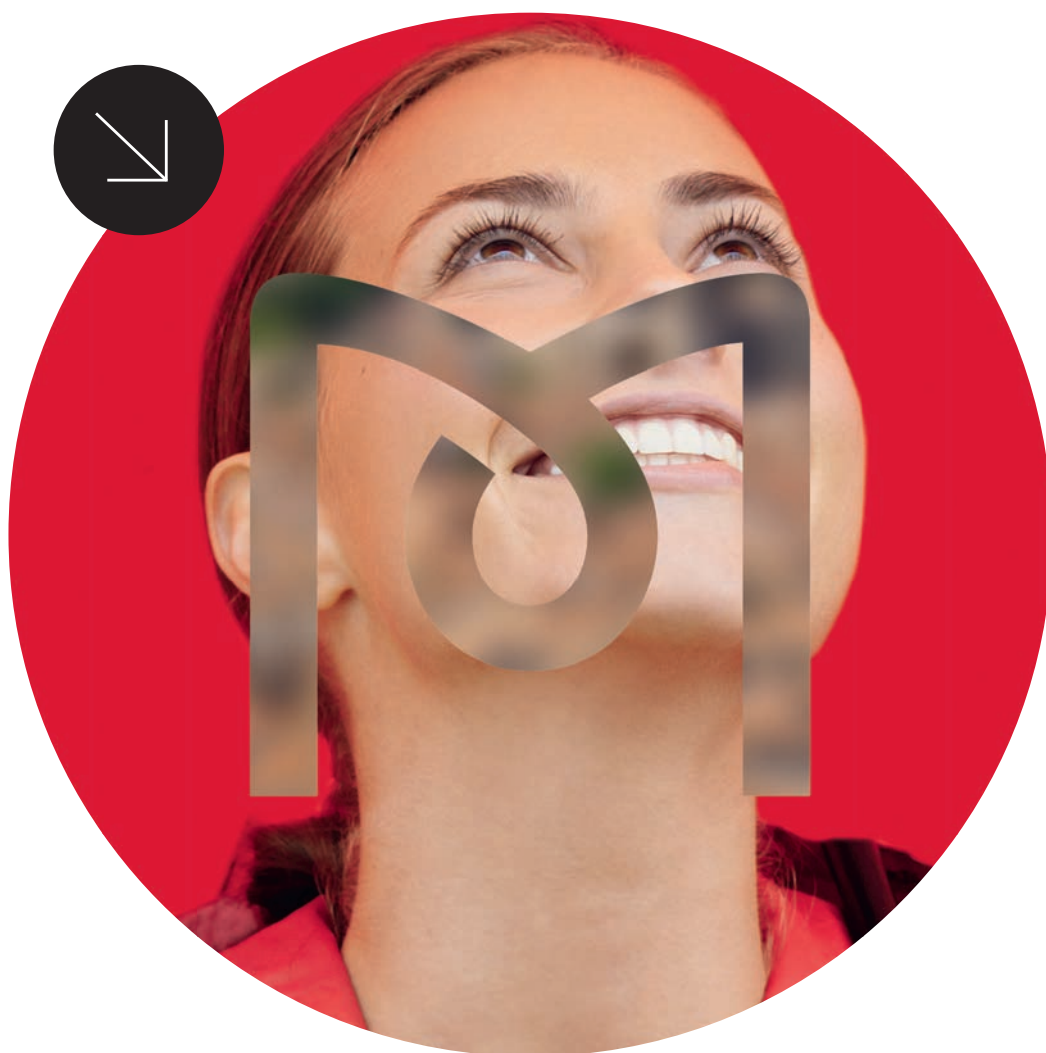


MERCIALYS



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL **2024**

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	22
Performance	30

01. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE	39
RFA 1.1 Rapport d'activité	40
RFA 1.2 Rapport financier	45
1.3 Patrimoine immobilier	69

02. RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE	79
RFA 2.1 Des risques et opportunités extra-financiers couverts par la stratégie RSE de Mercialys	80
RFA 2.2 Pour notre environnement	86
RFA 2.3 Pour nos commerces	93
RFA 2.4 Pour nos territoires	97
RFA 2.5 Pour nos talents	103
Annexes	110

03. COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX	135
RFA 3.1 Comptes consolidés	136
RFA 3.2 Comptes sociaux	190

04. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	217
4.1 Direction et contrôle de la Société	218
4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux	255
Annexe : table de concordance Afep-Medef	292

05. FACTEURS DE RISQUES	301
RFA 5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques	302
RFA 5.2 Description et gestion des risques	309

06. ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS ET RELATIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	325
6.1 Organisation opérationnelle	326
6.2 Relations avec les parties liées	326
6.3 Filiales et participations - Organigramme du groupe Mercialys	327
6.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	332

07. VIE BOURSIÈRE ET CAPITAL	335
7.1 Vie boursière	336
7.2 Capital et actionnariat	345

08. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	355
8.1 Ordre du jour	356
8.2 Rapport du Conseil d'administration et projet de résolutions	358
Annexe 1 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Président du Conseil d'administration	379
Annexe 2 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Directeur général	380
Annexe 3 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés à la Directrice générale déléguée	382
8.3 Rapports des Commissaires aux comptes	384

09. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	389
RFA 9.1 Informations sur la Société	390
RFA 9.2 Autres informations réglementaires	409
RFA 9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document d'enregistrement universel	410
9.4 Tables de concordance	412
9.5 Index thématique et glossaire	418



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

MERCIALYS



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL **2024**

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 2024 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format).



