



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2018

26 avril 2018

MERCIALYS

# Déroulement de l'Assemblée Générale



- ▶ **Mise en place du bureau**
- ▶ **Constatation du quorum**
- ▶ **Présentation de l'ordre du jour**
- ▶ **Présentation de l'activité et des résultats 2017 et de l'activité du 1<sup>er</sup> trimestre 2018**
- ▶ **Intervention des Commissaires aux comptes**
- ▶ **Questions de l'Assemblée**
- ▶ **Vote des résolutions**
- ▶ **Clôture**



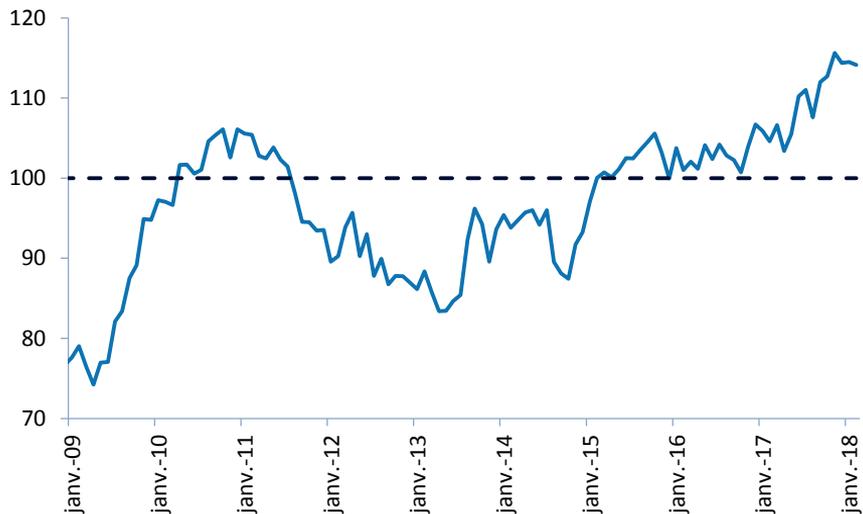
# STRATÉGIE & MESSAGES CLÉS

Éric Le Gentil  
Président-Directeur général

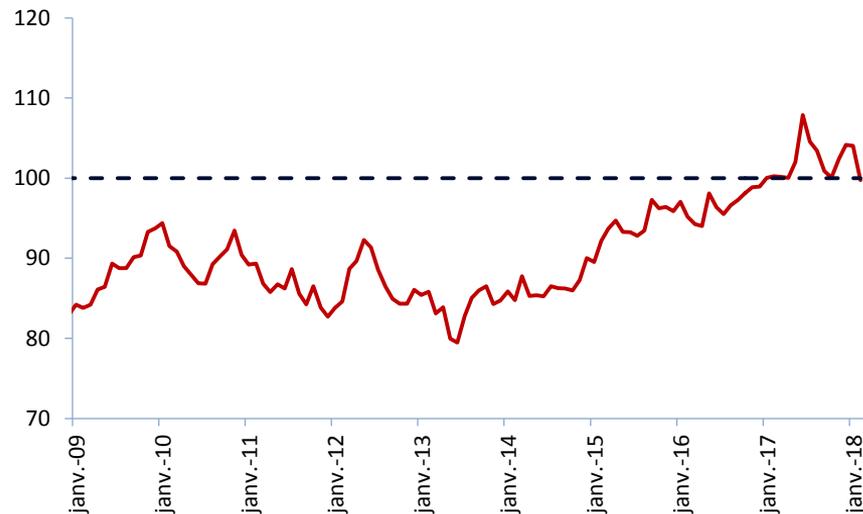
MERCIALYS

# Un contexte économique favorable en France

## Des indices sur des niveaux records depuis 2009



Évolution du climat des affaires  
dans le commerce de détail<sup>(1)</sup>



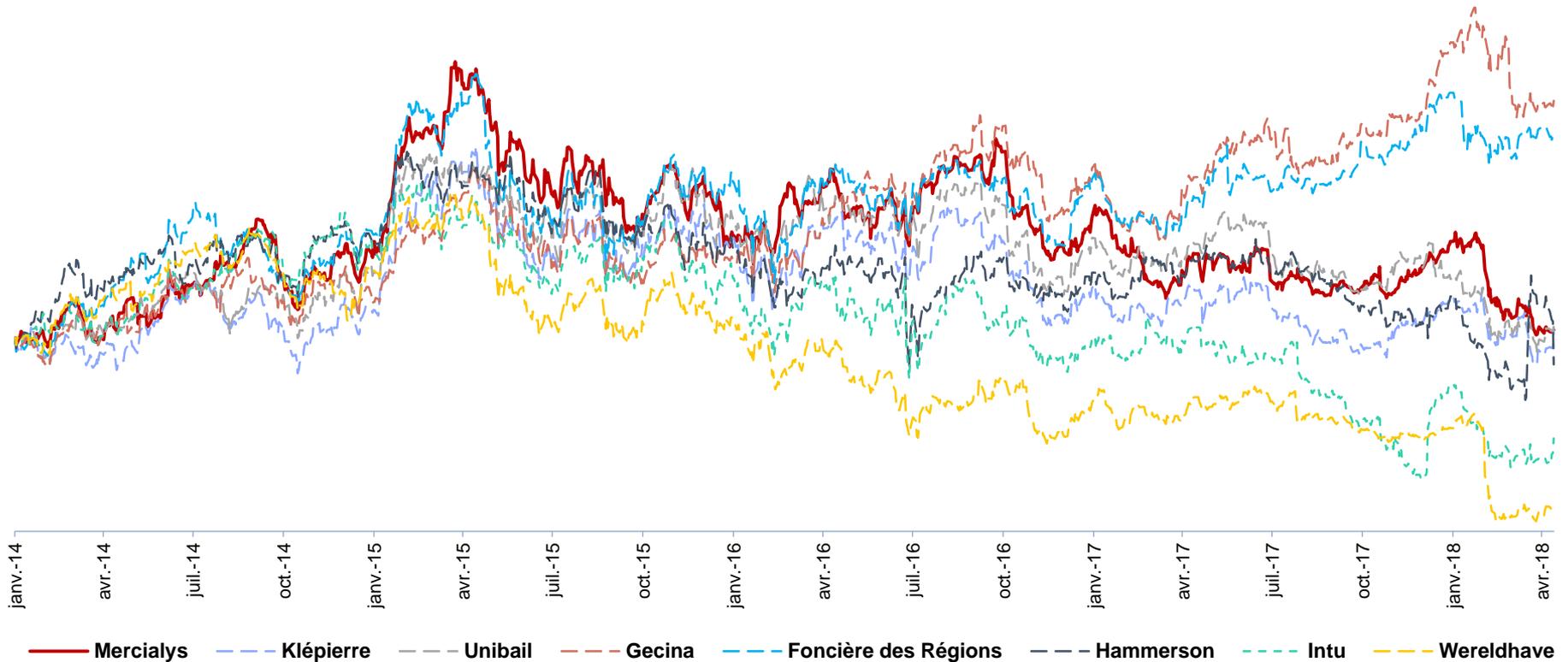
Évolution de la confiance  
des ménages<sup>(1)</sup>



Rebond des perspectives d'emploi pour 2018 : +18,7% à 2,35 millions d'embauches potentielles<sup>(2)</sup>

# Anticipations de remontée des taux

## Et questionnements sur les perspectives du commerce physique



# Le champion français de la proximité innovante

## ACCESSIBILITÉ



Distance moyenne entre les galeries et le centre-ville

**< 4 km**

une attention particulière portée sur la zone de chalandise primaire

## EFFICIENCE



Durée moyenne des visites

**36 minutes**

compétitive par rapport à un acte d'achat en ligne

## ÉQUILIBRE



Mix marchand diversifié

**87% d'enseignes nationales et internationales**

la mode représente moins d'un tiers des revenus locatifs annualisés

## ADAPTABILITÉ



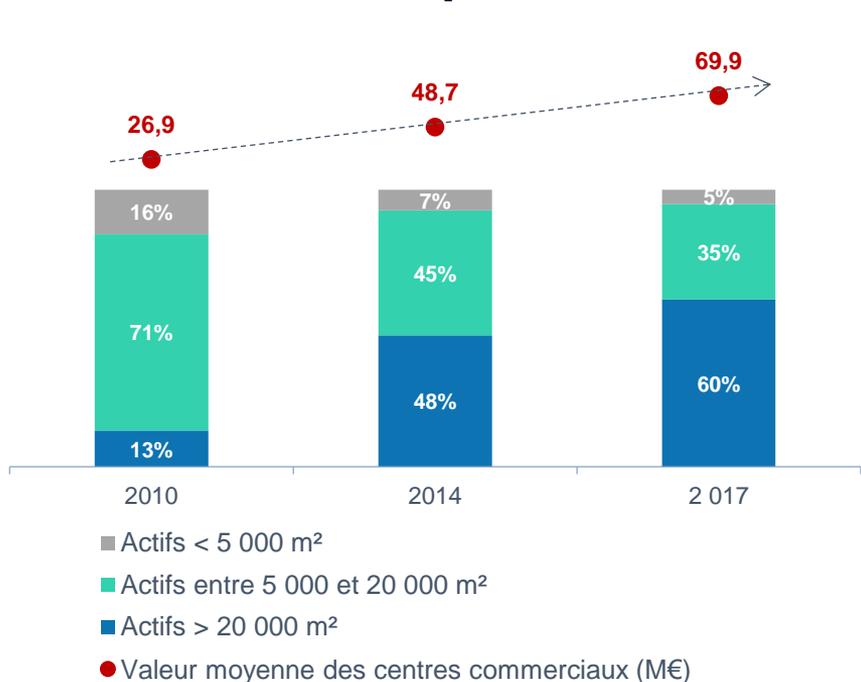
Rotation annuelle moyenne des enseignes sur les 3 dernières années

**10%**

le Commerce Éphémère constitue une source additionnelle d'innovation et de diversité

