

# MERCIALYS

Société anonyme au capital de 92.049.169 euros  
Siège social : 16-18, rue du Quatre-Septembre, 75002 Paris  
424 064 707 R.C.S. Paris

## RÉPONSES AUX QUESTIONS ÉCRITES DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 23 AVRIL 2020

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de Mercialys s'est tenue à huis clos, sans la présence physique des actionnaires ou de leurs représentants, le jeudi 23 avril 2020 à 10 heures CET. Le Conseil d'administration a répondu aux questions écrites qui ont été adressées à la Société au titre de cette Assemblée Générale :

### **I. Questions relatives à l'activité et aux opérations de la Société**

- **Existe-t-il, au sein des actifs de Mercialys, des grandes surfaces alimentaires qui ne soient pas exploitées par le groupe Casino, suite notamment aux plans de cession menés de ce dernier ? Et si oui, y-a-t-il eu ou y aura-t-il un impact sur la continuité des baux commerciaux ?**

Mercialys détient, à fin décembre 2019, 58 sites répartis en 47 centres commerciaux, 6 actifs de centre-ville et 5 actifs isolés (deux cafétérias, deux fast-foods et une réserve foncière).

Sur les 6 actifs de centre-ville, 5 sont des sites Monoprix et 1 est un supermarché Leader Price, soit des enseignes du groupe Casino (nota bene : la cession de l'enseigne Leader Price au groupe Aldi est actuellement en cours de finalisation).

Sur les 47 centres commerciaux, tous sont ancrés par un hypermarché ou un supermarché. Mercialys détient les murs de la grande surface alimentaire sur 24 d'entre eux, sous la forme de 22 hypermarchés Géant, 1 supermarché Casino et 1 supermarché Monoprix. Il s'agit donc là aussi exclusivement d'enseignes du groupe Casino. Certains de ces murs de grandes surfaces alimentaires ne sont pas détenus à 100% par Mercialys, la Société détenant notamment ses actifs en Corse sous forme d'indivision et ayant constitué deux sociétés détenues conjointement avec BNP Paribas, celles-ci détenant 10 hypermarchés.

Concernant les 23 centres commerciaux pour lesquels Mercialys n'est pas propriétaire des murs de la grande surface alimentaire, la dynamique de cession de murs et fonds de commerce dans laquelle s'est engagée le groupe Casino a amené en effet des changements d'enseignes alimentaires.

Ainsi, le site de Rodez est d'ores et déjà ancré par un hypermarché Hyper U, le site de Rennes par un hypermarché Leclerc et, sous réserve de l'autorisation de l'autorité de la concurrence, les 4 sites situés sur l'île de La Réunion le seront prochainement par 3 hypermarchés Carrefour et un hypermarché RunMarket (enseigne locale affiliée à Intermarché).

Concernant la continuité des baux, les baux des hypermarchés signés par Mercialys avec le groupe Casino sont majoritairement des baux traditionnels en 3-6-9-12 ans avec une structure en loyer fixe sans variable ; ils bénéficient d'une clause traditionnelle d'indexation. Le détail de ces baux a été publié dans le Document d'enregistrement universel 2019 en page 47. Les cessions réalisées à ce stade n'ont

eu aucun impact sur la continuité de ces baux, puisqu'elles n'ont pas porté sur des murs détenus par Mercialys.

Par ailleurs, le contexte actuel n'altère en rien non plus leur continuité, étant donné que les grandes surfaces alimentaires présentes sur le patrimoine de Mercialys sont toutes ouvertes.