Le Document d'enregistrement universel a été déposé le 12/03/2025 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

28 avril 2025⁽¹⁾

Activité du 1^{er} trimestre 2025

29 avril 2025

Assemblée générale

2 mai 2025⁽²⁾

Détachement du dividende

6 mai 2025⁽²⁾

Païement du dividende

24 juillet 2025⁽¹⁾

Résultats du 1^{er} semestre 2025

25 juillet 2025

Réunion d'informations financières

16 octobre 2025⁽¹⁾

Activité à fin septembre 2025

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 2024, 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 29 avril 2025.

ÉDITO DU PRÉSIDENT, ÉRIC LE GENTIL

2024 a été caractérisée par de graves événements climatiques, un contexte politique en France instable, des tensions géopolitiques persistantes mais aussi par une étape importante de la recomposition du paysage concurrentiel de la distribution alimentaire française. Forte de ses fondamentaux solides dans cet environnement en évolution permanente, Mercialys prouve une nouvelle fois sa capacité à maintenir une trajectoire de croissance de ses résultats et de rendement soutenu, remplissant ainsi pleinement sa mission de foncière immobilière cotée.

Chères parties prenantes,

À la croisée des chemins entre l'horizon à long terme de l'immobilier et les exigences de performance régulières de la cotation en Bourse, Mercialys a répondu à la confiance de ses actionnaires par des résultats opérationnels et financiers robustes, un bilan équilibré et un dividende de 1 euro par action, représentant un rendement de près de 10 % sur le cours de Bourse à fin 2024.

Ces performances sont le fruit d'un travail constant des équipes qui cultivent leur savoir-faire immobilier. Loin de l'image d'un secteur figé, les équipes veillent à s'adapter constamment aux besoins renouvelés des commerçants dont le dynamisme est nourri par l'évolution des surfaces, des équipements, des animations et de la connaissance clients. À ces équipes, j'exprime ma reconnaissance et celle du Conseil d'administration.

Ainsi que je l'évoquais auprès de vous l'année dernière, 2024 a été une année charnière pour Mercialys au travers de la recomposition du secteur de la distribution alimentaire en France. Votre Société a la caractéristique de détenir des hypermarchés, qui constituent

un socle de revenus indexés et une exposition à un besoin essentiel des français. L'exposition locative de Mercialys à ce segment a été largement diversifiée et consolidée. Votre foncière est désormais un partenaire d'opérateurs puissants tels qu'Auchan, Intermarché et Carrefour qui contribueront à dynamiser encore la fréquentation de ses centres commerciaux attenants.

Le bilan, encore renforcé par le succès de la politique d'arbitrages menée en 2024, sera mis à partir de 2025 au service d'investissements ciblés, source de croissance de votre Société. L'exigence d'un rendement pérenne, associé à la pertinence du positionnement géographique vers les métropoles régionales dynamiques et une situation de *leader* actuel ou en devenir sur leur zone de chalandise, ainsi que des caractéristiques environnementales cohérentes avec les objectifs de Mercialys : tels seront les déterminants des décisions d'investissements de votre Société en 2025.

Enfin, notre engagement, en votre nom, au titre de la Responsabilité Sociétale des Entreprises, demeure ambitieux. En témoignent la

certification en cours d'une trajectoire carbone révisée et contribuant à la neutralité carbone. Cette ambition vise à réduire la pression de notre activité sur l'environnement tout en réduisant les charges d'exploitation pour nos enseignes. Cela passe par la modération des consommations d'énergie, d'eau, par le tri des déchets, le recours à des prestataires locaux ou par l'offre de commerces et services responsables. Notre performance RSE a été une nouvelle fois saluée par plusieurs distinctions au sein de l'industrie, et notamment par une note de 91/100 au classement du *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) et un statut « *Green Star 5 étoiles* », soit la plus haute catégorie de ce référentiel. Mercialys continuera en 2025 à franchir des jalons dans sa politique RSE *4 Fair Impacts for 2030*, en synergie avec sa performance financière.

Sincères salutations.