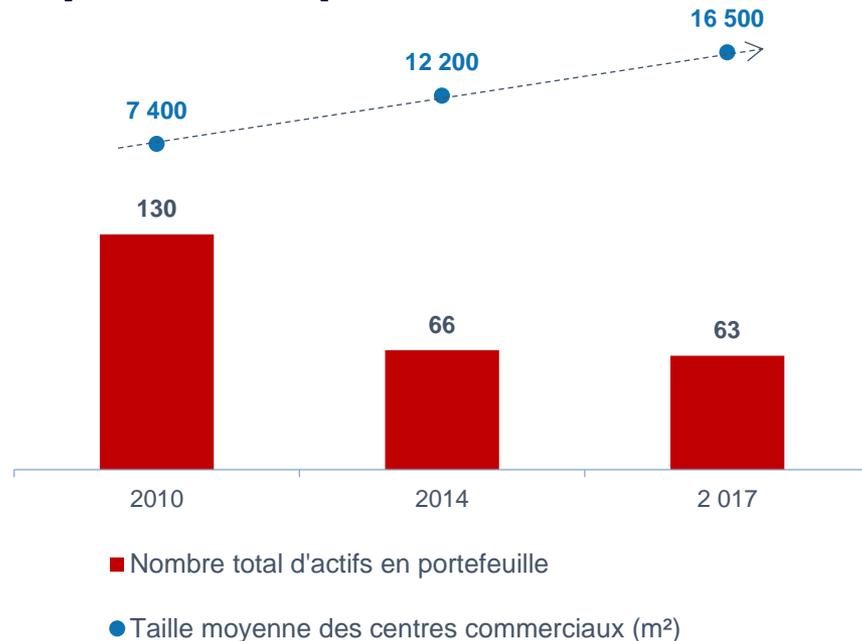
# Un expert de la transformation d'actifs immobiliers

## Un patrimoine d'actifs de proximité premium



### Répartition des actifs par taille

(en % de la valeur d'expertise droits inclus au 31 décembre 2017)



### Nombre d'actifs et taille moyenne

# Des performances opérationnelles solides



**Loyers à périmètre constant**



**Résultat opérationnel récurrent**  
(hors cessions réalisées en 2017)



**Dividende**

# Un mix marchand en constant renouvellement

## Pour satisfaire au mieux les besoins des clients

### STRATÉGIE LOCATIVE DYNAMIQUE



- ▶ **295** baux signés en 2017, +5,4% par rapport à 2016
- ▶ **14** moyennes surfaces non-alimentaires ouvertes
- ▶ **5%** environ des loyers générés par le Commerce Éphémère

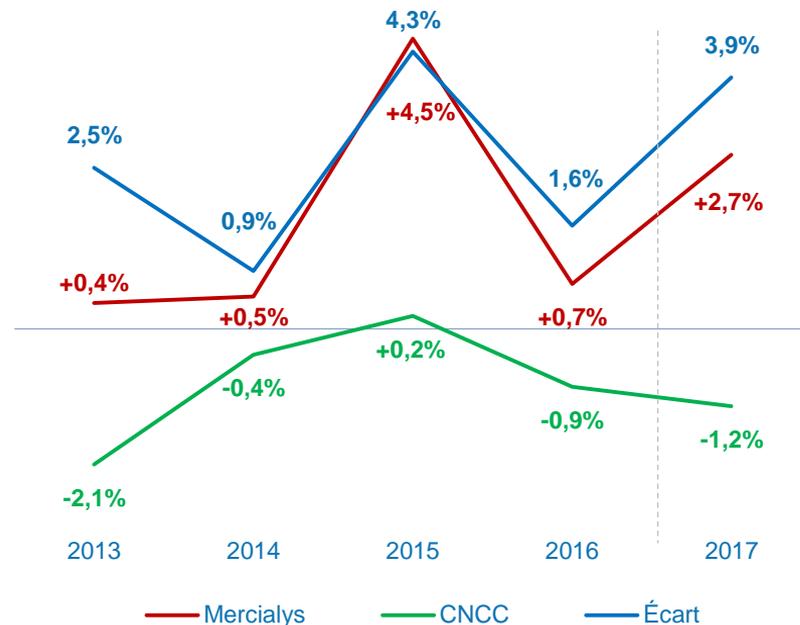
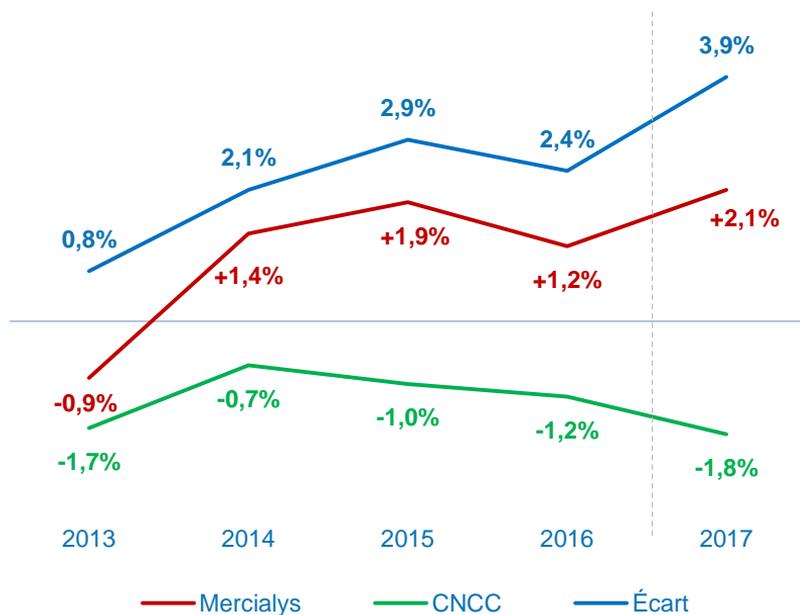
### FORT RENOUVELLEMENT DE LA BASE DE LOCATAIRES



- ▶ **54%** des enseignes présentes au sein du portefeuille de Mercialys en 2017 n'y figuraient pas il y a 8 ans
- ▶ **Plus de 120** enseignes internationales dans le portefeuille de la Société à fin 2017 contre 54 en 2009

# Des sites et une offre plébiscités par les consommateurs

## Une surperformance remarquable par rapport au marché national



Évolution cumulée de la fréquentation des centres à fin décembre 2017<sup>(1)</sup>

Evolution cumulée du chiffre d'affaires des commerçants à fin décembre 2017<sup>(1)</sup>

# Des progrès significatifs en RSE reconnus par les observateurs



Deux *Gold Awards* de l'EPRA pour les supports de communication financiers et extra-financiers



3<sup>ème</sup> place au sein du SBF 120 aux Grands Prix de la Transparence. 80 places gagnées en un an



Prix de la meilleure féminisation du top 100 du SBF 120



Trophée « Vivre ensemble » pour La Galerie Cap Costières à Nîmes

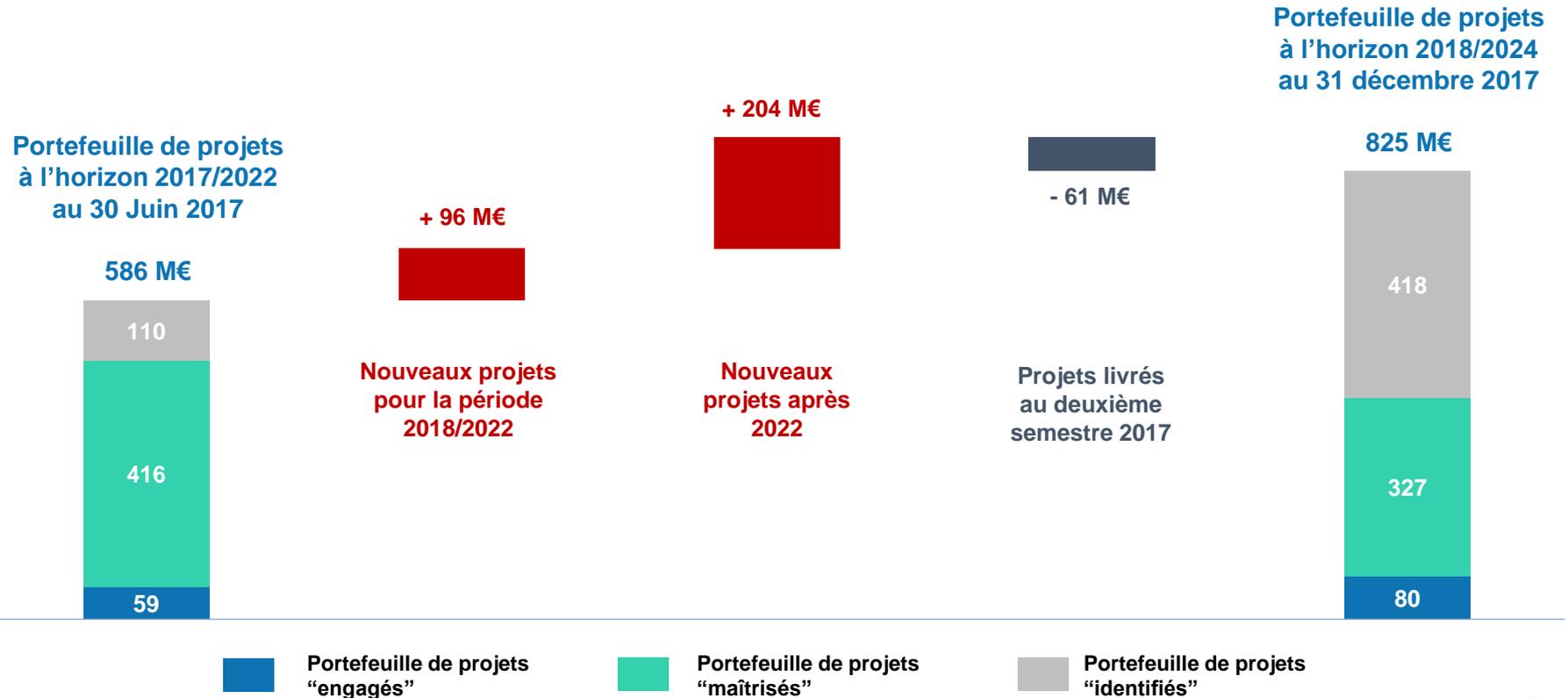
Mercialys est désormais reconnue par les principaux organismes extra-financiers mondiaux



oekom research



# Un portefeuille de projets renforcé et créateur de valeur



# Un dividende en hausse de +2,8% à 1,09 € par action

## **Le dividende proposé représente 88% du résultat opérationnel récurrent 2017**

- ▶ Proposition à l'Assemblée générale de versement d'un dividende de **1,09 € par action**, incluant l'acompte sur dividende de 0,41 € par action déjà versé en octobre 2017
- ▶ Cette proposition engendre un rendement de **5,3%** sur l'Actif Net Réévalué triple net au 31 décembre 2017
- ▶ Date de détachement : **30 avril 2018**
- ▶ Date de paiement : **3 mai 2018**



