretenir une relation de confiance entre l'entreprise et les différentes parties prenantes, l'ensemble des actions menées et des indicateurs clés associés est détaillé annuellement dans la Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF) auditée par un organisme tiers indépendant, même si Mercialys n'est pas soumise à cette obligation, figurant dans le chapitre dédié à la Responsabilité sociétale de l'entreprise du Document d'enregistrement universel. Au-delà des indicateurs et des objectifs associés, la Société détaille également dans ce chapitre les risques et opportunités liés au changement climatique ainsi que la gouvernance associée, conformément à l'ensemble des recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Il est à noter également que la rémunération annuelle variable du Directeur général et de la Directrice générale déléguée, mais également de l'ensemble des collaborateurs, intègre la dimension de performance RSE de Mercialys.

Dès lors, le Conseil d'administration de Mercialys souhaite que l'Assemblée des actionnaires se prononce en faveur des axes et objectifs relatifs à la lutte contre le changement climatique. L'avancée de la stratégie décennale au titre de la lutte contre le changement climatique sera soumise à nouveau à mi-parcours à l'Assemblée des actionnaires qui se tiendra en 2026. Si la présente résolution n'était pas adoptée, la Société déploierait ses meilleurs efforts pour établir un dialogue avec les actionnaires s'étant prononcé en défaveur de la stratégie concernée et analysera la nécessité de mettre en place des mesures permettant d'obtenir une meilleure adhésion des actionnaires.

(1) Market-based : méthode de calcul des émissions de CO2 liées aux consommations d'énergie qui permet de prendre en compte le facteur démission des fournisseurs d'énergie, et donc de valoriser l'achat d'énergie renouvelable

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance de la stratégie relative à la lutte contre le changement climatique de la Société décrite dans la brochure de convocation, émet un avis favorable sur ce plan décennal.

Résolution 20 – Achat par la Société de ses propres actions

PRÉSENTATION

Comme chaque année, il vous est proposé, sous la 20e résolution, de renouveler l'autorisation donnée à la Société de procéder à l'achat de ses propres actions dans le cadre d'un programme de rachat.

Les objectifs du programme de rachat sont détaillés ci-dessous dans la 20e résolution ainsi que dans le descriptif du programme de rachat figurant au chapitre 7, § 7.1.2, p. 364 et suivantes du Document d'enregistrement universel 2021.

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.

En 2021, les opérations sur actions propres ont été les suivantes :

- achat de 5 525 032 actions et
- vente de 5 542 346 actions.

Au 31 décembre 2021, la Société détenait 491 593 actions (0,52 % du capital) dont 104 480 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 387 113 actions dans le cadre du contrat de liquidité.

L'autorisation serait accordée dans les limites suivantes :

Plafond de l'autorisation

- 10 % du capital social
- Prix maximum de rachat : 13 euros par action (hors frais d'acquisition)
- Budget maximum indicatif (sur la base du capital et des actions détenues en propre au 31 décembre 2021) : 115,7 millions d'euros, correspondant à 8 897 057 actions

Durée de l'autorisation

Dix-huit mois

VINGTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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 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. 225-177 et suivants et L. 22-10-56 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, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, en particulier, par interventions sur le marché réglementé, les systèmes multilatéraux de négociation 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, un système multilatéral de négociation 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 treize (13) 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 en tenant compte des opérations l'affectant postérieurement à la date de la présente Assemblée générale, soit, à titre indicatif, 8 897 057 actions sur la base du capital au 31 décembre 2021, déduction faite des 491 593 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 115,7 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 fusion, de scission ou d'apport 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 17e résolution de l'Assemblée générale du 22 avril 2021.

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

PRÉSENTATION

La 21e résolution permettrait au Conseil d'administration, s'il le juge opportun, de réduire le capital, en une ou plusieurs fois, par annulation de tout ou partie des actions que la Société viendrait à acquérir en vertu d'une autorisation donnée par l'Assemblée générale des actionnaires.

Plafond de l'autorisation

10 % du capital social par période de vingt-quatre mois

Durée de l'autorisation

Dix-huit mois

VINGT ET UNIÈME 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, 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 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 22 avril 2021 dans sa 18e résolution.

Résolution 22 – Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par offres s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre conformément aux dispositions de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier

PRÉSENTATION

La 22e résolution permettrait Conseil d'administration 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 par voie d'offres visées à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier (placements privés réalisés auprès d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre).

Cette délégation serait suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

Le prix d'émission des valeurs mobilières serait 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 diminuée d'une décote de 10 %.