➤ **Quelle proportion des revenus locatifs les commerces dits « essentiels », i.e. ceux autorisés à rester ouverts en cette période de crise par l'arrêté gouvernemental de mars 2020, représentent-ils ?**

Les commerces essentiels contenus dans l'arrêté gouvernemental du 15 mars 2020 intègrent un nombre significatif d'enseignes présentes sur les centres commerciaux de Mercialys, dont il convient de rappeler que les mix marchands sont pour l'essentiel axés sur une consommation du quotidien, notamment :

- L'alimentaire (tout format, produits frais comme congelés) ;
- La mobilité (équipement, entretien et réparation de véhicules, carburant) ;
- L'information (équipement et entretien de matériel informatique et de communication) ;
- La santé (pharmacies, parapharmacies, services funéraires) ;
- L'hygiène (blanchisseries, teintureries) ;
- La presse (journaux, papeterie) ;
- Le tabac ;
- La construction (quincailleries, commerce de matériaux au détail) ;
- Les financements (réseaux bancaires et d'assurance).

Les typologies de commerces dont la continuité d'activité est autorisée représentent près de 40% de la base locative totale de la Société. Même si certaines enseignes n'ont pas pu, ou pas souhaité, rester ouvertes, les grandes surfaces alimentaires, qui représentent 26% des loyers annualisés de la Société, poursuivent systématiquement leur exploitation.

➤ **Quelles mesures d'accompagnement des enseignes mettez-vous, ou pensez-vous mettre à l'avenir, en œuvre dans le contexte actuel ?**

Face à une situation inédite, Mercialys a mobilisé dès le début ses capacités d'adaptation et de réactivité pour faire face aux défis qu'impose la crise sanitaire actuelle. Tous ses efforts visent à préserver, dans le plus strict respect des mesures de sécurité, au mieux son activité et ses relations avec l'ensemble de ses parties prenantes.

En ce qui concerne ses enseignes locataires, Mercialys a instauré, dès le début de la crise, un dialogue régulier. Ses équipes de commercialisation ont d'ores et déjà contacté près de 500 enseignes sur les 900 qui composent le portefeuille, afin de réaliser un point de situation. Les équipes opérationnelles sur centres se font par ailleurs le relais, en local, des commentaires et demandes des commerçants, ouverts ou non. Ce dispositif à deux étages permet à Mercialys d'assurer une couverture très large de son portefeuille de locataires et de pouvoir juger, à la fois en temps réel et au cas par cas, de la situation effective des enseignes.

La Société a pris très tôt des décisions structurantes en faveur d'une grande majorité d'enseignes, notamment celles n'ayant pas l'autorisation d'ouvrir, incluant des appels mensuels des loyers et des charges plutôt que trimestriels, la suspension des recouvrements de loyers et charges à partir du 1<sup>er</sup>

avril 2020 et pour les périodes postérieures d'arrêt d'activité imposées dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire. Des mesures ciblées seront également prises à destination des TPE.

Par ailleurs, Mercialys veille à réduire et différer au maximum les charges et travaux refacturables à l'ensemble de ses locataires, tout en préservant les dispositifs assurant la sécurité des personnes.

La Société reste à l'écoute active de son écosystème et, au même titre qu'elle a répondu, dans un esprit civique et solidaire, aux appels du Gouvernement en matière de modération du dividende, entend l'appel du Ministre de l'Economie relativement à l'annulation de certains loyers.

➤ **Contribuez-vous à des actions d'intérêt général dans le cadre de la lutte contre l'épidémie et ses conséquences ?**

Mercialys est un acteur responsable, comme en témoigne sa stratégie RSE établie en 2015 et primée année après année par les meilleures agences de notation et classements de place.

La Société est très active depuis le début de l'épidémie.

Tout d'abord, elle maintient sur tous ses territoires d'implantation un lien régulier avec ses clients finaux, à travers la mise en place de contenus adaptés à la situation (divertissements pour les enfants par exemple), grâce aux outils de son puissant écosystème digital.