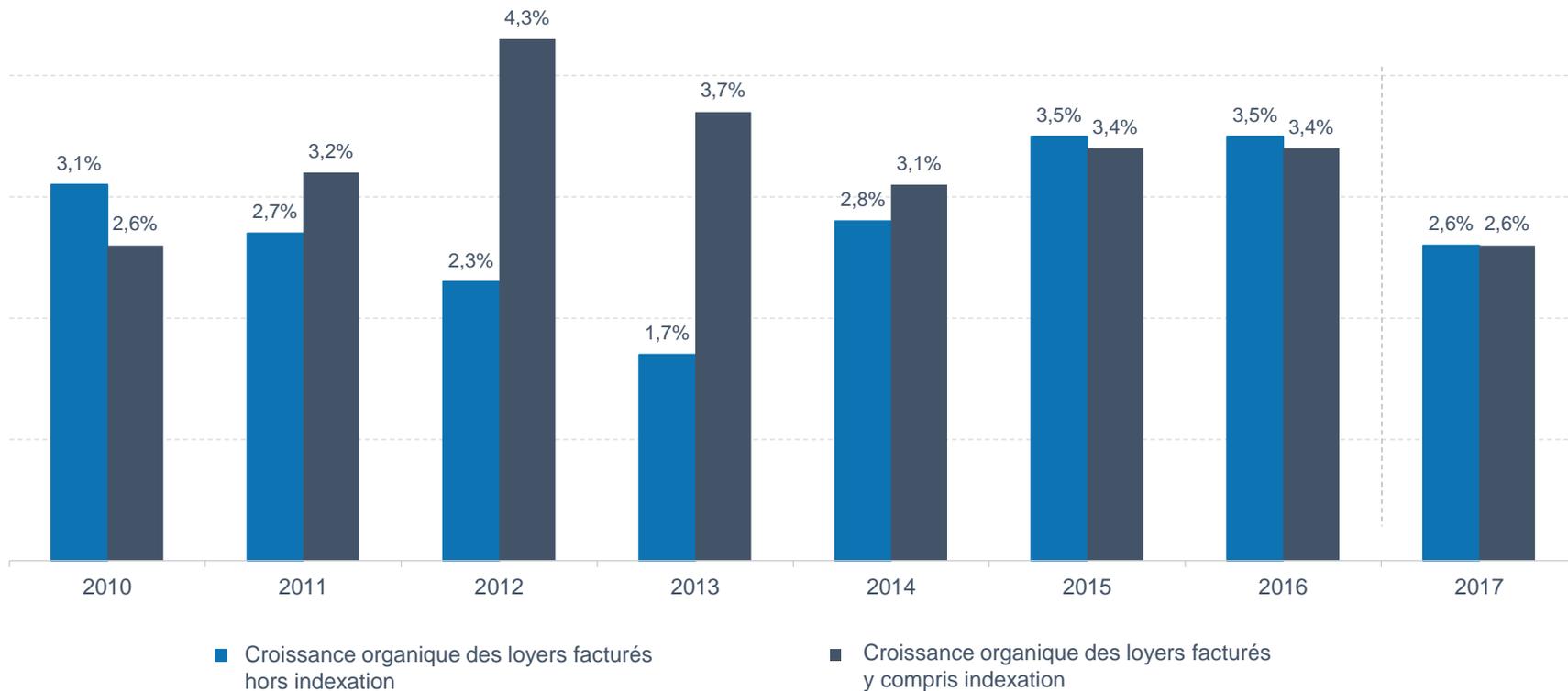
# STRUCTURE FINANCIÈRE & RÉSULTATS

Élizabeth Blaise

Directeur administratif et financier

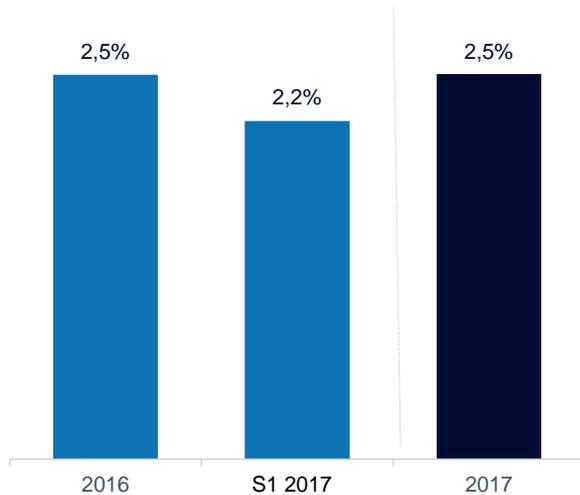
MERCIALYS

# Une croissance organique toujours soutenue

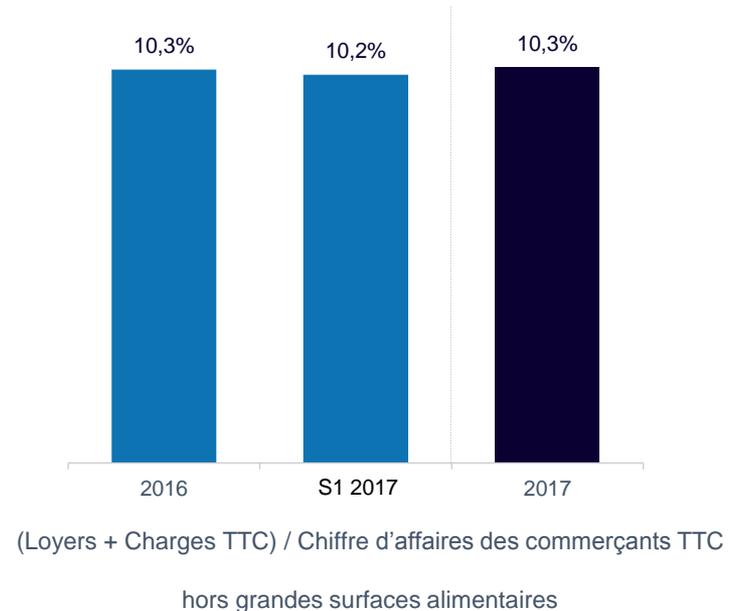


# Des loyers adaptés pour les enseignes

## Évolution du taux de vacance financier récurrent

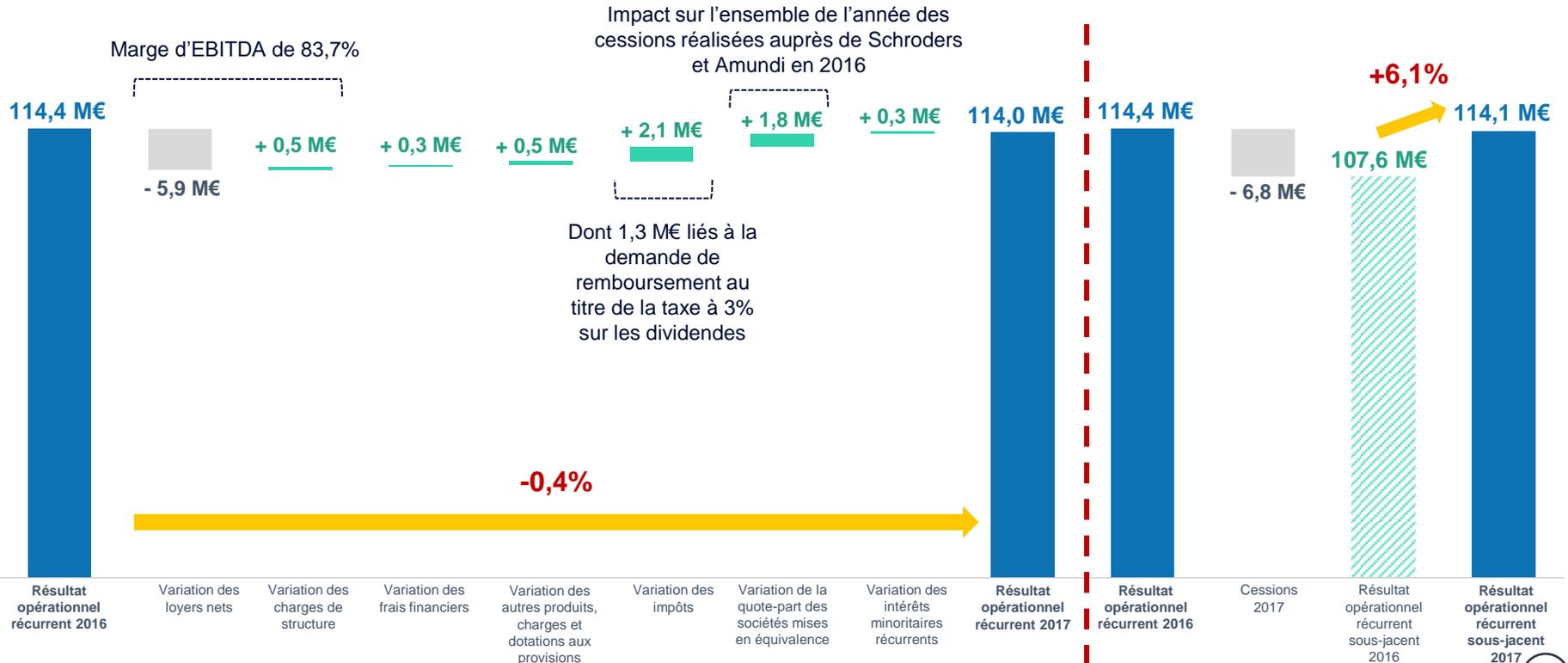


## Évolution du taux d'effort des locataires



# Résultat opérationnel récurrent (FFO)

## Une forte hausse de +6,1% hors effet des cessions réalisées en 2017



# Résultat net part du Groupe

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat opérationnel récurrent (FFO)	113 969	114 401
Dotation aux amortissements	-34 822	-30 536
Autres produits et charges opérationnels	7 416	25 221
Inefficacité des couvertures / risque de défaillance bancaire	-1 607	-646
Intérêts ne donnant pas le contrôle : plus-values et amortissements	1 711	1 608
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>86 667</b>	<b>110 049</b>

- ▶ L'évolution du résultat net part du groupe est essentiellement liée à celle des autres produits et charges opérationnels
- ▶ Plus-values nettes consolidées: 14,3 M€
- ▶ Plus-values nettes sociales: 20,4 M€ (distribuable à 60% au sens du statut SIIC)

