

Société anonyme au capital de 93 886 501 euros
Siège social : 16-18, rue du Quatre-Septembre, 75002 Paris
424 064 707 R.C.S. Paris

RÉPONSES AUX QUESTIONS ORALES DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25 AVRIL 2024

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires de Mercialys s'est tenue le jeudi 25 avril 2024 à 10h00 CET. Les questions orales posées par les actionnaires ainsi que les réponses et précisions apportées en séance sont résumées ci-après. Ce compte-rendu, non exhaustif, synthétise les propos tenus en séance et n'a pas vocation à se substituer au procès-verbal de l'assemblée générale.

« Les centres commerciaux de Mercialys sont-ils des centres d'attraction pour le renouvellement urbain, participent-ils au développement des villes ? »

Mercialys coopère activement avec l'ensemble des collectivités territoriales concernées, notamment dans le cadre de l'objectif dit « zéro artificialisation net » (ZAN) ou de la deuxième phase du programme « Action Cœur de Ville ». Il s'agit dans les deux cas de dynamiques à long terme. Mercialys cherche à articuler l'amélioration de sa performance opérationnelle avec les attentes des acteurs locaux. Un des projets de Mercialys a été retenu, son intérêt national ayant été reconnu.

« Quelle est votre vision sur la valeur des actifs dans les années à venir ? »

Il existe deux critères principaux qui détermineront l'évolution des valeurs d'expertises de nos actifs : les politiques monétaires influençant les taux de capitalisation et l'augmentation des loyers par le biais de leur indexation. Par ailleurs, Mercialys poursuit à cet égard une politique active de gestion de son portefeuille d'actifs qui peuvent être vendus, le cas échéant, selon les opportunités du marché, la maturité de l'investissement et les perspectives de développement. Mercialys est ainsi passée de 150 actifs à environ 50 en douze ans, en augmentant la taille moyenne de ses actifs.

« Comment vous positionnez-vous par rapport à d'autres foncières commerciales ? »

Mercialys présente une différence de positionnement par rapport à d'autres foncières comparables : son offre est largement diversifiée avec un multi-ancrage alimentaire. La diversification de son offre est toujours en cours et elle lui devrait permettre d'amortir les effets de cycles. En outre, à la différence d'autres foncières, Mercialys vise une offre périurbaine dans des villes françaises dynamiques, grandes ou moyennes, qui sont portés par de bonnes tendances grâce au retour des habitudes de consommation pré-Covid dans les centres commerciaux. Mercialys est notamment très active dans des zones urbaines en rénovation dotées d'un fort potentiel de développement.

« Quelles sont les conséquences de la restructuration du groupe Casino, notamment en ce qui concerne des impayés ? »

Le groupe Casino, qui est un des locataires de Mercialys, a procédé à des cessions de fonds de commerce à d'autres enseignes. Ces cessions n'ont pas eu de conséquences financières significatives pour Mercialys. En outre, à ce jour, le groupe Casino paye ses loyers conformément à ses engagements contractuels. Mercialys considère par ailleurs que ces cessions de fonds de commerce à d'autres enseignes à des acteurs hors groupe Casino pourraient avoir un impact positif sur la prime de risque applicable à ces actifs telle que retenue par les évaluateurs.

« Des rapprochements sont-ils en vue avec d'autres foncières ? »

A ce jour, aucun projet d'opération de rapprochement avec un autre acteur du secteur n'est en cours, ni n'a été annoncé. Mercialys souhaite déployer une stratégie prudente de croissance externe. Par ailleurs, Mercialys a la possibilité de poursuivre une stratégie de développement en *stand alone* en privilégiant l'agilité. Toutefois, le Conseil d'administration est attentif aux opportunités de croissance et Mercialys est amenée à réfléchir en permanence à ses options stratégiques. A cette fin, le « Comité de la stratégie et de la transformation » a été renommé « Comité des investissements durables » ce qui traduit le souhait du Conseil de se saisir pleinement des réflexions stratégiques, avec la participation de l'ensemble des administrateurs.

« Pourriez-vous être amenés à vous étendre au-delà de la France ? »

L'éventualité du développement de Mercialys à l'international ciblerait des portefeuilles d'actifs, plutôt que des actifs isolés, disposant d'équipes locales. A ce jour, aucun projet de ce type n'est toutefois à l'étude.

« Prenez-vous des mesures de sécurité contre les phénomènes de rodéos urbains ? »

Mercialys est attachée à la sécurité de ses centres commerciaux et elle mobilise ainsi tous ses moyens et l'ensemble des acteurs locaux concernés (mairies et forces de l'ordre) sur ces sujets. Mercialys adopte les mesures adéquates en vue d'assurer la sécurité de ses collaborateurs, de ses clients comme celle des autres usagers de ses centres commerciaux.

« Pourriez-vous donner des précisions sur les investissements intervenus dans la société ImocomPartners et le groupe Depur ? »

L'investissement réalisé par Mercialys dans ImocomPartners va permettre le développement d'un partenariat entre les deux sociétés, tout en respectant l'indépendance d'ImocomPartners dans la gestion de son OPPCI. Pour Mercialys, cette opération lui confère une visibilité accrue vis-à-vis des enseignes locataires et une plus grande capacité pour intervenir sur des projets de développement. Mercialys pourra également faire bénéficier des investisseurs institutionnels, via ce véhicule, de sa large palette d'expertises.

La prise de participation dans le groupe Depur s'inscrit dans le cadre d'un partenariat permettant à Mercialys de les accompagner avec ses propres offres de services tout en bénéficiant de l'expertise du groupe Depur. Pour rappel, le groupe Depur fournit des conseils en matière d'activités de loisirs et de restauration. Il intervient en particulier auprès de grands groupes pour refondre des zones de restauration ou encore dans des opérations de requalification de centres commerciaux.