Ensuite, elle œuvre en faveur de la solidarité locale à travers plusieurs opérations, qui à ce stade ont concerné 42 centres. Ces initiatives visent notamment :

- au maintien du lien avec les personnes âgées en EPHAD et maisons de retraite, via l'opération « 1 lettre, 1 sourire » qui a permis d'adresser à ce stade plus de 2 000 messages à des personnes isolées ;
- à l'accueil de femmes victimes de violences conjugales, en relation avec le Secrétariat d'Etat chargé de l'égalité entre hommes et femmes, Mercialys ayant mis en place 2 cellules actives à Brive et à La Réunion ;
- aux dons de produits et d'équipements aux pompiers, hôpitaux, pharmacies, EPHAD, au Secours Populaire, ainsi qu'à la Fondation des Hôpitaux de Paris, avec près de 200 actions locales relayées avec les enseignes de nos sites ;
- au soutien du commerce local, avec la mise en avant de producteurs locaux sur 21 sites.

Une opération de don du sang sur les parkings des centres, en partenariat avec l'Etablissement Français du Sang, est également à l'étude.

➤ **En quoi les nouveaux services déployés en 2019 (notamment relatifs à la logistique du dernier kilomètre) sont-ils de nature à permettre à vos locataires de maintenir une activité en période de confinement ?**

Parmi les nouvelles attentes des consommateurs et les réponses idoines identifiées par Mercialys figurent la nécessité d'inscrire les centres dans l'écosystème de la logistique du dernier kilomètre.

Dans ce contexte, Mercialys a développé une solution technique propriétaire de livraison à domicile, nommée Ocitô, actuellement déployée sur le site d'Angers Espace Anjou. Cette solution permet, à ce stade, de commander des plats auprès des restaurateurs du centre, qui sont ensuite livrés aux consommateurs à leur domicile ou sur leur lieu de travail.

La vocation de cette plateforme est d'accueillir à terme toutes les typologies de produits vendus par les magasins du centre commercial et pouvant faire l'objet d'une livraison à domicile aisée. Elle a également vocation à être déployée sur plusieurs centres de Mercialys dans les prochains trimestres.

Mercialys a également mis en place sur le site d'Angers un partenariat inédit avec la société OneStock, permettant d'optimiser l'expédition de colis e-commerce depuis les points de vente des centres, renforçant ainsi leur dimension omnicanale.

Plus concrètement, la solution logicielle de OneStock permet aux enseignes une unification virtuelle de leurs points de stockage et ainsi la détermination de la meilleure boutique d'où expédier un produit commandé en ligne (*ship from store*) en fonction de l'adresse de livraison. Mercialys met pour sa part à disposition des locaux sécurisés au sein du centre commercial, permettant de centraliser le stockage des colis des enseignes utilisatrices du service OneStock. La Société a également instauré une collecte quotidienne des colis auprès des enseignes, ainsi qu'une relève unique par le transporteur Colissimo de l'ensemble des expéditions depuis le local de centralisation.

En réduisant les coûts et les délais de livraison, cette démarche vise à terme à apporter une réponse concrète à l'enjeu de la logistique du dernier kilomètre pour les enseignes, et aux clients finaux de bénéficier d'une expérience d'achat unifiée et fidélisante. Ce service a lui aussi vocation à être étendu progressivement à l'ensemble du patrimoine.

Les projets évoqués ci-avant et associés à la gestion du dernier kilomètre ont été récemment inaugurés et ne peuvent donc pas avoir d'impact majeur pour nos enseignes au cours de cette crise. Mercialys a néanmoins accéléré le planning de déploiement de son service Ocitô sur de nouveaux centres, ce qui permettra d'aider la reprise d'activité des enseignes concernées post-confinement.

➤ **Y avait-il des projets de développement en cours avant le début de la crise sanitaire ? Qu'en est-il désormais et leur livraison est-elle attendue en 2020 ? Comment allez-vous allouer la trésorerie relative aux ventes substantielles d'actifs réalisées en 2019 ?**

À fin décembre 2019, le portefeuille de projets de développement de Mercialys s'établissait à 468,6 M€, dont un nombre très limité de projets engagés. En effet, seule la finalisation des travaux de construction du Retail Park sur le site du Port Cap-Sacré Cœur sur l'île de La Réunion était prévue pour 2020, soit un montant total d'investissement de 11,3 M€ dont 5,7 M€ seulement restant à engager. Le confinement actuel, qui concerne non seulement la Métropole mais aussi les territoires d'outre-mer, a suspendu à ce stade ces développements, qui reprendront dès que les conditions le permettront.