# 8 cessions réalisées en 2017 pour un total de 177,2 M€

**Ainsi qu'une promesse de vente signée en janvier 2018 pour 14,6 M€**

## Hypermarché de Toulouse Fenouillet

32,8 M€ AEM

Taux de rendement de sortie : 5,0%



## 5 galeries de services

38,9 M€ AEM

Taux de rendement de sortie : 5,8%

## Site de Dijon

27,5 M€ AEM

Taux de rendement de sortie : 5,4%



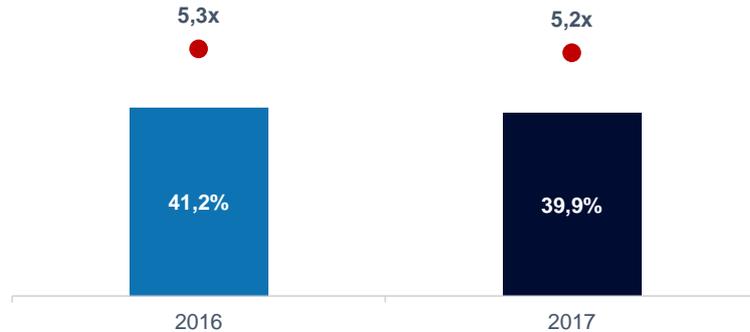
## Site de Poitiers

78,0 M€ AEM

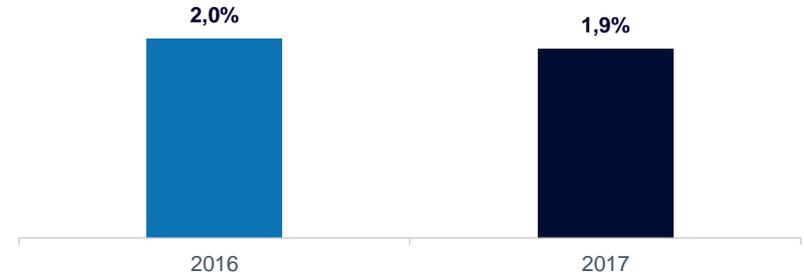
Taux de rendement de sortie : 5,8%

# Une structure financière solide

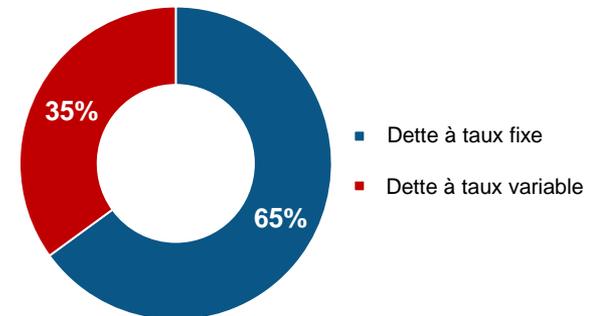
## Évolution du ratio d'endettement (hors droits) et de la couverture des frais financiers par l'EBITDA



## Évolution du coût de la dette tirée



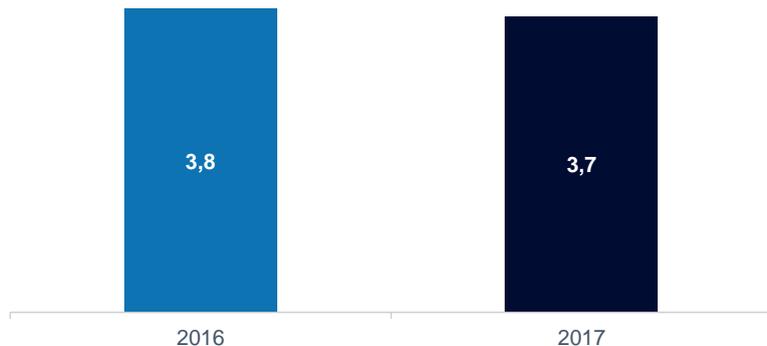
## Exposition de la dette aux taux (incluant le programme de billets de trésorerie)



- ▶ **Dette financière nette : 1 427 M€** comprenant
  - ▾ 1 379,7 M€ de dette obligataire
  - ▾ 258,5 M€ de billets de trésorerie
- ▶ **Ressources financières non tirées : 410 M€**
- ▶ **Notation financière par Standard & Poor's : BBB / perspective stable**

# Succès du refinancement de l'obligation à maturité mars 2019

Évolution de la maturité de la dette  
(en années)



- La maturité de la dette à fin 2017 comprend l'impact de l'obligation inaugurale de 2012 qui arrive à maturité en mars 2019

- 1<sup>ère</sup> étape du refinancement de cette obligation au travers d'un placement privé de 150 M€ en novembre 2017

- ▾ Coupon: 2,0%
- ▾ Maturité: 2027

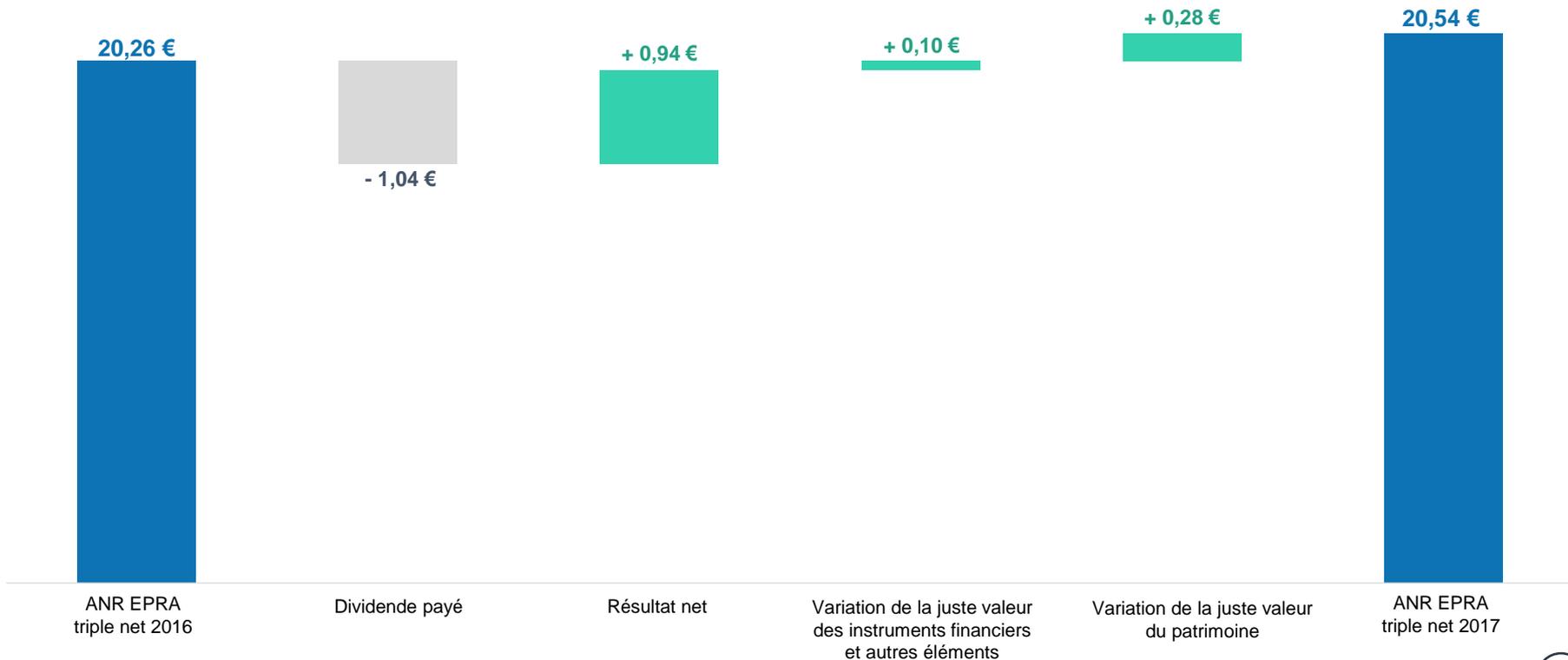
- 2<sup>ème</sup> étape du refinancement avec le placement d'une émission obligataire de 300 M€ en février 2018

- ▾ Coupon: 1,8%
- ▾ Maturité: 2026

- Un écart très important entre le coût des nouveaux financements levés et le coupon de 4,125% de la souche obligataire arrivant à maturité en mars 2019

# Variation de l'Actif Net Réévalué triple net par action<sup>(1)</sup>

**+1,4% sur 12 mois**



# Un intérêt toujours très vif des enseignes au T1 2018

- ▶ De nouvelles enseignes emblématiques et différentiantes signées sur le trimestre
- ▶ Un panel diversifié en termes d'exposition sectorielle

Brest

**NEWYORKER**

Marseille La Valentine



Angers



Besançon



Sainte-Étienne Monthieu

**CARNET DE VOL**

Annemasse, Fréjus et Montpellier



Sainte-Marie

**TALLY WEIJL**

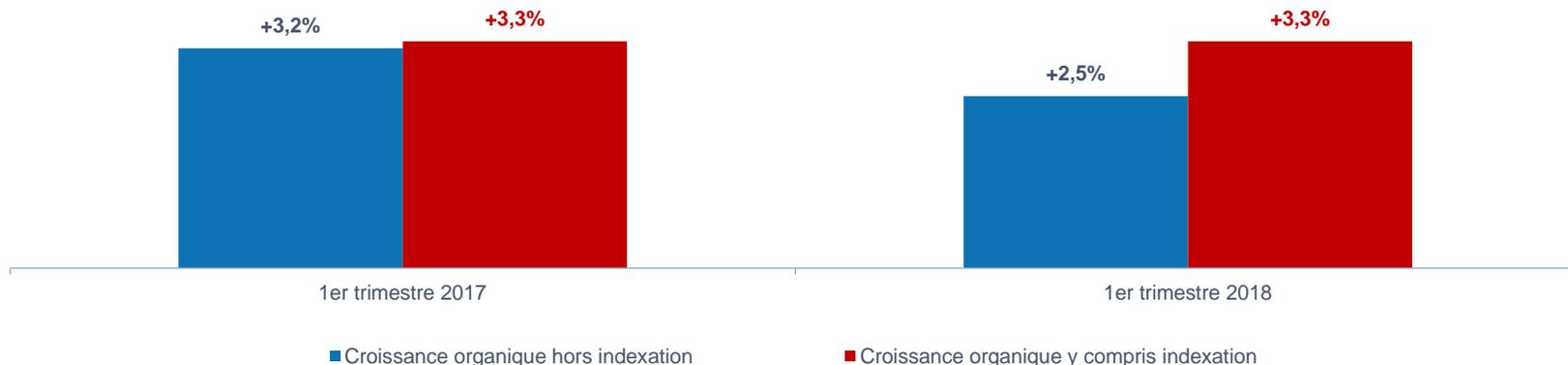
Narbonne



# Une croissance organique conforme aux attentes de la Société

## +3,3% de croissance organique au 1<sup>er</sup> trimestre 2018

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin mars 2017	Cumulé à fin mars 2018	Var (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	45 689	45 174	-1,1%(1)	<b>+3,3%</b>
Droits d'entrée	511	387	-24,3%	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>46 200</b>	<b>45 560</b>	<b>-1,4%</b>	