Plafond de la délégation

- Augmentation de capital : 9,3 millions d'euros en nominal (moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2021)
- Titres de créances : 200 millions d'euros

Les opérations s'imputeront sur les plafonds prévus par la 25e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

VINGT-DEUXIÈME 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 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-132, 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'offres 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 neuf millions trois cent mille (9 300 000) 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. 22-10-32 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 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. Elle prive d'effet, le cas échéant, à hauteur de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

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 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 d'autoriser le Conseil d'administration, dans le cadre des augmentations de capital réalisées avec ou sans droit préférentiel de souscription (19e et 20e résolutions de l'Assemblée générale du 22 avril 2021 et 22e résolution de l'Assemblée générale du 28 avril 2022), à augmenter le montant initial des émissions, en cas de demandes excédentaires, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le prix serait le même que celui retenu pour l'émission initiale.

Cette autorisation serait suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

Plafond de la délégation

15 % de l'émission initiale

Les opérations s'imputeront sur les plafonds prévus par la 25e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, 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. 225-129-2, L. 225-135-1, L. 22-10-49 et R. 225-118 du Code de commerce, sa compétence, lors de toute émission réalisée en vertu des 19e et 20e résolutions de l'Assemblée générale du 22 avril 2021 et de la 22e résolution de la présente Assemblée générale, 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 25e résolution de la présente Assemblée.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, le cas échéant, à hauteur de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

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

PRÉSENTATION

Il vous est proposé sous la 24e résolution d'autoriser le Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, 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. Cette faculté pourrait s'avérer nécessaire pour la poursuite de la stratégie de développement de la Société.

Cette autorisation serait suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

Plafond de la délégation

- Augmentation de capital : 9,3 millions d'euros (moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2021)
- Titres de créances : 200 millions d'euros

Les opérations s'imputeront sur les plafonds prévus par la 25e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

VINGT-QUATRIÈME 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 22-10-49, L. 22-10-54 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 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 neuf millions trois cent mille (9 300 000) 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 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.

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. Elle prive d'effet, le cas échéant, à hauteur de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

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 25 – Limitation globale des autorisations financières

PRÉSENTATION

La 25e 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, 20e et 26e résolutions de l'Assemblée générale du 22 avril 2021 et des 22e à 24e résolutions de l'Assemblée générale du 28 avril 2022.

Plafonds des autorisations

Plafond global des augmentations de capital : 46,5 millions d'euros (moins de 50 % du capital au 31 décembre 2021)

Plafond global des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription : 9,3 millions d'euros (soit moins de 10 % du capital au 31 décembre 2021)

Plafond global des émissions de titres de créances : 200 millions d'euros

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, 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 des 19e, 20e et 26e résolutions de l'Assemblée générale du 22 avril 2021 et des 22e à 24e résolutions de la présente Assemblée générale, ou sur la base des résolutions de même nature qui pourraient succéder auxdites résolutions durant la validité de la présente délégation, 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 19e, 20e et 26e résolutions de l'Assemblée générale du 22 avril 2021 et des 22e à 24e résolutions de la présente Assemblée, ne pourra dépasser quarante-six millions cinq cent mille (46 500 000) 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 et 26e résolutions de l'Assemblée générale du 22 avril 2021 et des 22e à 24e résolutions de la présente Assemblée générale ne pourra dépasser neuf millions trois cent mille (9 300 000) 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 millions cinq cent mille (46 500 000) 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 26e 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 de l'Assemblée générale du 22 avril 2021.

Résolution 26 – Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

PRÉSENTATION

Il vous est proposé sous la 26e résolution d'autoriser le Conseil d'administration 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.

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 30 %, ou 40 % 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.

Plafond

2 % du capital social au jour de l'Assemblée (hors ajustements)

Les opérations ne s'imputeront pas sur les plafonds prévus par la 25e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

VINGT-SIXIÈME 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail et des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce, délègue au Conseil d'administration, dans les conditions prévues par la loi, avec faculté de subdélégation, 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.

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 global prévu à la 25e résolution de la présente Assemblée.

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 30 %, ou 40 % 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 auxdites 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 ;
- 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, 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 consentie par l'Assemblée générale du 22 avril 2021 dans sa 28e résolution.

8.1.4 Résolution de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Résolution 27 – Pouvoirs pour formalités

PRÉSENTATION
La 27e résolution est une résolution usuelle qui permet l'accomplissement des publicités et des formalités légales.

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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.

ANNEXE 1 : INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION ATTRIBUÉS OU VERSÉS AU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, M. ÉRIC LE GENTIL, AU TITRE OU AU COURS DE L'EXERCICE 2021

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2021	Montants attribués au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	**225 000 €**	**225 000 €**	L'ensemble des informations figure au chapitre 4, § 4.2.2.2, p. 276 et suivantes
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	**40 000 €**	**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 de la stratégie et de la transformation et du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, M. Éric Le Gentil a perçu, comme les autres membres de ces Comités, une rémunération complémentaire, dont la partie fixe s'est élevée en 2021 à un montant annuel brut de 8 000 € et la partie variable à un montant annuel brut de 17 000 €. 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. 266 et suivantes.
Avantages de toute nature	**Sans objet**	**3 760 €**	Le Président du Conseil d'administration a bénéficié en 2021 de la prise en charge des cotisations au titre de la prévoyance et de la mutuelle Mercialys.
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 OU AU COURS DE L'EXERCICE 2021