De manière générale, le portefeuille de projets de Mercialys présente l'avantage d'être profond (les projets prévus portent sur 26 des 53 commerciaux et sites de centre-ville détenus à fin 2019 par la Société), et flexible (ce qui permet 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). Près des deux tiers de ces projets sont à l'initiative de Mercialys.

Concernant les cessions réalisées en 2019 et l'allocation de capital en résultant, notons tout d'abord que l'enveloppe de 122,4 M€ de cessions réalisées l'exercice passé est significative au regard du rythme habituel d'opérations de Mercialys et de la taille de son patrimoine. Par ailleurs, il convient de souligner que l'ensemble des typologies d'actifs détenus par la Société a fait l'objet d'intérêt des investisseurs, qu'il s'agisse d'hypermarchés, de galeries ou de sites de centre-ville.

En ce qui concerne l'allocation de ce capital, Mercialys en a distribué une partie sous forme de dividendes, conformément aux obligations réglementaires inhérentes au statut fiscal des Sociétés

d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC). Le reste contribue aux bons équilibres financiers de la Société et notamment à sa capacité à pouvoir saisir, de manière raisonnée et créatrice de valeur, les opportunités d'investissement, en interne comme en externe, que la crise actuelle ne manquera pas d'offrir.

Mercialys reste en tout état de cause dans une dynamique positive, la Société ayant par exemple déposé fin 2019 un permis de construire pour son projet de développement urbain mixte à Saint-Denis, au nord de Paris.

- **Sur le site La Galerie Nacarat, situé à Clermont-Ferrand, l'enseigne de vente de chaussures PittaRosso est partie depuis quelques mois, laissant une surface commerciale vacante importante, probablement la seconde en taille après la surface occupée par l'hypermarché. S'agit-il d'une vacance stratégique ou avez-vous des pistes de recommercialisation ?**

L'enseigne de vente de chaussures italienne PittaRosso a décidé, fin 2019, de quitter le marché français, engageant la fermeture de tous ses magasins. Deux boutiques étaient présentes sur le patrimoine de Mercialis, l'une sur le site de Clermont-Ferrand et l'autre sur celui de Marseille La Valentine. Ces deux espaces font l'objet d'une recommercialisation active depuis quelques mois.

Un nouveau bail a été signé pour le site de Marseille La Valentine avec l'enseigne Besson Chaussures. L'ouverture était prévue pour mai 2020, mais les travaux d'aménagement du local ont été interrompus par la crise que nous traversons.

À Clermont-Ferrand, plusieurs pistes sont à l'étude, dont l'une d'entre-elle envisage la mise en place d'un centre médical, comme nous l'avons fait sur le site de Bastia Furiani. Cette initiative s'inscrit dans la droite lignée de notre stratégie de diversification de l'usage de nos sites.

Ces deux espaces vacants n'entrent pas dans le calcul de la vacance stratégique.

## **II. Questions relatives aux équilibres bilanciaux et au dividende**

- **La crise actuelle est-elle de nature à modifier l'accès à la liquidité de Mercialis, notamment en ce qui concerne les billets de trésorerie utilisés en complément des emprunts obligataires et qui présentaient jusqu'ici des taux négatifs ?**

Mercialys dispose de ressources financières de bon niveau, avec 410 M€ de lignes non tirées et 270 M€ de trésorerie à fin mars 2020, intégrant notamment les loyers payés au premier trimestre 2020. Ces ressources couvrent largement les encours de billets de trésorerie, aucune autre échéance de remboursement n'existant avant l'obligation de 750 M€ arrivant à maturité en mars 2023.

Le marché des billets de trésorerie, ainsi que les taux d'intérêt associés sont actuellement fluctuants. La Société reste très attentive aux opportunités de proroger ses positions.