# RÉALISATIONS & PROJETS

Vincent Ravat  
Directeur général délégué

MERCIALYS

# Réalisations 2017 : transformations de grandes surfaces alimentaires



## Premier semestre 2017

- ▶ Fréjus
- ▶ Quimper
- ▶ Poitiers
- ▶ Saint-Étienne

## Deuxième semestre 2017

- ▶ Angers (ph. 2)
- ▶ Narbonne
- ▶ Nîmes (ph. 2)
- ▶ Rennes
- ▶ Toulouse (ph. 2)



18 260 m<sup>2</sup> de surface locative brute



8 nouvelles moyennes surfaces  
18 nouvelles boutiques



1,9 M€ de loyers annualisés



Taux de rendement global de 7,5%

# Réalisations 2017: restructurations de centres commerciaux



Morlaix



Rennes



Saint-Étienne



15 920 m<sup>2</sup> de surface locative brute



68 enseignes dont 10 nouvelles



3,3 M€ de loyers annualisés

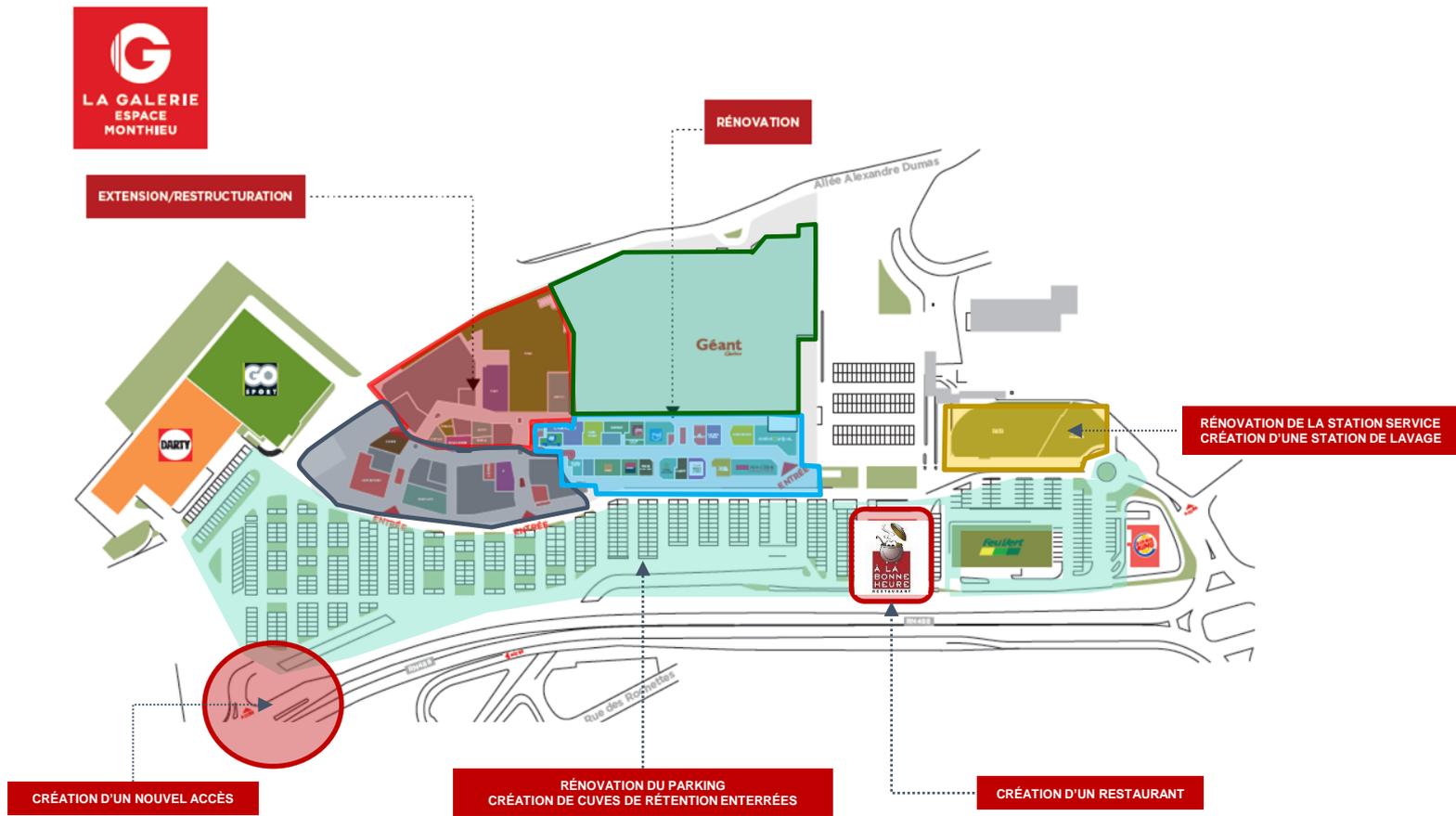


Taux de rendement global de 7,0%

# Réalisations 2017 : restructuration du site de Morlaix



# Réalisations 2017 : restructuration du site de Saint-Étienne



# Réalisations 2017 : restructuration du site de Rennes



# Projets prévus en 2018



## 3 transformations de grandes surfaces alimentaires

- ▶ Ancecy
- ▶ Brest (ph. 2)
- ▶ Besançon



## 1 extension majeure de centre commercial et création de zone de restauration extérieure

- ▶ Le Port (île de La Réunion)



15 000 m<sup>2</sup> de surface locative brute



8 nouvelles moyennes surfaces  
48 nouvelles boutiques



4,9 M€ de loyers annualisés



Taux de rendement global de 6,2%

# Projets prévus en 2018 : focus sur l'extension du centre commercial du Port

- ▶ Un centre commercial détenu et exploité par Mercialys depuis 2007
- ▶ Le principal centre commercial de la région



**14 800 m<sup>2</sup>** de surface locative brut



**40** boutiques, **3** moyennes surfaces et un hypermarché de **5 600 m<sup>2</sup>**



**228 000** habitants au sein de la zone de chalandise, soit **27%** de la population totale de l'île





# Exemples de projets après 2018



## Aix-Marseille

Plan de Campagne

- ▶ Renforcer un actif majeur situé dans l'une des zones commerciales les plus dynamiques d'Europe
- ▶ Projet maîtrisé
- ▶ Livraison : 2019
- ▶ 48 M€ d'investissements



## Nîmes

- ▶ Consolider d'avantage la place d'un leader régional
- ▶ Projet maîtrisé
- ▶ Livraison : 2019
- ▶ 41 M€ d'investissements

# Exemples de projets après 2018



## Marseille

La Valentine

- ▶ Une offre commerciale renouvelée dans le quartier disposant du pouvoir d'achat le plus élevé de la seconde plus grande ville française
- ▶ Projet maîtrisé
- ▶ Livraison : 2020
- ▶ 16 M€ d'investissements



## Gassin Saint-Tropez

- ▶ Développement d'une offre commerciale dans un emplacement de grande qualité
- ▶ Projet identifié
- ▶ Livraison : 2021
- ▶ 25 M€ d'investissements