Éric Le Gentil

Président du Conseil d'administration

QUESTIONS

À LA DIRECTION GÉNÉRALE



113,1 M€
de RNR
(résultat net récurrent)



1,00 €
de dividende
par action



2 761,2 M€
valeur de patrimoine
(droits inclus)

LA SITUATION POLITIQUE ET BUDGETAIRE FRANÇAISE A-T-ELLE UN IMPACT POUR LA FONCIÈRE ?

En 2024, le contexte politique troublé en France, ainsi que la situation budgétaire nationale dégradée a eu un impact indirect pour Mercialys. Cet environnement s'est en effet essentiellement traduit par un rebond des *spreads* obligataires des sociétés exposées à la France, ainsi qu'une volatilité accrue des taux d'intérêt longs et courts. Néanmoins, malgré ces tendances, la Société a réalisé avec succès deux opérations de refinancement en septembre 2024. Elles ont démontré l'attractivité de Mercialys auprès des investisseurs obligataires, et permis d'allonger la durée et d'optimiser le coût de la dette, qui s'est établi à un niveau très satisfaisant de 2,0 % fin 2024.

Le moteur de la consommation est resté actif en France en 2024 malgré ce contexte, avec un positionnement spécifique de Mercialys sur une offre commerciale attentive au prix qui reste pertinent au travers des cycles. En 2024, ce modèle d'affaires répond à une demande « d'achats plaisir » conjuguée avec la contrainte des prix, après plusieurs années d'inflation. En témoigne la dynamique de fréquentation des sites de la foncière, qui s'est traduite par une progression de + 2,1 % du chiffre d'affaires des enseignes. Illustration également de la force des fondamentaux de Mercialys : un taux de vacance limité à 4,1 % fin 2024, dont seulement 2,9 % de vacance financière, soit un niveau très

maîtrisé, au plus bas depuis 2019. Cette dynamique locative, associée à des investissements sur les formats immobiliers, devrait contribuer à la reconstitution d'un potentiel de réversion à moyen terme, en relais de l'indexation soutenue constatée depuis 2022.

QUELQUES MOIS APRÈS L'OUVERTURE DES HYPERMARCHÉS REPRIS PAR AUCHAN, INTERMARCHÉ ET CARREFOUR, QUEL BILAN POUR MERCIALYS ?

Le succès de la reprise de l'exploitation des hypermarchés détenus par Mercialys par Auchan, Intermarché et Carrefour est tangible. Il s'est traduit par une fréquentation des sites en forte hausse et un attrait accru des enseignes non alimentaires pour ces centres commerciaux désormais ré-ancrés par des locomotives alimentaires. Dans le même temps, la Société a largement amélioré la diversification de ses loyers, désormais optimisée entre ces trois opérateurs.

Mercialys a démontré depuis sa création l'intérêt de détenir des hypermarchés, à la fois pour leur contribution via des revenus indexés, mais également pour leurs synergies avec les galeries adjacentes. Synergies en termes de connaissance clients, de visibilité au travers de la zone de chalandise, d'animation des sites et de potentielles restructurations des espaces créatrices de loyers additionnels.

QUELLE EST LA STRATÉGIE DE CROISSANCE DE MERCIALYS ET À QUEL HORIZON ?

Mercialys peut tout d'abord capitaliser sur son potentiel de croissance organique, qui a démontré sa régularité, avec une moyenne de +3,8 % au cours des 4 dernières années, et un niveau de +3,9 % en 2024.

Parallèlement, dans un secteur très capitalistique, où la liquidité du bilan et la maîtrise du niveau d'endettement est déterminante, Mercialys a veillé à ses équilibres financiers au travers de la crise sanitaire et du rebond des taux d'intérêt qui ont impacté la valeur d'expertise des actifs.

Après de nouveaux succès sur sa politique d'arbitrages en 2024, la foncière dispose d'une marge de manœuvre pour investir dans son portefeuille de projets ou dans des acquisitions d'actifs de commerces existants dès 2025. Ces investissements seront ciblés et articulés autour d'une exigence de rendement d'au moins 7 %.

Au travers de sa participation, portée au 1^{er} semestre 2025 à 100 %, dans la société de gestion de portefeuille ImocomPartners, Mercialys disposera également d'un vecteur de croissance supplémentaire.

MERCIALYS

EN QUELQUES MOTS

Créée en 2005, Mercialys est l'une des principales sociétés foncières en France et en Europe. Accroître l'attractivité et optimiser la valorisation de ses centres commerciaux en adaptant en permanence leurs offres et leurs formats, aider ses enseignes partenaires à anticiper les tendances de consommation sont au cœur de la stratégie de la Société.

NOTRE VISION

Offrir des centres commerciaux *leaders* sur leur zone de chalandise, à taille humaine, avec un ancrage territorial fort, et créateurs de valeur durable pour l'ensemble des parties prenantes

NOTRE MISSION

Satisfaire les besoins du quotidien du plus grand nombre

NOS VALEURS

Proximité
Agilité
Engagement
Innovation

Le **patrimoine immobilier** de Mercialys est constitué de 44 centres commerciaux ⁽¹⁾ et s'étend sur plus de 700 000 m². La Société accueille plus de 800 enseignes internationales, nationales et locales et plus de 110 millions de visiteurs par an.