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2021	Montants attribués au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	**360 000 €**	**360 000 €**	L'ensemble des informations figure au chapitre 4, § 4.2.2.4, p. 279 et suivantes.
Rémunération variable annuelle	**252 000 €**	**478 800 €**	Les modalités de détermination de la rémunération variable du Directeur général au titre de l'exercice 2021 ont été approuvées lors de l'Assemblée générale du 22 avril 2021 (9e résolution). Le montant de la part variable en pourcentage est décomposé comme suit : • **objectifs quantifiables** (80 % du variable total) : • au titre de la croissance du FFO réalisé à 200 % représentant 100 800 €, • au titre de la marge d'EBITDA réalisé à 200 % représentant 75 600 €, • au titre de l'écart entre l'évolution de la fréquentation des centres commerciaux Mercialys et celle de l'indice national (à périmètre constant et à semaines d'ouverture comparables) réalisé à 200 % représentant 50 400 €, • au titre de l'accélération de la transformation digitale de l'entreprise : développement des activités du dernier kilomètre réalisé à 200 % représentant 75 600 €, • au titre du refinancement de la dette réalisé à 200 % représentant 25 200 €, • au titre de la cession d'actifs sur l'exercice réalisé à 200 % représentant 75 600 €, • **objectifs qualitatifs** (20 % du variable total) : • au titre de la Responsabilité Sociale et Environnementale : amélioration des performances des sites participant à la création de valeur et à la croissance responsable et orientée long terme réalisé à 150 % représentant 37 800 €, • au titre de la gestion des ressources humaines et des talents : promouvoir la diversité dans les effectifs, développer et diversifier les compétences, développer le programme interne de formation, développer et diversifier les compétences, faire évoluer positivement la satisfaction réalisé à 150 % représentant 37 800 €. 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. 284 et suivantes.
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 2021.
Rémunération exceptionnelle	**Sans objet**	**Sans objet**	M. Vincent Ravat n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle versée en 2021 ou due au titre de l'exercice 2021, conformément à la politique de rémunération telle que décrite au chapitre 4, § 4.2.2.4, p. 279 et suivantes.
Options d'achat d'actions, actions de performance ou tout autre avantage de long terme	**Sans objet**	**46 497 actions gratuites valorisées à 251 549 €**	Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 22 avril 2021 (29e résolution), le Conseil d'administration du 22 avril 2021 a décidé d'attribuer 46 497 actions à M. Vincent Ravat, pouvant être portées à 59 516 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive (22 avril 2024) des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance. Le détail des informations relatives aux actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice 2021 figure au chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 4, p. 288 et suivante.

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2021	Montants attribués au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable	Présentation
Avantages de toute nature	**35 065 €**	**35 065 €**	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. 283.
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 ELIZABETH BLAISE, AU TITRE OU AU COURS DE L'EXERCICE 2021

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2021	Montants attribués au titre de l'exercice 2021 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 Elizabeth 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. 295 et suivantes.
Rémunération variable annuelle	**106 000 € (dont 53 000 € au titre du mandat et 53 000 € au titre de son contrat de travail)**	**265 994 €** (dont 132 997 € au titre du mandat et 132 997 € 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 2021 ont été approuvées lors de l'Assemblée générale du 22 avril 2021 (10e résolution). Le montant de la part variable en pourcentage au titre de son mandat est décomposé comme suit : • **objectifs quantifiables** (80 % du variable total) : • au titre de la croissance du FFO réalisé à 200 % représentant 58 300 €, • au titre de la marge d'EBITDA réalisé à 200 % représentant 43 725 €, • au titre des classements EPRA et Grands Prix de la transparence réalisé à 200 % représentant 29 150 €, • au titre de la mise en place de plans d'actions pour le déploiement du nouveau plan de développement durable MERY 2030 réalisé à 200 % représentant 29 150 €, • au titre du refinancement de la dette, réalisé à 200 % représentant 43 725 €, • au titre de la cession d'actifs sur l'exercice réalisé à 200 % représentant 29 150 €, • **objectifs qualitatifs** (20 % du variable total) : • au titre de l'internalisation des fonctions résiliées par Mercialys au titre de la Convention de Prestation de Services à l'horizon fin 2021 réalisé à 125 % représentant 18 219 €, • au titre de la gestion des ressources humaines et des talents : promouvoir la diversité dans les effectifs, développer et diversifier les compétences, développer le programme interne de formation, développer et diversifier les compétences, faire évoluer positivement la satisfaction réalisé à 100 % représentant 14 575 €. La rémunération variable annuelle est appelée à représenter 55 % de la rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés et peut atteindre 110 % 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. 300 et suivantes.
Rémunération variable pluriannuelle	**Sans objet**	**Sans objet**	Mme Elizabeth 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 2021 au titre de son mandat social.
Rémunération exceptionnelle	**Sans objet**	**Sans objet**	Mme Elizabeth Blaise n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle versée en 2021 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. 295 et suivantes.