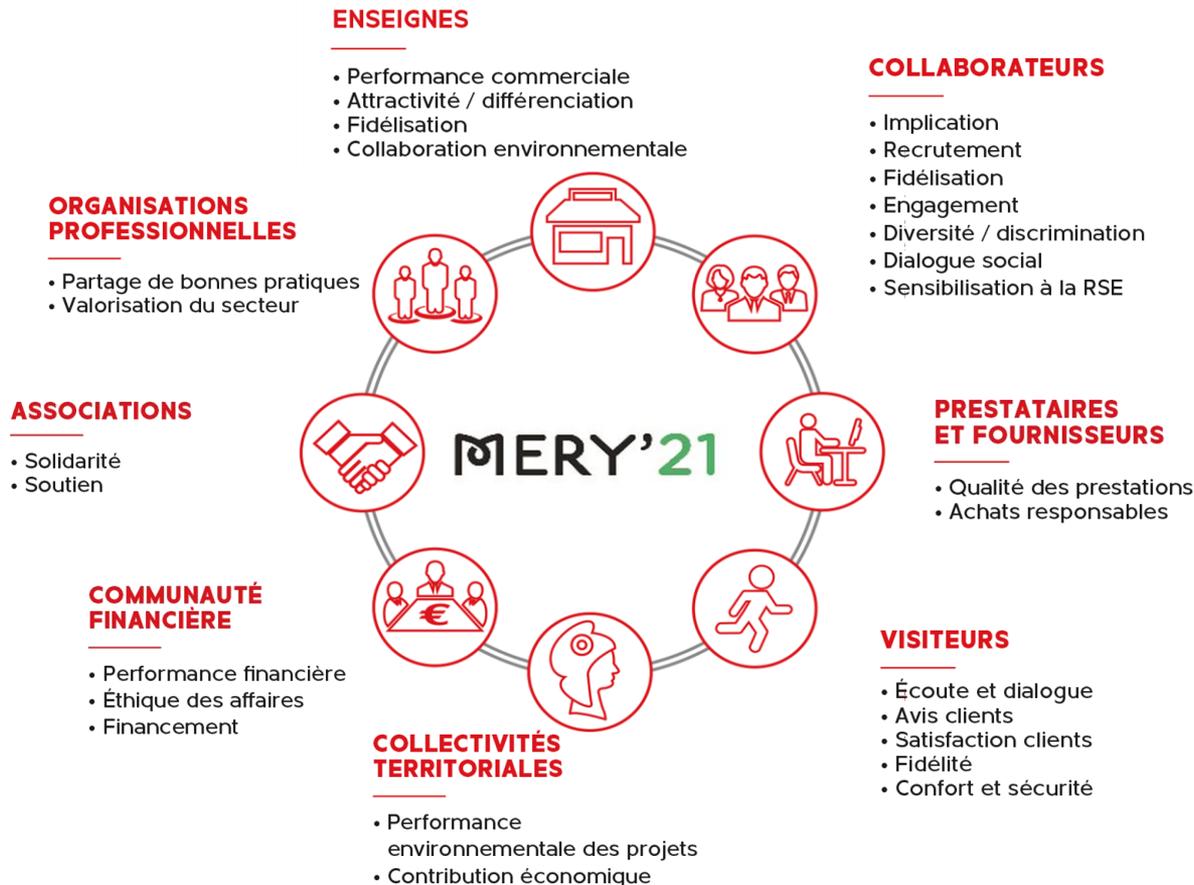


# RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

Vincent Ravat  
Directeur général délégué

MERCIALYS

# Un engagement avec l'ensemble des parties prenantes

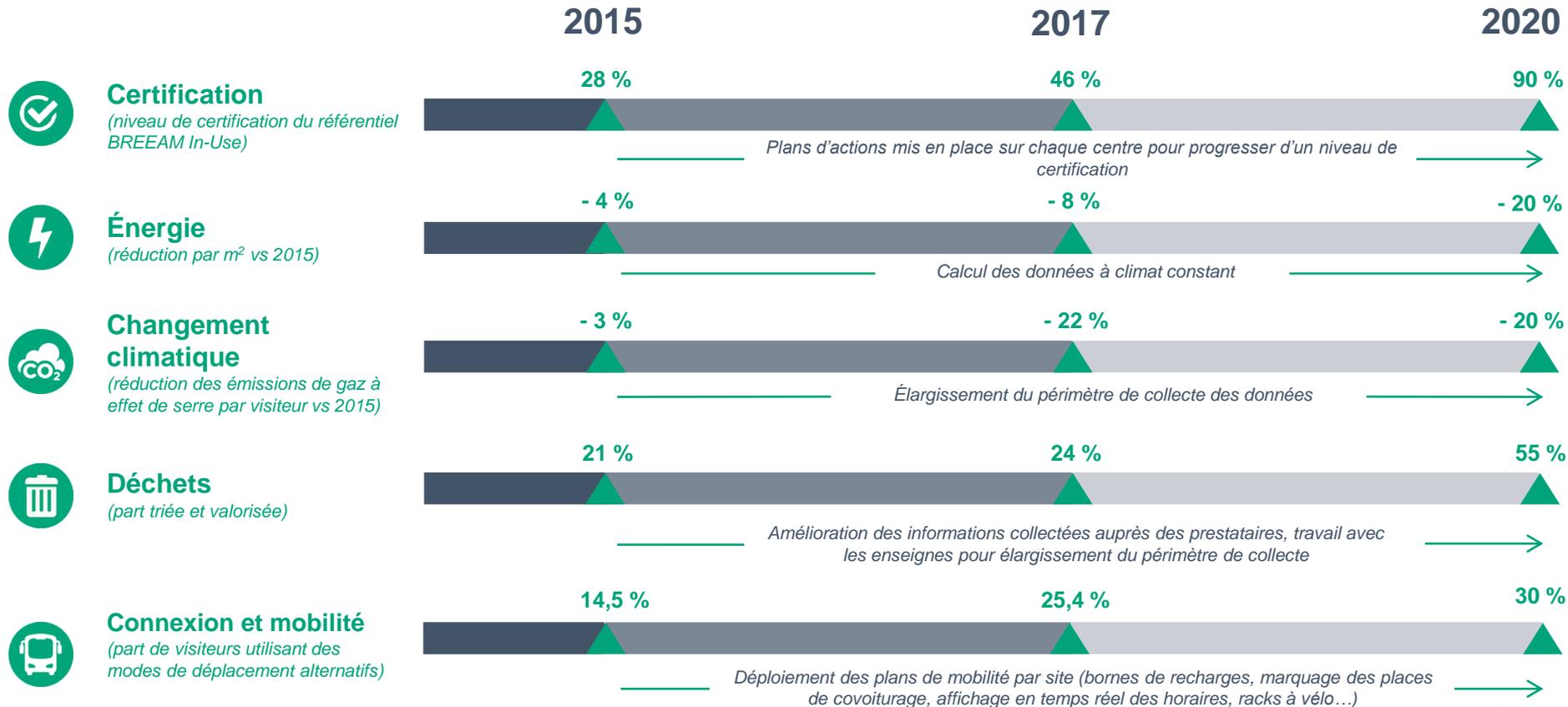


*Légende :*

**PARTIE PRENANTE**

- Principaux enjeux RSE

# Nos réalisations 2017



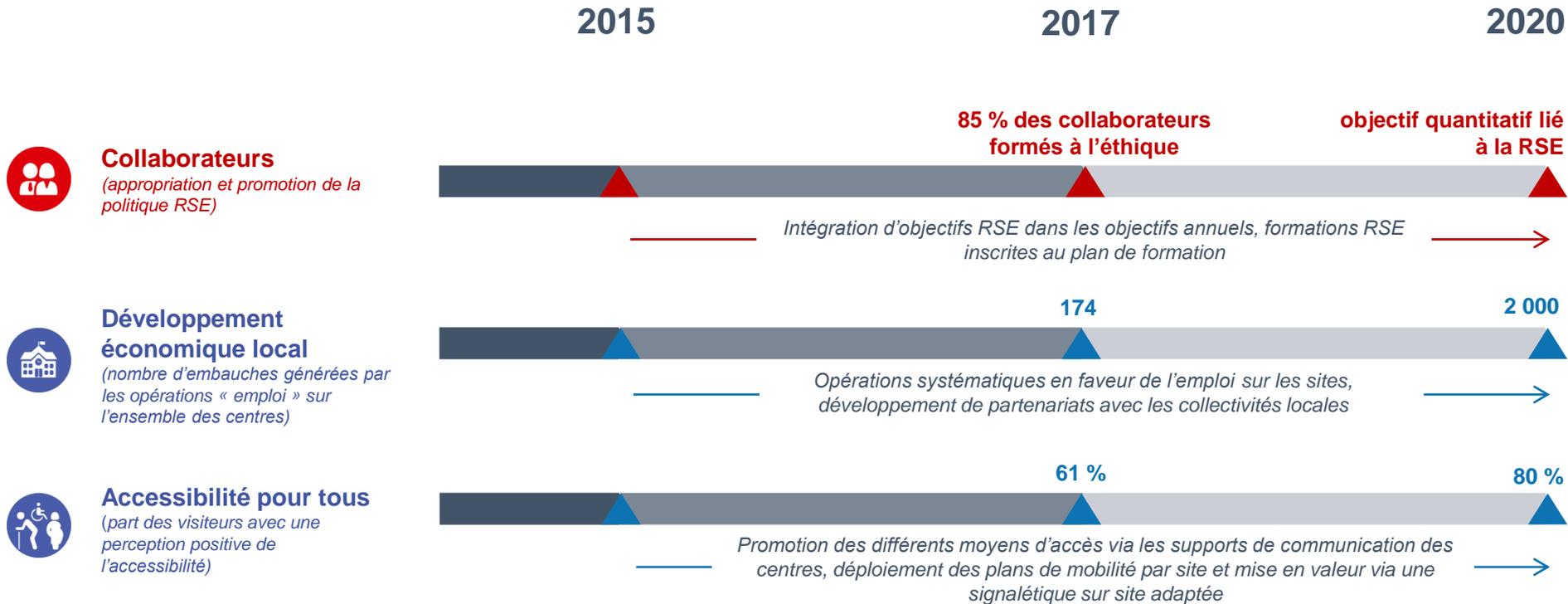


**51 736 MWh** d'énergie verte  
produite sur site en 2017



**3** lignes de transport en commun desservent  
en moyenne un centre Mercialys

# Nos réalisations 2017





**20 603** emplois locaux  
induits par les activités de  
Mercialys



**7** forums emploi



**30 000** participants

# Feuille de route pour 2018

Proximité

Engagement



Agilité

Innovation

ENVIRONNEMENTAL

SOCIAL

SOCIÉTAL

Gérer et réduire notre impact environnemental

Accompagner et soutenir nos collaborateurs dans un environnement de travail sûr et éthique

Collaborer avec l'ensemble de nos parties prenantes et aider les communautés locales

2018

Certification

2018

Énergie

2018

Changement climatique

2018

Éthique

2018

Santé, sécurité et qualité de vie au travail

2018

Formation

2018

Vie publique et citoyenne

2018

ISR

Développement économique local

2018

Eau

2018

Déchets

Biodiversité

Dialogue social

Diversité

Consommation engagée et alternative

Achats responsables

Connexion et mobilité

Santé et sécurité des visiteurs

Accessibilité pour tous



# GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

**Élisabeth Cunin-Diéterlé**

Présidente du Comité des  
nominations et des rémunérations

Administratrice indépendante

# Organisation et fonctionnement du Conseil d'administration



- ▶ Mercialys adhère au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF
- ▶ Un Conseil d'administration aux meilleurs standards internationaux

## Indépendance du Conseil d'administration



**58,3 %**  
de membres indépendants

## Parité au sein du Conseil d'administration



# Composition du Conseil d'administration à l'issue de l'Assemblée générale



# Présentation des nouveaux administrateurs

---



## **Pascale ROQUE** - *Ratification proposée à la présente Assemblée générale*

Cooptée en remplacement de Bernard BOULOC par le Conseil d'administration du 24 octobre 2017

- Diplômée de l'ESSEC
- 15 ans au sein d'Air France (1985 à 2000)
- En 2001, groupe d'hôtellerie Accor, directrice des ventes internationales, puis des forces de vente et des centres d'appels du groupe
- En 2006, promue Directrice générale des hôtels Formule 1 et Etap Hôtel
- En 2009, Groupe Pierre & Vacances, Directrice générale des Résidences Pierre & Vacances et Maeva
- Depuis 2016, Directrice générale de Pierre & Vacances Tourisme, membre du Comité Exécutif du groupe



## **Dominique DUDAN** - *Nomination proposée à la présente Assemblée générale*

En remplacement d'Anne-Marie DE CHALAMBERT

- Fellow de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- Entre 1996 et 2005, Directrice du développement au sein du groupe Accor Hotels & Resorts
- HSBC Reim, 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, Directrice générale de la société Arcole Asset Management
- En janvier 2011, Présidente de Union Investment Real Estate France
- Depuis 2015, Senior Advisor chez LBO France Gestion, administratrice de la société Gecina et depuis 2017 membre du Conseil de surveillance de la société Swiss Life Reim (France)