Parallèlement, Mercialis entretient un contact régulier avec l'ensemble de ses banques, qui l'ont assuré de leur confiance et de leur soutien concernant les lignes en place. Les importantes mesures prises par la Banque Centrale Européenne (BCE) apparaissent de nature à garantir la liquidité du système bancaire.

À noter enfin que, dans sa dernière étude portant sur le secteur de l'immobilier commercial, l'agence de notation Standard & Poor's a maintenu la notation de Mercialys inchangée à BBB avec perspective négative.

➤ **L'allongement de la maturité de la dette est-il un axe prioritaire pour Mercialys ?**

La bonne gestion de la durée du passif de la Société constitue bien une dimension jugée importante par le Conseil d'administration et la Direction générale de la Société.

La maturité moyenne de la dette tirée de Mercialys, en incluant les billets de trésorerie, ressort à 3,8 ans au 31 décembre 2019. Hors billets de trésorerie, l'échéancier de la dette obligataire et des ressources financières (qui sont toutes non tirées) fait ressortir qu'aucun remboursement n'est dû avant l'échéance de l'obligation d'un nominal de 750 M€ à maturité mars 2023.

➤ **Vous avez décidé de limiter le montant de la distribution de dividendes au titre de l'exercice 2019 à la stricte obligation réglementaire liée au statut fiscal SIIC. Avez-vous arrêté une politique de distribution à moyen terme ?**

En réponse à l'appel des pouvoirs publics, et dans un esprit civique et solidaire, le Conseil d'administration de Mercialys a en effet décidé, lors de sa réunion exceptionnelle du 1<sup>er</sup> avril 2020, de ramener la proposition de distribution de dividende au titre de l'exercice 2019 de 1,15€ par action à 0,95€ par action. Ce montant correspondant strictement aux obligations de distribution au titre du statut fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC).

Le montant de 1,15€ par action originellement fixé, visait à respecter l'engagement pris par la Direction générale au titre des objectifs annuels 2019, à savoir « un dividende au moins stable dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2019 ».

Mercialys n'a jamais établi de politique de dividende à moyen terme, sa politique en la matière étant arrêtée en base annuelle. À ce titre, la Société s'était d'ailleurs engagée pour l'exercice 2020 en février dernier, avant qu'elle ne rende caduc l'ensemble de ses objectifs annuels le 16 mars du fait du choc sans précédent engendré par la fermeture de l'ensemble des commerces non essentiels à la survie de la Nation, à distribuer « un dividende au moins stable dans une fourchette de 85% à 95% du FFO 2020 ».

Le contexte ne permettant pas, à ce stade, de quantifier l'impact de la crise du covid-19 sur la performance, les résultats et les objectifs annuels de la Société, ces objectifs, y compris la politique de dividende au titre de 2020, n'ont pas été actualisés et le seront seulement lorsque les perspectives sur le contexte sanitaire pourront être éclaircies.

- **L'action Mercialis cote au tiers de l'Actif Net Réévalué (ANR), soit le plus bas niveau depuis son introduction en bourse en 2005. Lors de l'Assemblée Générale 2019, vous aviez indiqué ne pas envisager de rachats d'actions outre ce qui est nécessaire à honorer les plans d'attribution gratuite aux salariés et dirigeants mandataires sociaux. Ne pourriez-vous pas, a minima, annuler ces actions ?**

La rémunération variable long terme des dirigeants, versée sous forme d'une attribution gratuite d'actions, est systématiquement soumise à critères de présence, de détention et de performance. Ces critères de performance, extrêmement exigeants, visent à assurer un bon alignement d'intérêts entre dirigeants et actionnaires.

Les actions gratuites effectivement perçues par le Management ont été d'un montant très faible lors des derniers exercices. Par ailleurs, comme vous l'aurez constaté à la lecture du Document d'enregistrement universel 2019, les actions gratuites perçues par le Management au titre de 2019 ont été nulles.

\*\*\*\*\*

Paris, le 23 avril 2020