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2021	Montants attribués au titre de l'exercice 2021 ou valorisation comptable	Présentation
Options d'achat d'actions, actions de performance ou tout autre avantage de long terme	**Sans objet**	**27 382 actions gratuites valorisées à 148 137 €**	Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 22 avril 2021 (29e résolution), le Conseil d'administration du 22 avril 2021 a décidé d'attribuer 27 382 actions à Mme Elizabeth Blaise, pouvant être portées à 35 596 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive (22 avril 2024) des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance. Le détail des informations relatives aux actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice 2021 figure au chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 4, p. 302 et suivante.
Avantages de toute nature	**32 945 €**	**32 945 €** (dont 29 800 € au titre du mandat et 3 145 € 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. 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. Le détail des informations relatives aux avantages de toute nature figure au chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 2, p. 299 et suivante.
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 28 avril 2022

VINGT ET UNIÈME 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 durée de dix-huit 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 15 mars 2022

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

Régis Chemouny

ERNST & YOUNG et Autres

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 22 à 25

Assemblée générale du 28 avril 2022

RÉSOLUTIONS N° 22 À 25

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.

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 suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offres s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs conformément aux termes de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (22e résolution), 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. 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.
- de lui déléguer par la 23e résolution, pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée générale, la compétence nécessaire à l'effet d'émettre un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui initialement fixé, en cas de demande excédentaire dans le cadre d'augmentations de capital réalisées au titre des 19e et 20e résolutions de l'Assemblée générale du 22 avril 2021, et de la 22e résolution de l'Assemblée générale du 28 avril 2022, dans les délais et limites prévus par la règlementation applicable au jour de l'émission et sous réserve du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée et du plafond global prévu à la 25e résolution.
- 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 (24e résolution) 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 du Code de commerce.

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra, selon la 25e résolution, excéder 46,5 millions d'euros au titre des 19e, 20e et 26e résolutions de l'Assemblée générale du 22 avril 2021 et des 22e à 24e résolutions de l'Assemblée générale du 28 avril 2022, 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 9,3 millions au titre des 20e et 26e résolutions de l'Assemblée générale du 22 avril 2021 et des 22e à 24e résolutions de l'Assemblée générale du 28 avril 2022. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra, selon la 25e résolution excéder 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies pour les 19e, 20e et 26e résolutions de l'Assemblée générale du 22 avril 2021 et des 22e à 24e résolutions de l'Assemblée générale du 28 avril 2022.

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 de la 24e résolution, 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 22e et 24e 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 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, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 10 mars 2022
KPMG S.A.
Régis Chemouny
Associé

Lyon, le 10 mars 2022
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 du 28 avril 2022

VINGT-SIXIÈME 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 ainsi que par l'article L. 22-10-52 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 et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 233-16 du Code de commerce, 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 estimées 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 15 mars 2022

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	**ERNST & YOUNG et Autres**
Régis Chemouny	Nicolas Perlier



50
Centres commerciaux

813 330 m²
Surface locative brute

> 900
Nombre d'enseignes

9

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

9.1 Informations sur la Société 422

9.1.1 Historique de la Société 422

9.1.2 Informations Générales 424

9.1.3 Acte constitutif et statuts 428

9.1.4 Documents accessibles au public 433

9.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration 433

9.2 Autres informations réglementaires 442

9.2.1 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 442

9.2.2 Recherche et développement, brevets et licences 443

9.2.3 Procédures judiciaires ou d'arbitrage 443

9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document d'enregistrement universel 444

9.3.1 Commissaires aux comptes : identification et honoraires 444

9.3.2 Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel 446

9.4 Tables de concordance 447

9.4.1 Document d'enregistrement universel 447

9.4.2 Rapport financier annuel 450

9.4.3 Rapport de gestion du Conseil d'administration 450

9.4.4 Rapport sur le gouvernement d'entreprise 451

9.4.5 Déclaration de performance extra-financière (DPEF) 452

9.5 Index thématique et glossaire 453

9.5.1 Index thématique 453

9.5.2 Glossaire 455

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).

En 2020, l'activité de Mercialys a été particulièrement marquée par un contexte de forte incertitude lié à la pandémie de Covid-19 ayant conduit à la fermeture des commerces considérés comme « non indispensables » à deux reprises et pour un cumul de 3 mois. Au cours de cette période complexe, Mercialys a néanmoins été en capacité de poursuivre l'optimisation de son bilan, notamment en réalisant des cessions d'actifs pour un *cash-in* net d'environ 150 millions d'euros. La Société a également poursuivi ses investissements visant à développer le multi-usage de ses actifs, d'une part au travers de l'activité de co-working et d'autre part *via* le déploiement de sa *marketplace* Ocitô permettant aux points de vente des galeries marchandes des actifs de la Société de développer une activité e-commerce locale, et même au-delà de leur zone de chalandise, grâce aux services de livraison (livraison express, expédition) notamment.

9.1.2 Informations Générales

9.1.2.1 Dénomination sociale – nom commercial

La Société a pour dénomination sociale Mercialys.

9.1.2.2 Lieu et numéro d'enregistrement, identifiant d'entité juridique (LEI)

La Société est identifiée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 424 064 707. Le numéro LEI (Legal Entity Identifier) de la Société est le suivant : 969500081CGAXB7YS433.

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, site Internet

Le siège social de la Société est situé au 16-18 rue du Quatre-Septembre, 75002 Paris (France) – Tél. : 01 82 82 75 95.

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

Le site Internet de la Société est accessible à l'adresse suivante : mercialys.fr. Les informations figurant sur ce site Internet ne font pas partie du présent Document d'enregistrement universel, sauf incorporation par référence.

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 ou plusieurs lots comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes de la copropriété, l'ensemble étant doté de règles de fonctionnement contenues dans un « Règlement de copropriété ». Le propriétaire dispose sur son ou ses lots privatifs 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 ou ses lots, de leur superficie et de leur 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 de son 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 en volumes ». La gestion de l'ensemble immobilier et le respect des règles édictées dans l'état descriptif de division en volumes sont assurés par une association syndicale libre (ASL) ou une association foncière urbaine libre (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'ASL ou de l'AFUL sont librement décidées entre les propriétaires, lors de la rédaction de leurs statuts.

L'état descriptif de division en volumes, 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.

La durée de vie des Autorisations d'Exploitation Commerciale (AEC) est modifiée par le décret n° 2016-1728 du 15 décembre 2016 : d'une durée de 3 ans en règle générale, elle se trouve portée à 5 ans pour les projets de plus de 2 500 m² de surface de vente, et à 7 ans pour les projets supérieurs à 6 000 m².

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'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.

La loi ELAN laisse quant à elle 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.

Enfin, la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 consacre l'intégration de la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme, ainsi que l'instauration d'un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à terme.

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, § 2.5, p. 106 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. 86 et suivantes, § 2.2 p. 92 et suivantes et § 2.4, p. 103 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 délivrer congé au bailleur six mois avant la fin de la période en cours. Il est toutefois possible, selon l'accord des parties, de conclure des baux d'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 annuel de base 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 annuel de base 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, le bailleur peut (i) proposer au preneur le renouvellement de son bail à de nouvelles conditions financières en lui délivrant un congé avec offre de renouvellement ou bien (ii) le lui refuser en lui délivrant alors un congé portant refus de renouvellement. De son côté, et à défaut de congé délivré par le Bailleur, dans les six mois précédant l'expiration contractuelle du baille 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 congé portant refus de renouvellement délivré au Preneur, le Bailleur devra régler au Preneur une indemnité d'éviction afin de l'indemniser de la perte de sa propriété commerciale, à moins qu'il ne justifie de l'existence d'un motif grave et légitime lui permettant de s'affranchir du règlement de cette indemnité.

Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, le Bailleur 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 le Bailleur 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, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

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. 250).

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. 250), 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 15 février 2021 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. 433 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 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)*

Tout actionnaire a autant de voix qu'il possède d'actions ou en représente, sans aucune limitation.

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, alinéa 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 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 des articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce.

Les statuts ont été mis à jour le 21 mai 2021.

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 – Organisation

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 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-vingts (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. 372 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. 428 et suivantes.

Les pouvoirs du Conseil d'administration sont décrits au chapitre 4, § 4.1.2, A., p. 250 et § 4.1.3, p. 253 et suivantes et au chapitre 9, § 9.1.5, II, p. 433. 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. 373. 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 50 % ou plus 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 environ 2 % du résultat récurrent au titre de 2021.

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 le 28 avril 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 le 28 avril 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 le 28 avril 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 le 28 avril 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 2021 et 31 décembre 2020

	Ernst & Young				KPMG SA			
	Montants (HT)		%		Montants (HT)		%	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Diligences récurrentes								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés [2]								
• Mercialys SA (société mère)	167 500	161 500	63 %	59 %	167 500	161 500	86 %	79 %
• Filiales intégrées globalement	63 700	59 700	24 %	22 %	28 300	26 300	14 %	13 %
• Revue DPEF	33 500	33 500	13 %	12 %		-		-
Diligences non récurrentes								
• Mercialys – Acompte sur dividendes		5 000		2 %		5 000		2 %
• Filiales – Acompte sur dividendes		1 500		1 %		-		-
• Mercialys – Opérations diverses [3]		12 500		5 %		12 500		6 %
TOTAL	**231 200**	**273 700**	**100 %**	**100 %**	**195 800**	**205 300**	**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 447) 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 2020 :

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 2020 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 17 mars 2021, sous le numéro de dépôt D. 21-0140, respectivement aux pages 462, 138 à 196, 201 à 233, 197 à 200 et 227 à 231 ;

- 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 ;

Les informations incluses dans ces deux Documents 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 Documents d'enregistrement universel sont accessibles au siège social de la Société et sur le site Internet www.mercialys.fr.

Paris, le 15 mars 2022

Vincent Ravat

Directeur général



9.4 Tables de concordance

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 :

	Chapitres / paragraphes	Pages
1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1 Identité des personnes responsables	9.3.2	446
1.2 Déclaration des personnes responsables	9.3.2	446
1.3 Nom, adresse, qualifications et intérêts potentiels des personnes intervenant en qualité d'experts	1.3.1.2, 2 Annexe 3	71 à 72, 126 à 128
1.4 Attestation relative aux informations provenant d'une tierce partie	n/a	n/a
1.5 Déclaration relative au dépôt du document auprès de l'autorité compétente	-	1
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux	9.3.1	444
2.2 Changement éventuel	8.1.2	397
3. Facteurs de risques	**5.2**	**324 à 341**
4. Informations concernant l'émetteur		
4.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	9.1.2.1	424
4.2 Lieu et numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	9.1.2.2	424
4.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	9.1.2.3	424
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	9.1.2.4	424
5. Aperçus des activités		
5.1 Principales activités		
5.1.1 Nature des opérations effectuées par l'émetteur et principales activités	1.1	38 à 45
5.1.2 Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	1.1.2	41 à 43
5.2 Principaux marchés	1.3	69 à 78
5.3 Évènements importants dans le développement des activités	1.2.2	49 à 50
5.4 Stratégie et objectifs	Rapport intégré, 1.1.2, 1.1.3, 1.2.7	10 à 19, 41 à 43, 62
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	n/a
5.6 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.2.4	51 à 54
5.7 Investissements		
5.7.1 Investissements importants réalisés	1.2.6	61 à 62
5.7.2 Principaux investissements en cours ou à venir	1.2.6	61 à 62
5.7.3 Informations concernant les coentreprises et les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats	6.3.2	354 à 355
5.7.4 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	2.1.2	84 à 87
6. Structure organisationnelle		
6.1 Description sommaire du Groupe	6.1	344
6.2 Liste des filiales importantes	6.3.1	351 à 353

	Chapitres / paragraphes	Pages
7. Examen de la situation financière et du résultat		
7.1 Situation financière		
7.1.1 Evolution des résultats et de la situation financière comportant des indicateurs clés de performance de nature financière et, le cas échéant, non financière	1.2, 3.2.1, 3.2.2	46 à 69, 192 à 217
7.1.2 Evolution future probable des activités de l'émetteur et ses activités en matière de recherche et développement	1.1.2, 1.1.3, 9.2.2	41 à 43, 443
7.2 Résultat d'exploitation		
7.2.1 Facteurs importants, événements inhabituels ou peu fréquents ou nouveaux développements influent sensiblement sur le revenu d'exploitation	1.1.1	39 à 41
7.2.2 Explication des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	1.2.5.1	54 à 55, 192
8. Trésorerie et capitaux		
8.1 Informations sur les capitaux	1.2.1.2, 3.1.1.3, 3.2.1.2	47, 134, 193
8.2 Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur	1.2.1.3, 3.1.1.4, 3.2.1.3	48 à 49, 135 à 136, 194
8.3 Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur	1.2.5.5, 3.1.2 note 14, 3.2.2 note 15	58 à 60, 167 à 171, 209 à 210
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	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	n/a
9. Environnement réglementaire	**9.1.2.5**	**424 à 428**
10. Information sur les tendances		
10.1 Principales tendances récentes ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente et changement significatif de performance financière du Groupe, survenus depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date d'enregistrement du Document d'enregistrement universel	1.2.8	62
10.2 Tendances, incertitudes, contraintes, engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	1.2.7	62
11. Prévisions ou estimations du bénéfice		**64**
11.1 Prévisions ou estimations du bénéfice publiées	1.2.7	62
11.2 Principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation	1.2.7	62
11.3 Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	3.1.2 note 1.2.3	139
12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale		
12.1 Conseil d'administration et Direction générale	4.1.1	228 à 265
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction générale	4.1.8	265
13. Rémunérations et avantages		
13.1 Montant de la rémunération versée et des avantages en nature	4.2	266 à 309
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 du même ordre	n/a	n/a
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1 Date d'expiration des mandats	4.1.1.2 A	229
14.2 Contrats de services liant les membres du Conseil d'administration à la Société ou à l'une de ses filiales	4.1.8	265
14.3 Informations sur les comités du Conseil d'administration	4.1.5	257 à 262
14.4 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.1.1, 4 Annexe	228 et 310 à 314
14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition du Conseil et des comités	4.1.1.2 E, 4.1.5	249 et 257
15. Salariés		
15.1 Nombre de salariés	2.5.1	107
15.2 Participations et stock-options	2.5.2, 7.2.3.5, 7.2.5.3	110 à 111, 378, 379 à 380
15.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	2.5.2	110 à 112

	Chapitres / paragraphes	Pages
16. Principaux actionnaires		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	7.2.3	375 à 378
16.2 Existence de droits de vote différents	n/a	n/a
16.3 Détention ou contrôle direct ou indirect de l'émetteur et mesures prises pour que ce contrôle ne s'exerce pas de manière abusive	7.2.3	375 à 378
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	n/a	n/a
17. Transactions avec des parties liées	**3.1.2 note 24, 6.4, 6 Annexe**	**184 à 187, 356 à 358**
18. Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats		
18.1 Informations financières historiques		
18.1.1 Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices	1.2, 3	46 à 69, 132 à 224
18.1.2 Changement de date de référence comptable	n/a	n/a
18.1.3 Normes comptables	3.1.2 note 1	138 à 139
18.1.4 Changement de référentiel comptable	n/a	n/a
18.1.5 Informations financières en normes comptables françaises	3.2	192 à 224
18.1.6 États financiers consolidés	3.1	132 à 191
18.1.7 Date des dernières informations financières	1.2.8, 3.1.2 note 28, 3.2.2 note 24	62, 188, 215
18.2 Informations financières intermédiaires et autres	n/a	n/a
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques		
18.3.1 Rapport d'audit	3.1.3, 3.2.3	188 à 191, 218 à 222
18.3.2 Autres informations auditées	2 Annexe 3	126 à 128
18.3.3 Informations financières non auditées	1.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 1.2.9	38 à 45, 50 à 61, 63 à 69
18.4 Informations financières *proforma*	1.1.3, 1.2.4, 1.2.6.3	43, 51 à 54, 61
18.5 Politique de distribution des dividendes		
18.5.1 Politique de distribution des dividendes et restriction applicable	7.1.3	366 à 367
18.5.2 Montant du dividende par action	7.1.3	366 à 367
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	9.2.3	443
18.7 Changement significatif de la situation financière	n/a	n/a
19. Informations supplémentaires		
19.1 Capital social		
19.1.1 Montant du capital émis, nombre d'actions émises et valeur nominale	7.2.1	372
19.1.2 Actions non représentatives du capital	n/a	n/a
19.1.3 Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions autodétenues	7.1.2.2	364 à 365
19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	n/a	n/a
19.1.5 Conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé mais non émis sur toute entreprise visant à augmenter le capital	n/a	n/a
19.1.6 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels prévoyant de placer sous option le capital de tout membre du Groupe	n/a	n/a
19.1.7 Historique du capital	7.2.1	372
19.2 Acte constitutif et statuts		
19.2.1 Registre et objet social	9.1.2.2, 9.1.3.1	424, 428
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	9.1.3.3	430 à 431
19.2.3 Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	n/a	n/a
20. Contrats importants	**6.2**	**344 à 349**
21. Documents disponibles	**7.1.4, 9.1.4**	**368, 433**

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 :

	Chapitres / paragraphes	Pages
Comptes sociaux	3.2	192 à 224
Comptes consolidés	3.1	132 à 191
Rapport de gestion	cf. table de concordance du rapport de gestion 9.4.3	451
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du Rapport financier annuel	9.3.2	446
Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés	3.1.3, 3.2.3	188 à 191, 218 à 222
Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	cf. table de concordance du rapport sur le gouvernement d'entreprise 9.4.4	452
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	3.2.3	220

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 :

	Chapitres / paragraphes	Pages
Situation et activité du Groupe		
Situation et activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé	1.2	46 à 69
Résultats de l'activité de la Société et du Groupe	3, 6.3	132 à 224, 349 à 355
Indicateurs clés de performance de nature financière et, le cas échéant, de nature non financière	1.2.3	50
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière	1.2	46 à 69
Événements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice et la date du Rapport de gestion	1.2.8, 3.1.2 note 28, 3.2.2 note 24	62, 188, 215
Évolution prévisible et perspectives d'avenir	1.2.7	62
Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France	n/a	n/a
Activités de la Société en matière de recherche et développement	9.2.2	443
Succursales existantes	n/a	n/a
Avis donné à une autre société par actions que la Société détient plus de 10 % de son capital	n/a	n/a
Contrôle interne ou gestion des risques		
Description des principaux risques et incertitudes, notamment :		
• les risques financiers liés aux effets du changement climatique	2.1.2	86 à 87
• les risques de marché (taux, change, actions)	5.2.2.3	336 à 338
Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	5.1	318 à 324
Indications sur l'utilisation des instruments financiers : objectifs, politique de la Société en matière de gestion des risques financiers	3.1.2 notes 18 19, 3.2.2 notes 1.5 et 20, 5.2.2.3	174 à 177, 197, 213, 336 à 338
Plan de vigilance	n/a	n/a
Actionnariat et capital	7.2.3	375 à 378