# Fonctionnement du Conseil d'administration

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

12 membres

9 réunions en 2017

Taux de présence : 91 %

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

4 membres

**Présidente indépendante**

75 % d'indépendants

4 réunions en 2017

Taux de présence : 75 %

### Comité des nominations et des rémunérations

5 membres

**Présidente indépendante**

60 % d'indépendants

5 réunions en 2017

Taux de présence : 96 %

### Comité des investissements<sup>(1)</sup>

5 membres dont le

Président-Directeur général  
**Présidente indépendante**

40 % d'indépendants

5 réunions en 2017

Taux de présence : 96 %

# Structure de la rémunération du Président-Directeur général et du Directeur général délégué

---

- ▶ En 2017, la rémunération des dirigeants et mandataires sociaux comprend les éléments suivants :
  - une rémunération fixe
  - une rémunération variable annuelle basée sur des objectifs quantitatifs (70%) et sur des objectifs managériaux (30%)
  - d'une rémunération variable long terme
    - ✓ en 2017, afin d'associer le Président-Directeur général et le Directeur général délégué à la performance actionnariale de l'entreprise, il a été décidé le principe d'une **attribution gratuite d'actions se substituant aux dispositifs de rémunération variable long terme** mis en place précédemment (sous conditions de performances de l'entreprise et de présence des mandataires)

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

# Éléments de la rémunération due ou attribuée au Président-Directeur général au titre de l'exercice 2017

Éléments de rémunération	Rémunération 2016	Rémunération 2017 soumise au vote
Rémunération fixe	450 000 €	450 000 €
Rémunération variable annuelle	320 625 €	344 250 €
Rémunération variable long terme	325 000 € <sup>(1)</sup>	182 812 € <sup>(2)</sup>
Rémunération exceptionnelle	175 000 €	150 000 € <sup>(3)</sup>
Jetons de présence	50 000 €	50 000 €
Avantages de toute nature	13 600 €	14 301 €
<b>Sous - Total</b>	<b>1 334 225 €</b>	<b>1 191 363 €</b>
<b>Actions gratuites - valorisation comptable</b> <i>(attribuables le 27 avril 2020, sous conditions de performances et de présence dans les effectifs)</i>	-	97 116 € <sup>(4)</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1 334 225 €</b>	<b>1 288 479 €</b>

- (1) Au titre du LTI 2014, Monsieur Eric LE GENTIL a acquis **17 400 actions**, correspondant à 289 K€, soit un montant supérieur à l'obligation fixée par le Conseil d'administration (162 K€)
- (2) Au titre du LTI 2015, Monsieur Eric LE GENTIL percevra, sous réserve de l'approbation de la 4<sup>ème</sup> résolution, la somme de 182 812 €. Il a l'obligation de réinvestir **75 % du bonus acquis** après cotisations sociales et impôt sur le revenu au taux marginal maximal en actions Mercialys, à conserver jusqu'à la fin de son mandat
- (3) Monsieur Eric LE GENTIL a perçu en mars 2017 la somme de 150 000 €, au titre d'une rémunération exceptionnelle décidée par le Conseil d'administration du 11 février 2015 pour un montant de 300 000 €, dont 50% ont été versés en mars 2015 et les 50% restant en mars 2017, sous condition de présence. **Ce montant n'est pas soumis au vote de la présente Assemblée puisque cette rémunération a été décidée en 2015**
- (4) Attribution gratuite de **19 269 actions** par le Conseil d'administration du 27 avril 2017, soumise à des conditions de performance, période d'acquisition de 3 ans (soit présence au 27 avril 2020), obligation de conservation de 2 ans et conservation de 50% des actions acquises jusqu'à la fin du mandat

# Éléments de la rémunération due ou attribuée au Directeur général délégué au titre de l'exercice 2017

Éléments de rémunération	Rémunération 2016 (du 1 <sup>er</sup> septembre 2016 au 31 décembre 2016)	Rémunération 2017 soumise au vote
Rémunération fixe	109 422 €	300 000 €
Rémunération variable annuelle	49 860 €	172 800 €
Rémunération exceptionnelle	50 000 € <sup>(1)</sup>	-
Avantages de toute nature	7 056 €	13 337 €
<b>Sous - Total</b>	<b>216 338 €</b>	<b>486 137 €</b>
<b>Actions gratuites - valorisation comptable</b> <i>(attribuables le 27 avril 2020, sous conditions de performances et de présence dans les effectifs)</i>	-	43 163 € <sup>(2)</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>216 338 €</b>	<b>529 300 €</b>

La rémunération présentée comprend l'ensemble de la rémunération perçue par Monsieur Vincent RAVAT. Pour rappel :

- **2/3 de sa rémunération est versée par Mercialys SA**, au titre de ses fonctions de Directeur général délégué
- **1/3 de sa rémunération est versée par Mercialys Gestion**, au titre de ses fonctions de Directeur en charge de l'exploitation, de la commercialisation et du marketing

Le vote soumis à la présente Assemblée porte uniquement sur sa rémunération en qualité de mandataire social

- (1) Monsieur Vincent RAVAT a perçu la somme de 50 000 €, fin février 2017, rémunération exceptionnelle décidée par le Conseil d'administration du 14 février 2017, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, **au titre de 2016**, pour la mise en œuvre du projet Toulouse Fenouillet ouvert le 8 novembre 2016
- (2) Attribution gratuite de **8 564 actions** par le Conseil d'administration du 27 avril 2017, soumise à des conditions de performance, période d'acquisition de 3 ans (soit présence au 27 avril 2020), obligation de conservation de 2 ans et conservation de 50% des actions acquises jusqu'à la fin du mandat

# Politique de rémunération 2018

## Rémunération fixe

- ▶ Maintien de la rémunération fixe du Président-Directeur général, positionnée plus de **15% en dessous de la médiane du marché**
- ▶ Maintien de la rémunération fixe du Directeur général délégué, positionnée plus de **20% en dessous de la médiane du marché**

## Rémunération variable

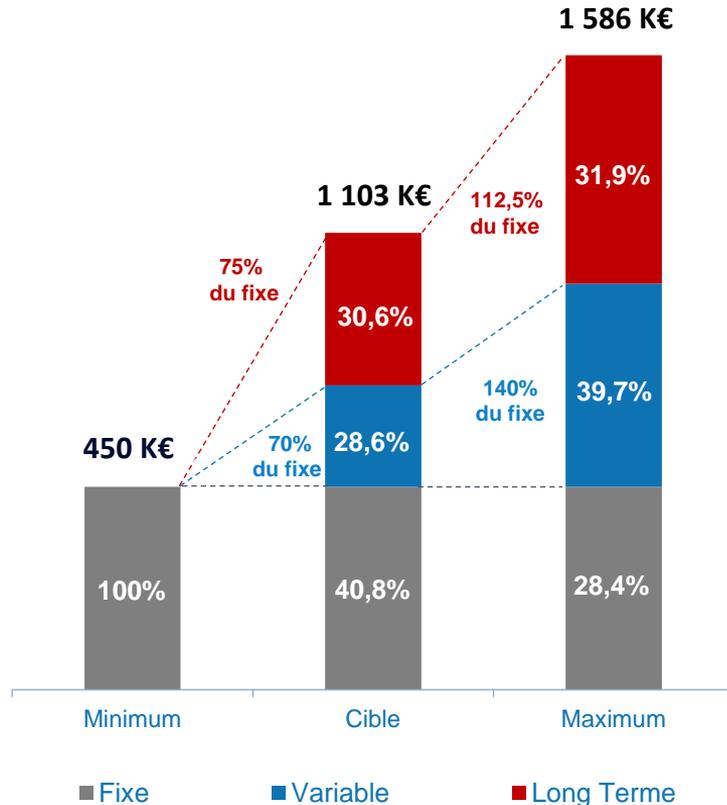
- ▶ Structurée autour de deux types d'objectifs :
  - ☛ des objectifs quantitatifs, pondérés à **80%** (vs 70% en 2017) dont 1 objectif RSE à 10%
  - ☛ des objectifs managériaux, pondérés à **20%** (vs 30% en 2017)
- ▶ Après analyse de marché, et afin de réduire la différence constatée, il a été décidé, s'agissant de la rémunération variable du Président-Directeur général, de fixer une cible à **70%** (vs 50% en 2017) de la rémunération fixe annuelle, si les objectifs sont réalisés, et jusqu'à **140%** (vs 100% en 2017) en cas de surperformance de ces objectifs
- ▶ La ventilation pour le Directeur général délégué reste stable, à savoir **40%** de sa rémunération fixe en cas d'atteinte des objectifs et **80%** en cas de surperformance de ces objectifs

# Politique de rémunération 2018

## Rémunération long terme - attribution gratuite d'actions

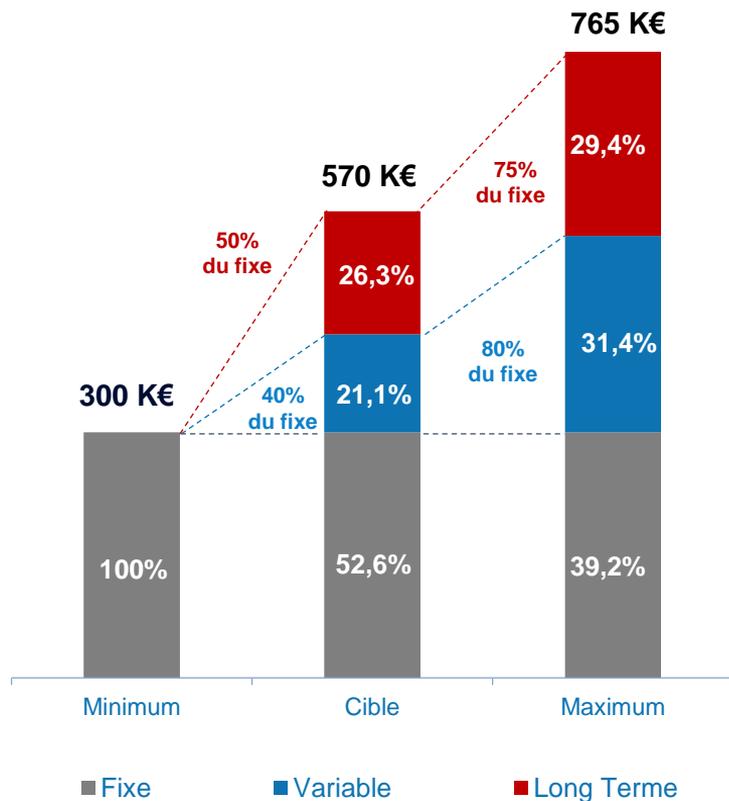
- ▶ **Période d'acquisition de 3 ans**, sous conditions de présence et de performances de l'entreprise, cette performance étant appréciée sur l'ensemble des 3 années à partir des critères suivants :
  - ┆ Performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (Total Shareholder Return - TSR), par rapport aux valeurs composant l'indice EPRA/NAREIT Eurozone, pour 50% de la dotation initiale
  - ┆ Croissance organique des revenus locatifs, y compris Commerce Éphémère, hors indexation, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour 25% de la dotation initiale
  - ┆ Croissance du FFO (hors coût de portage du refinancement de la dette 2019, pour l'exercice 2018) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2020, pour les 25% restants de la dotation initiale
  