Le **portefeuille d'actifs** de Mercialys est majoritairement constitué de sites commerciaux *leaders*, situés en France métropolitaine et à La Réunion. La Société poursuit en continu le recentrage de son portefeuille dans des zones géographiques maîtresses articulées autour de métropoles dynamiques présentant des évolutions démographiques et des revenus supérieurs à la moyenne nationale. Ces centres commerciaux à taille humaine incarnent ainsi pleinement le commerce du quotidien. Au-delà de la qualité intrinsèque du patrimoine de Mercialys et de sous-jacents socio-économiques porteurs, la foncière développe une approche proactive de la gestion de son patrimoine, et mobilise l'ensemble de ses compétences en asset management, commercialisation, exploitation, marketing physique et digital et RSE pour renforcer leur attractivité.

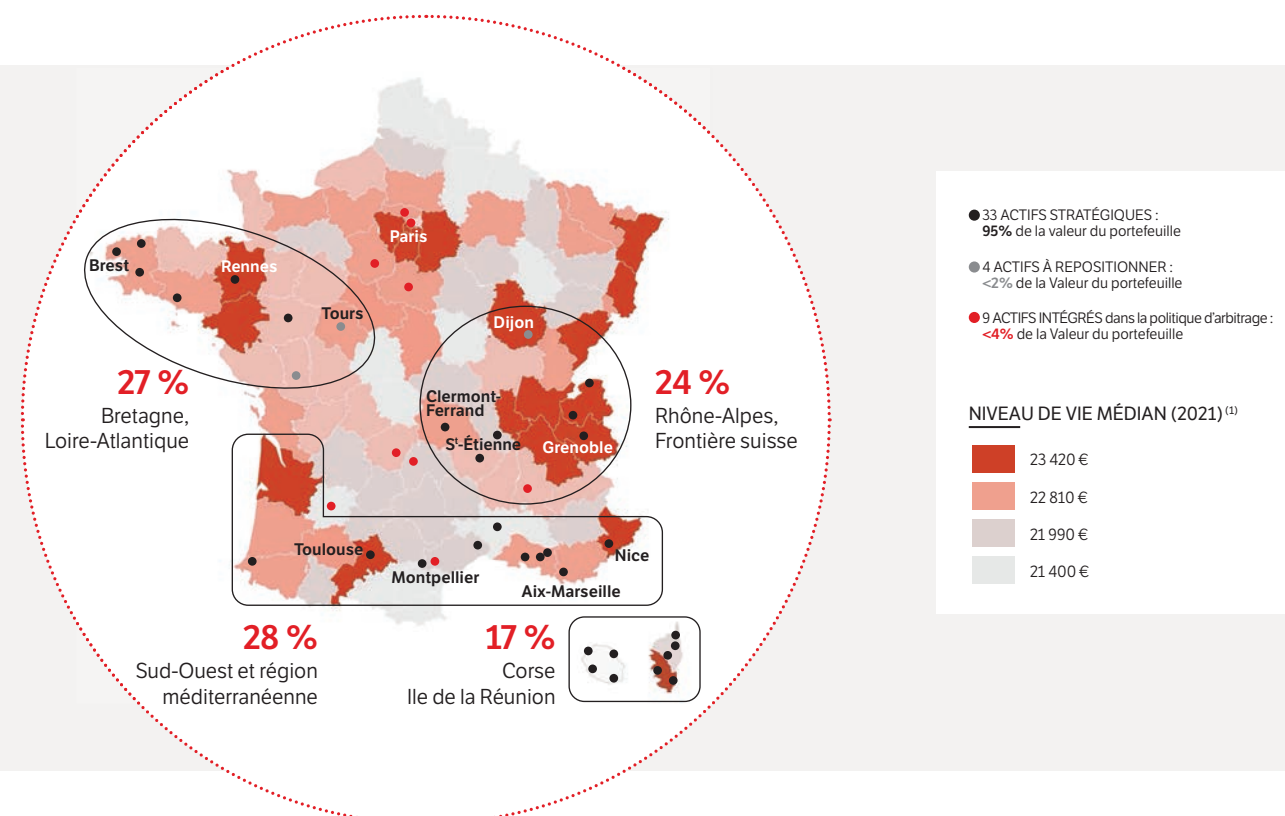
(1) Auxquels s'ajoutent 2 actifs diffus.



Activités internalisées.

L'organisation opérationnelle de Mercialys est souple et multilocale. Elle s'articule autour de fonctions centrales, situées au siège parisien et sur le site stéphanois, intervenant régulièrement sur les centres et des équipes d'exploitation qui représentent 53 % des effectifs, localisées en permanence sur les sites. Chaque centre dispose d'au moins un directeur de centre exerçant sous le contrôle d'un directeur de zone. Mercialys maîtrise l'intégralité de la chaîne de valeur de l'immobilier commercial depuis l'internalisation fin 2022 de la gestion locative et technique de ses centres.

Les 4 zones géographiques stratégiques pour Mercialys



En 2024, Mercialys a cédé deux galeries de moins de 5 000 m² à Montauban et Rodez ainsi que ses lots résiduels sur le site de Millau n'entrant plus dans la stratégie de développement de la foncière. À l'issue de ces opérations, le patrimoine de Mercialys est constitué de 46 actifs dont 33 stratégiques représentant 95 % de la valeur du patrimoine et positionnés dans les 4 bassins géographiques stratégiques identifiés par la Société. 4 sites (Tours, Dijon-Chenôve, Niort et Saint-André) vont faire l'objet de redéveloppements majeurs et représentent environ 2 % du patrimoine. Enfin 9 sites, pour moins de 4 % de la valeur des actifs de la foncière, seront intégrés à la politique d'arbitrage à moyen terme du fait de leur positionnement

géographique et concurrentiel, afin de concentrer les efforts de commercialisation et d'asset management de la Société sur les actifs prioritaires.

En parallèle, Mercialys mène une stratégie volontariste de développement en réallouant les produits de cession de ses actifs arrivés à maturité sur son portefeuille de projets de développement ou sur l'acquisition d'actifs, tout en préservant ses équilibres bilantiels.

Fin 2024, la Société dispose d'un portefeuille de projets de 417 millions d'euros pour la période 2025-2029. Ce dernier est constamment reconsidéré afin de s'assurer de la pertinence et de la rentabilité projetée des projets. La même exigence de

rentabilité s'applique à la croissance externe c'est à dire un rendement cible d'au moins 7,0 %. N'ayant pas identifié de cibles répondant à ce critère de rentabilité exigeant, la foncière n'a pas acquis d'actifs au cours de l'année écoulée.

En tant que foncière commerciale *leader*, Mercialys est en interaction avec les commerçants, les clients finaux, les autorités et le tissu associatif local et joue ainsi un rôle important dans l'équilibre du maillage urbain. Cette responsabilité économique et sociétale incite la Société à être à l'écoute de ses parties prenantes et à exercer son activité dans le plus grand respect de l'éthique et des principes déontologiques.

(1) Source INSEE

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 attentes de ses clients. 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, assure ainsi une création de valeur, financière et extra-financière, pour l'ensemble de ses parties prenantes.

Ressources au service de la stratégie

➤ Cercle vertueux d'activités sur

► RESSOURCES ORGANISATIONNELLES ET DE GOUVERNANCE

- Un capital organisationnel, parfaitement synthétisé dans les 4 valeurs de la Société : proximité, agilité, engagement et innovation ;
- Un Conseil d'administration répondant aux meilleures pratiques en termes d'indépendance et de parité.

► RESSOURCES HUMAINES

- **177** collaborateurs experts ;
- **59 %** de femmes ;
- **37,5** ans d'âge moyen ;
- **73 %** de cadres.

► RESSOURCES INTELLECTUELLES ET TECHNOLOGIQUES

- Un capital intangible, constitué notamment de l'écosystème digital de Mercialys, avec plus de **600 000** clients qualifiés dans les bases de données.

► RESSOURCES FINANCIÈRES

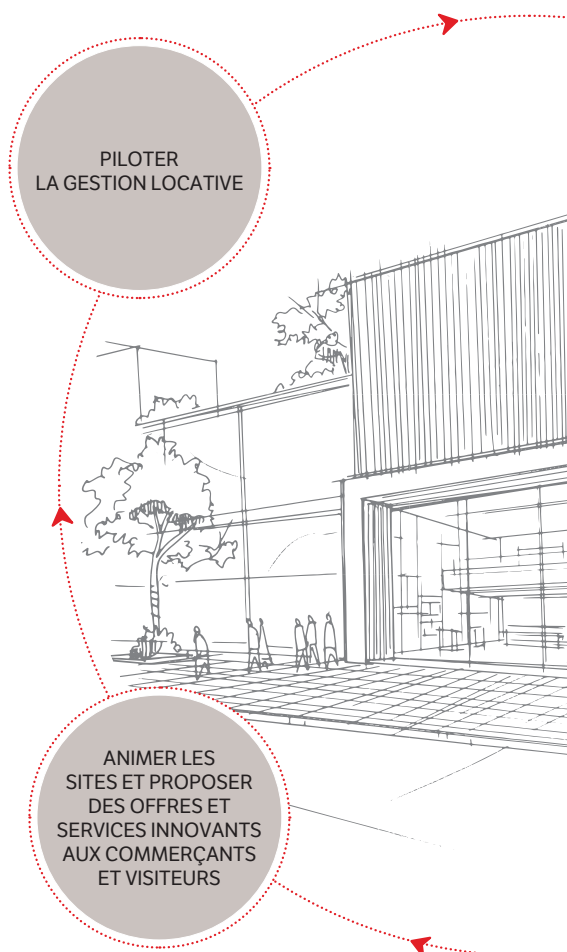
- 385 millions d'euros de ressources financières non utilisées ;
- Un profil financier résistant :
 - **2,0 %**⁽¹⁾ de coût moyen de la dette tirée,
 - **3,8 ans** de maturité moyenne de la dette tirée,
 - **38,2 %** de LTV hors droits⁽²⁾,
 - **5,5 x** d'ICR⁽³⁾,
 - **6,8 x** de Dette nette/EBITDA.