	Chapitres / paragraphes	Pages
Principaux actionnaires et répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2021	7.2.3	375 à 378
État de la participation des salariés au capital social	7.2.3.5	378
Achat et ventes d'actions propres	7.1.2	364 à 366
Opérations réalisées par les dirigeants et les mandataires sociaux sur les titres de la Société	7.2.3.4	378
Ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital	n/a	n/a
Conditions de levée et de conservation des options par les dirigeants mandataires sociaux	n/a	n/a
Conditions de conservation des actions gratuites attribuées aux dirigeants mandataires sociaux	4.2.2.4, 4.2.2.5, 4.2.2.6, 4.2.2.7, 7.2.5.3	280 à 282, 288, 292 à 294, 296 à 298, 302 à 303, 307 à 309, 379 à 380
Aliénations d'actions en vue de régulariser des participations croisées	n/a	n/a
Informations comptables et financières		
Résultat de l'exercice et proposition d'affectation du résultat	3.1.1.1, 3.2.1.1, 8.1.2	132, 192, 387
Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	8.1.2	387
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	3.2.4	223
Délais de paiement des fournisseurs et des clients	3.2.5	224
Montant des prêts interentreprises consentis	n/a	n/a
Déclaration de performance extra-financière	**2**	**82 à 12**

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 :

	Chapitres / paragraphes	Pages
Mode de Direction générale de la Société	4.1.2	250 à 252
Mandats et fonctions des mandataires sociaux	4.1.1.2 C	234 à 248
Composition, ainsi que les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	4.1.1.2 A, 4.1.4	229, 253 à 257
Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration	4.1.1.2A	230
Limitations des pouvoirs du Directeur général	4.1.2 A	251
Rémunération des mandataires sociaux	4.2	266 à 309
Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	4.1.8	265
Restrictions imposées aux mandataires sociaux par le Conseil d'administration en matière de levée des options ou de vente de titres	4.2.2.4, 4.2.2.5, 4.2.2.6, 4.2.2.7	282, 294, 298, 309
Suivi des délégations en matière d'augmentation de capital	7.2.2	373 à 374
Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale	9.1.3.5	431 à 432
Procédure d'évaluation des conventions courantes mise en place et sa mise en œuvre		
Référence à un Code de gouvernement d'entreprise	4.1.1, 4 Annexe	228 et 310 à 314
Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	9.2.1	442 à 443
Observations des Commissaires aux comptes sur le Rapport sur le gouvernement d'entreprise	3.2.3	220

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	86
Description des politiques pour prévenir, identifier et gérer les risques extra-financiers et de leurs résultats	82 à 87
Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales 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 119
Résultats des politiques appliquées par la Société, incluant des indicateurs clés de performance	87
Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement)	106 à 113
Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique)	88 à 94
Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques)	94 à 105
Informations relatives à la lutte contre la corruption	100 à 104, 106 et 107
Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme	100 à 104 et 106
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	112 et 113
Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations présentes dans la DPEF	126 à 128

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, 194, 214, 203, 213, 222
Actif net réévalué	32, 38, 51, 65 à 68, 467
Actionnariat	23, 51, 374 à 383
Actions gratuites	115, 125, 186, 197, 207 285, 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, 193
Biodiversité	18, 19, 88, 89, 124, 466
Bourse	364 à 374
Capitaux propres	61, 142, 184 à 186, 206, 207
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, 194, 204
Changement climatique	18, 19, 33, 34, 88, 89, 90 à 96, 122, 290, 301
Charges de personnel	9, 56, 57, 156, 201
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, 201
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, 218 à 222, 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, 192
Comptes consolidés	138 à 200
Comptes sociaux	1972à 225
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, 212, 214, 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	224
Dette financière	59 à 61, 174 à 178, 209, 210
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, 205, 207, 223, 368, 369, 389
Eau	18, 19, 88, 89, 98, 99, 124
EBITDA	31, 56, 57, 177, 210, 290, 294, 301, 305, 423, 425, 466
Énergie	18, 19, 33, 88, 89, 90, 91, 122
Engagements hors-bilan	190, 191, 212 à 213
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, 215
Expertises	63, 71 à 80, 165 à 168, 327, 328
Faits marquants	50, 51, 145, 146, 198 à 199
Formation	18, 19, 33, 34, 88, 89, 114, 115, 125
Fournisseurs	9, 18, 19, 25, 88, 89, 108 à 111, 124, 178, 211, 224
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, 198
ISR	35
Livraisons	42, 45, 48, 62
Loyers	31, 39 à 41, 55, 56, 153 à 155, 199, 200
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, 196 à 198
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, 214, 215, 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, 203
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, 218 à 222
Règlement intérieur	447 à 456
Rémunération fixe	20, 29, 194, 215, 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, 202
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, 194
Tables de concordance	127, 460 à 463
Taux de capitalisation	63, 165 à 168, 327, 328, 469
Taux d'intérêt	60, 182, 183, 213, 336 à 338
Trésorerie	49, 50, 59, 141, 142, 151, 175, 194, 206
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 : 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