- ▶ **Obligation de conservation** durant une période de 2 ans suivant l'acquisition définitive des actions et conservation de 50% des actions jusqu'à la fin du mandat
  
- ▶ **Enjeu cible** : il est proposé de reconduire les mêmes enjeux que ceux définis l'an dernier
  - ┆ Pour le Président-Directeur général, l'enjeu cible serait de 75% du salaire annuel fixe, 112,5% en cas de surperformance
  - ┆ Pour le Directeur général délégué, l'enjeu cible serait de 50% du salaire annuel fixe, 75% en cas de surperformance

# Structure de la rémunération 2018 du Directeur général



- ▶ **Stabilité de la rémunération fixe** depuis le 1<sup>er</sup> mars 2015
- ▶ Rémunération variable annuelle : **accroissement de la part quantitative** (80% vs 70%)
- ▶ Rémunération long terme - attribution gratuite d'actions :
  - ☛ **période d'acquisition** : 3 ans
  - ☛ **condition de présence** : oui
  - ☛ **conditions de performance appréciées sur 3 ans** et non par tiers :
    - TSR : 50% de l'attribution
    - Croissance organique des revenus locatifs : 25% de l'attribution
    - Croissance du FFO : 25% de l'attribution
  - ☛ **obligation de conservation** :
    - 2 ans : 100% des actions attribuées
    - fin du mandat : 50% des actions attribuées

# Structure de la rémunération 2018 du Directeur général délégué



- ▶ **Rémunération fixe** s'élevant à 300 K€ depuis le 1<sup>er</sup> mars 2017 (2/3 au titre de son mandat, versée par Mercialys SA, et 1/3 au titre de ses fonctions de Directeur en charge de l'exploitation, versée par Mercialys Gestion)
- ▶ Rémunération variable annuelle : **accroissement de la part quantitative** (80% vs 70%)
- ▶ Rémunération long terme - attribution gratuite d'actions :
  - ☛ **période d'acquisition** : 3 ans
  - ☛ **condition de présence** : oui
  - ☛ **conditions de performance appréciées sur 3 ans** et non par tiers :
    - TSR : 50% de l'attribution
    - Croissance organique des revenus locatifs : 25% de l'attribution
    - Croissance du FFO : 25% de l'attribution
  - ☛ **obligation de conservation** :
    - 2 ans : 100% des actions attribuées
    - fin du mandat : 50% des actions attribuées

# Critères arrêtés pour la rémunération variable annuelle 2018

## Directeur général

		Minimum	Cible	Maximum
<b>Objectifs quantitatifs Mercialys (80% du variable total)</b>	<i>Croissance du FFO hors coût de portage du refinancement de la dette 2019</i>	0%	14%	28%
	<i>Croissance organique des revenus locatifs (hors indexation)</i>	0%	7%	14%
	<i>Marge d'EBITDA</i>	0%	7%	14%
	<i>Progression des classements RSE : GRESB et EPRA</i>	0%	7%	14%
	<i>Écart de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC</i>	0%	7%	14%
	<i>Vacance financière courante</i>	0%	7%	14%
	<i>Loyers annualisés des ouvertures 2018</i>	0%	7%	14%
<b>Objectifs managériaux (20% du variable total)</b>		0%	14%	28%
<b>Total variable en % de la rémunération fixe</b>		<b>0%</b>	<b>70%</b>	<b>140%</b>

# Critères arrêtés pour la rémunération variable annuelle 2018

## Directeur général délégué

		Minimum	Cible	Maximum
<b>Objectifs quantitatifs Mercialys (80% du variable total)</b>	<i>Croissance du FFO hors coût de portage du refinancement de la dette 2019</i>	0%	4%	8%
	<i>Croissance organique des revenus locatifs (hors indexation)</i>	0%	4%	8%
	<i>Marge d'EBITDA</i>	0%	4%	8%
	<i>Progression des classements RSE : GRESB et EPRA</i>	0%	4%	8%
	<i>Écart de fréquentation des centres de Mercialys par rapport au marché total CNCC</i>	0%	4%	8%
	<i>Vacance financière courante</i>	0%	4%	8%
	<i>Loyers annualisés des ouvertures 2018</i>	0%	4%	8%
	<i>Nombre de clients qualifiés dans les bases de données Mercialys</i>	0%	4%	8%
<b>Objectifs managériaux (20% du variable total)</b>		0%	8%	16%
<b>Total variable en % de la rémunération fixe</b>		<b>0%</b>	<b>40%</b>	<b>80%</b>



# PERSPECTIVES 2018

Éric Le Gentil  
Président-Directeur général

MERCIALYS

# Objectifs 2018



## Croissance organique des loyers facturés

- Au moins + 2% au-dessus de l'indexation



## Croissance du résultat opérationnel récurrent (FFO)

- Au moins +2% par rapport à 2017, hors impact du refinancement de l'obligation à maturité 2019



## Dividende

- Au moins +2% par rapport à 2017, dans une fourchette de 85% à 95% du résultat opérationnel récurrent 2018





xybul



# RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

MERCIALYS

# Rapport sur les comptes consolidés

## PAGES 159-162 DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2017



### Comptes consolidés

- ▶ Opinion sur les comptes
  - ┆ Opinion sans réserve, ni observation sur la régularité, la sincérité et l'image fidèle des comptes établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne
- ▶ Fondement de l'opinion
  - ┆ Mission réalisée dans le respect des règles d'indépendance
- ▶ Justification des appréciations (Points clés de l'audit)
  - ┆ Évaluation des immeubles de placement
  - ┆ Transactions immobilières avec les parties liées
- ▶ Vérifications spécifiques
  - ┆ Absence d'observation sur les informations données dans le rapport de gestion du groupe
- ▶ Responsabilité de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise, et des commissaires aux comptes

# Rapport sur les comptes annuels

## PAGES 189-192 DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2017



### Comptes annuels

- ▶ Opinion sur les comptes
  - Opinion sans réserve, ni observation sur la régularité, la sincérité et l'image fidèle des comptes établis conformément aux règles et principes comptables français
- ▶ Fondement de l'opinion
  - Mission réalisée dans le respect des règles d'indépendance
- ▶ Justification des appréciations (Points clés de l'audit)
  - Évaluation des immobilisations corporelles
  - Évaluation des titres de participation
  - Transactions immobilières avec les parties liées
- ▶ Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires
  - Absence d'observation sur les informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires
  - Attestation de l'exactitude et de la sincérité des informations relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux
  - Absence d'observation sur les informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange
- ▶ Responsabilité de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise, et des commissaires aux comptes

# Rapport spécial sur les conventions et engagements règlementés

## PAGES 193-197 DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2017



### Conventions et engagements règlementés

#### ▸ Nouvelles autorisations

- ▾ Avec l'Immobilière Groupe Casino: acte modificatif à la convention-cadre de prestations de conseil pour faire bénéficier les filiales contrôlées par l'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis des prestations réalisées par Mercialys (rémunération perçue par Mercialys de 280 K€)

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

- ▾ Avec Casino Guichard-Perrachon : Convention de partenariat immobilier (acquisition du projet d'extension sur le centre commercial du Port à La Réunion pour 27,7 M€ sur la base d'un TRI d'environ 8%)

- ▾ Avec Casino Finance : Convention d'avance en compte courant d'un montant maximum de 50 M€ (commission de non-utilisation de 192 K€)

- ▾ Avec le Président-Directeur général et le Directeur général délégué : Assurance perte d'emploi et régime de prévoyance et de retraite des dirigeants (charge de 25 K€)

- ▾ Avec l'Immobilière Groupe Casino : Contrat de licence de marques

#### ▸ Conventions déjà approuvées sans exécution au cours de l'exercice

- ▾ Avec Casino Guichard-Perrachon : Contrat de licence de marques

- ▾ Avec le Président-Directeur général et avec le Directeur général délégué : clauses de non-concurrence

## PAGE 323 DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2017 – Résolution n° 15



### Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre (résolution n°15)

#### ► Contexte

- Autorisation donnée au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, d'attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre

#### ► Objet du rapport

- Faire part de nos observations sur les informations données sur l'opération envisagée

#### ► Diligences des Commissaires aux comptes

- Vérification que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi

#### ► Conclusion

- Pas d'observation sur les informations données dans le rapport du Conseil d'administration



# QUESTIONS DE L'ASSEMBLÉE

MERCIALYS

# VOTE DES RÉSOLUTIONS

MERCIALYS

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

---

## ► Résolution n° 1:

- ▾ Approbation des comptes sociaux de l'exercice

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

---

## ► Résolution n° 2:

- ▾ Approbation des comptes consolidés de l'exercice

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

---

## ► Résolution n° 3:

- ▾ Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

---

## ► Résolution n° 4:

- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 au Président-Directeur général

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

---

## ► Résolution n° 5:

- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 au Directeur général délégué

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

---

## ► Résolution n° 6:

- Approbation des principes et des critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération du Président-Directeur général au titre de 2018

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

---

## ► Résolution n° 7:

- Approbation des principes et des critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération du Directeur général délégué au titre de 2018

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

---

## ► Résolution n° 8:

- ▾ Ratification de la cooptation, en qualité d'administratrice, de Madame Pascale Roque

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

---

## ► Résolution n° 9:

- ▾ Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Victoire Boissier

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

---

## ► Résolution n° 10:

- ▾ Renouvellement du mandat d'administrateur de la société La Forézienne de Participations

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

---

## ► Résolution n° 11:

- ▾ Renouvellement du mandat d'administrateur de la société Generali Vie

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

---

## ► Résolution n° 12:

- ▾ Nomination de Madame Dominique Dudan en qualité d'administratrice

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

---

## ► Résolution n° 13:

- Convention règlementée : approbation de l'avenant n°1 à l'acte modificatif de la Convention cadre de prestation de conseil conclu avec les sociétés L'Immobilière Groupe Casino et Plouescadis

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

---

## ► Résolution n° 14:

- Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions

# De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

---

## ► Résolution n° 15:

- Autorisation d'attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

---

## ► Résolution n° 16:

- ▾ Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités