

B. Autres opérations

Au cours de la période du 1^{er} février 2018 au 31 janvier 2020 (période de 24 mois), aucune action n'a été annulée.

Entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 janvier 2020, hormis les opérations décrites ci-dessus, la Société n'a procédé à aucune autre opération sur ses propres titres.

C. Bilan synthétique des opérations

Le tableau ci-après résume les opérations réalisées par la Société sur ses propres actions du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019, ainsi que du 1^{er} janvier 2020 au 31 janvier 2020 et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

	Nombre d'actions	% du capital
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018	381 424	0,41
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	2 219 474	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(2 285 526)	
Nombre d'actions acquises	0	
Nombre d'actions annulées	0	
Nombre d'actions attribuées gratuitement	(19 070)	
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019	296 302	0,32
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	231 803	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(182 332)	
Nombre d'actions acquises	0	
Nombre d'actions annulées	0	
Nombre d'actions attribuées gratuitement	0	
Nombre d'actions détenues au 31 janvier 2020	345 773	0,38

La situation de la Société au 31 décembre 2019 et au 31 janvier 2020 est la suivante :

	31/12/2019	31/01/2020
Nombre de titres détenus en portefeuille	296 302	345 773
Pourcentage du capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,32 %	0,38 %
Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois	0	0
Valeur comptable du portefeuille (en millions d'euros)	3,6	4,2
Valeur de marché du portefeuille (en millions d'euros) ⁽¹⁾	3,7	3,9

(1) Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 31 décembre 2019 soit 12,33 euros et du dernier cours au 31 janvier 2020, soit 11,38 euros.

La société Mercialys n'a pas de positions ouvertes sur des produits dérivés. Les 345 773 actions auto-détenues au 31 janvier 2020 sont affectées aux objectifs suivants :

- 329 349 actions à la mise en œuvre du contrat de liquidité ;
- 16 424 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 23 avril 2020 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. 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°2016/1052 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'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. 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 dix-sept (17) 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 à la date de la présente Assemblée générale, soit à titre indicatif, 8 859 143 actions sur la base du capital au 31 janvier 2020, déduction faite des 345 773 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 150,6 millions d'euros, 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.

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 60 % 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.

Le Conseil d'administration de Mercialis a décidé le 24 juillet 2019 la distribution d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2019 de 0,47 euro par action, qui a été mis en paiement le 23 octobre 2019.

Au 31 décembre 2019, le résultat net comptable de Mercialis, société mère, s'élève à 82,6 millions d'euros dont 74,7 millions d'euros au titre du secteur exonéré et 7,9 millions d'euros au titre du secteur taxable.

Il est proposé lors de l'Assemblée générale du 23 avril 2020 de verser un dividende au titre de 2019 de 1,15 euro par action (incluant l'acompte sur dividende de 0,47 euro par action déjà versé en octobre 2019), soit une hausse de 2,7 % par rapport à 2018. Le dividende représente ainsi un montant global de 105,9 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2019, sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres auto-détenus au jour de la mise en paiement. Le dividende proposé offre un rendement de 5,8 % sur l'actif net réévalué triple net EPRA de 20,0 euros par action à fin 2019.

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 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 24^e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2019.

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 25 avril 2019 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 26 mois est valable jusqu'au 24 juin 2021.

Le dividende proposé correspond ainsi à 85 % du FFO 2019, conformément aux objectifs annoncés par Mercialis : un dividende s'inscrivant dans une fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2019 et au moins stable par rapport à 2018. Il correspond (i) à l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou sous-location d'immeubles, soit 0,84 euro par action, (ii) de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2019 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,11 euro par action, et enfin (iii) de la distribution de résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,20 euro par action.

Compte tenu de l'acompte sur dividende d'un montant de 0,47 euro par action, la mise en paiement du solde du dividende, soit un montant de 0,68 euro par action, interviendrait le 29 avril 2020 (détachement du coupon le 27 avril 2020) sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2020.

Pour l'acompte sur dividende de 0,47 euro par action, la distribution au titre du secteur exonéré a représenté 100 % de ce montant.

Il est rappelé que les distributions de dividendes issus des bénéfices exonérés de Sociétés d'Investissements 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 1^{er} janvier 2018, un acompte d'impôt sur le revenu (12,8 %) est également prélevé sur ces dividendes par l'établissement payeur.