► RESSOURCES FONCIÈRES

- **417 M€** de projets de développements pour la période 2025-2029 ;
- **26** actifs concernés, soit **57 %** du patrimoine en nombre⁽⁴⁾.

► RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES

- **100 %** du patrimoine stratégique RSE en valeur certifié *BREEAM In-Use* ;
- **34 000 MWh** d'énergie consommés ;
- **117 000 m³** d'eau potable utilisés.



NOTRE STRATÉGIE

#01

UN POSITIONNEMENT
CENTRÉ SUR LES ZONES
GÉOGRAPHIQUES LES
PLUS DYNAMIQUES

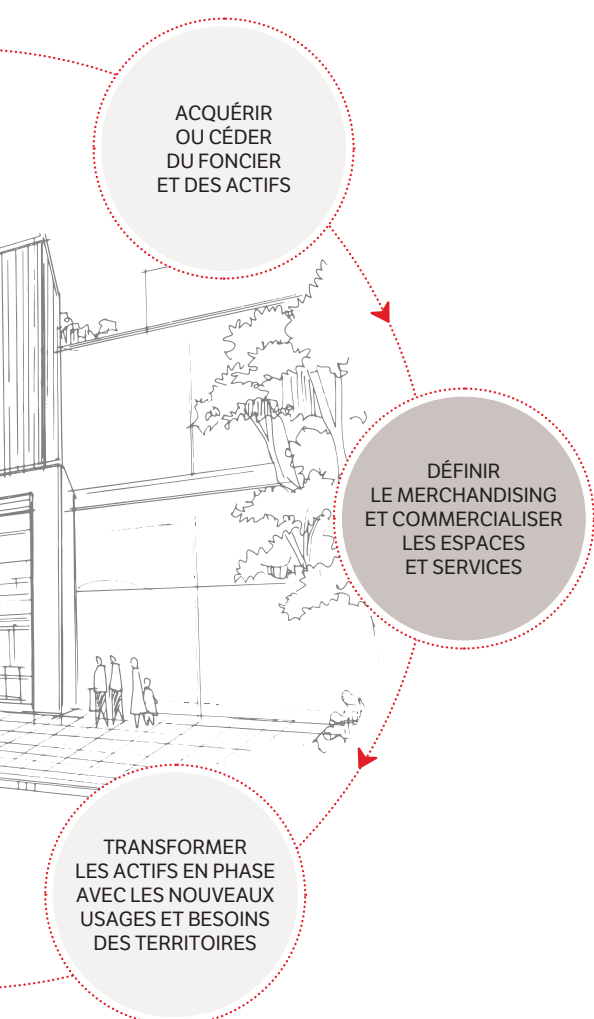
#02

UN MIX MARCHAND
ADAPTÉ À LA RÉCURRENCE
DE CONSOMMATION
À PRIX ABORDABLE

Le modèle d'affaires de Mercialis a confirmé sa résistance dans un environnement en tension depuis quatre ans marqué par la crise sanitaire, la guerre en Ukraine, une inflation inconnue depuis le début des années 80 et ponctuée par une crise des institutions en France en 2024. L'utilité sociétale de Mercialis, grâce à des mix marchands axés sur la satisfaction des besoins du quotidien à prix abordable pour le plus grand nombre, a parfaitement joué son rôle. La Société a poursuivi sa stratégie de valorisation de son patrimoine et le développement à l'échelle de ses

outils digitaux autour de son offre Le Shop. Elle s'articule autour de services logistiques, et d'un programme de fidélité 100 % digital, Prim' Prim'. L'innovation commerciale, au cœur de l'ADN de la Société, se décline également autour d'espaces de *coworking* soutenant l'activité de ses centres. En 2024, la Société a concrétisé de nouveaux jalons de sa stratégie RSE décennale *4 Fair Impacts for 2030*. Pionnière dans la démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre, Mercialis a revu sa trajectoire pour la rendre compatible « *net zero* » en 2030.

l'ensemble du cycle immobilier



Création de valeur partagée avec les parties prenantes

COLLABORATEURS

- 20,5 M€ de rémunérations.

PRESTATAIRES ET FOURNISSEURS

- 14 M€ d'achats.

COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE

- 92,6 M€ de dividendes versés ;
- 44,5 M€ de coût d'endettement financier.

ÉTAT ET COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

- 0,8 M€ d'impôts.

ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES ET CONCURRENTS

- 146 K€ de cotisations annuelles.

ENSEIGNES LOCATAIRES

- + 2,1 % de croissance du chiffre d'affaires en 2024 ;
- 5,7 € de chiffre d'affaires générés en moyenne pour chaque euro de bon d'achat dépensé avec le programme de fidélité.

VISITEURS ET CLIENTS FINAUX

- 6,8 M€ de budget pour les fonds marketing, associations et GIE⁽⁵⁾ ;
- Plus de 800 enseignes présentes dans les centres, constituant un mix marchand équilibré et axé sur l'essentiel.

ASSOCIATIONS

- 268 K€ de contribution au soutien du tissu associatif local.

○ Création de valeur par les projets / ● Création de valeur en exploitation.

#03

AMÉLIORER EN PERMANENCE L'EXPÉRIENCE CLIENTS PAR L'INNOVATION

#04

UNE PERFORMANCE RSE AU SERVICE DE NOS CLIENTS ET QUI CONTRIBUE À LA NEUTRALITÉ CARBONE

(1) Ce taux n'intègre pas la charge nette liée aux primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, ainsi qu'aux produits et charges issus du débouclage des swaps en lien avec ces rachats. / (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 43,9M€ au 31 décembre 2024 et 45,1M€ au 31 décembre 2023, 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 2 actifs diffus. / (5) GIE, Groupement d'intérêt économique.

DYNAMIQUES DE LA CONSOMMATION ET DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

En tant que foncière commerciale, Mercialis est un acteur clé de l'économie française avec une activité à la croisée de deux secteurs fondamentaux : le commerce et l'immobilier.

La Société répond ainsi à deux enjeux :

1. la compréhension de l'évolution des modes de consommation des clients finaux et en conséquence, l'adaptation aux besoins et l'accompagnement de ses enseignes locataires ;
2. la maîtrise de son patrimoine immobilier et plus particulièrement la capacité à le faire évoluer et à le valoriser, en cohérence avec son positionnement d'acteur régional, la nouvelle conception des espaces urbains et les enjeux liés à la transition écologique.

Une triple polarisation des flux

L'immobilier et le commerce sont des secteurs en évolution permanente et expriment les nouveaux modes de vie. Le chiffre d'affaires du commerce de détail a représenté 651 milliards d'euros en 2024 (source INSEE, FACT⁽¹⁾) en progression de + 1,1 % par rapport à 2023. La part du e-commerce se stabilise à 10 % du total (65 milliards d'euros) après un pic à 12 % durant la crise sanitaire de 2021. Le commerce en ligne a trouvé sa place dans les habitudes des consommateurs qui jugent favorablement le e-commerce dans leur quotidien (gain de temps, comparateur de prix, horaires...). Il est une aide précieuse à la préparation de l'acte d'achat en magasin.

En revanche, le commerce physique et plus particulièrement les centres commerciaux de périphérie reste le 1^{er} ou 2^d choix des consommateurs pour leurs achats courants pour 72 % des français selon le 9^e baromètre du centre-ville et des commerces d'avril 2024, largement devant les commerces de centre-ville pour 55 % et Internet pour 22 %. Toujours selon cette étude, le centre commercial est le commerce privilégié sur la base de critères objectifs tels que sa simplicité d'accès en voiture et pour se garer pour 50 % des Français, sachant

que plus de 80 % d'entre eux font leurs courses en voiture. La garantie d'avoir les prix les plus bas arrive en première position pour 33 % des Français comme principale raison de privilégier les centres commerciaux du fait d'une attention toute particulière portée au pouvoir d'achat par les ménages en 2024.

Le mode de consommation privilégié des français constitue donc une force pour les foncières, à la condition de bien identifier ses évolutions et les modes de consommation et les transformer en opportunité de croissance et renforcer la puissance des sites.

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 directement liée aux différents moyens de transport et aux préférences résidentielles.

Faire coïncider d'un côté l'ambition politique d'une urbanisation intensive et de l'autre les aspirations individuelles à plus d'étalement reste une tâche complexe où la densité doit être synonyme de connexion entre les fonctions d'habitation, de commerce et de travail.



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 se concentre en périphérie des villes, aux dépens 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.

(1) Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires

Des attentes et pratiques de consommation divergentes

Les attentes et pratiques des habitants des très grandes agglomérations et des agglomérations intermédiaires françaises peuvent être schématisées ainsi :

	TRÈS GRANDES AGGLOMÉRATIONS	AGGLOMÉRATIONS INTERMÉDIAIRES
HABITAT	• Intensif et axé sur la centralité • Collectif • Espaces de vie réduits, limitant notamment la capacité de stockage	• Extensif et axé sur la périphérie • Individuel pavillonnaire • Espaces de vie plus importants, permettant notamment le stockage
MOBILITÉ	• 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	• Maillage territorial plus faible des transports en commun, dans un contexte de politiques publiques et de rationalisation du réseau • Recours quasi-systématique et quotidien à la voiture et moindre utilisation des flux doux au regard des distances à parcourir
CONSOMMATION	• Fragmentation dans le temps et dans l'espace • Multiplication des parcours d'achat • Moindre fidélité commerciale	• Concentration dans des zones maîtresses • Augmentation de la récurrence • Appétence pour les produits locaux

Forte de son ancrage territorial, du développement d'outils de *business intelligence* (BI) et toujours à l'écoute de ses parties prenantes, Mercialis développe une compréhension fine des tendances, lui permettant d'anticiper les mouvements et d'adapter en permanence son mix-marchand aux réalités de chaque territoire. Cette aptitude à adresser les besoins changeants

des consommateurs est la condition *sine qua non* à la performance dans l'immobilier commercial.

La pérennité de la valeur du patrimoine repose donc sur cette faculté à apporter une juste réponse à des attentes clients de plus en plus individualisées. C'est à ce titre que Mercialis a recentré son patrimoine sur des actifs *leaders* sur leur zone

de chalandise, la taille des sites ne constituant pas un critère de performance ni de résilience.

Le dialogue permanent avec les acteurs locaux afin de garantir une insertion réussie dans l'environnement est également primordial tout comme, la mixité fonctionnelle des zones d'activité commerciales qui attirent une clientèle nombreuse et variée.

Comprendre les besoins des consommateurs

Le besoin de consommation résulte d'un arbitrage permanent avec l'effort nécessaire pour l'acquiescer.

L'accessibilité prix est un critère fondamental de l'acte d'achat à l'heure où les préoccupations de pouvoir d'achat sont dominantes dans un pays où plus de 50 % de la consommation provient des transferts sociaux. Mais il n'est pas le seul et les nouvelles

technologies constituent des outils précieux, car elles multiplient les occasions de contact et d'échange avec les consommateurs afin de mieux comprendre leurs aspirations et apporter une réponse adéquate. Les consommateurs sont fondamentalement omnicanaux et donc relativement indifférents à la nature physique ou virtuelle des canaux de distribution.

Être en mesure de comprendre les attentes des clients implique d'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.

Apporter une réponse adaptée et précise

Si la digitalisation des points de vente est une évolution incontournable elle ne saurait remplacer l'expérience en magasin qui dispose d'atouts prépondérants dans l'expérience client (disponibilité, praticité, traçabilité, SAV, conseil...).

Le contact humain qu'elle implique, constitue le déterminant fondamental de la préférence des consommateurs pour les points de vente physiques. Il révèle l'importance pour les enseignes d'adapter et moderniser leurs formats et concepts pour favoriser des interactions qualitatives, dans un usage très encadré des données personnelles. Les enseignes physiques ont également largement participé à la croissance du e-commerce en développant leur digitalisation et

répondre aux besoins et contraintes des consommateurs.

Grâce à leur approche omnicanale ou phygitale, ces enseignes multiplient leur capacité de servir les besoins de leurs clients.

Cette problématique est exacerbée dans les agglomérations intermédiaires où l'urbanisme extensif périphérique complique la livraison et l'atteinte d'effets d'échelle.

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.

Dans ces zones, la livraison depuis les magasins (*ship-from-store*) apparaît

comme l'option financièrement et environnementalement la plus soutenable.

L'expérience client reste donc prépondérante et va de pair avec les investissements consentis par la foncière pour renouveler en permanence l'attractivité des centres par un mix-marchand au plus juste.

UNE PROPOSITION DE VALEUR ADAPTÉE À CES RÉALITÉS CHANGEANTES

L'enjeu des acteurs du commerce physique réside dans leur capacité à entretenir leur utilité marchande et sociétale et donc à répondre, 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** ;
- une **attractivité renouvelée** et centrée sur les **attentes des clients** ;
- une culture du commerce davantage **local** et **responsable** ;
- une logistique **fluide** et **omnicanale**.

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 les besoins du plus grand nombre dans un acte d'achat rapide, simple, à un juste rapport qualité/prix.

Cette proposition de valeur se nourrit des 3 savoir-faire historiques de la Société.

C'est en ce sens que Mercialis développe ou restructure ses actifs depuis sa création en 2005, date de sa cotation en Bourse, pérennisant ou construisant des destinations commerciales *leaders*.

3 savoir-faire historiques générateurs d'avantages concurrentiels

#01

SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Un portefeuille d'actifs immobiliers évolutif et modulaire.

La Société a ainsi été précurseur de tendances devenues sectorielles, telles que le commerce éphémère, l'identité commerciale unique, des espaces de *coworking*, les programmes de fidélité dématérialisés, ou la réduction des surfaces des hypermarchés.

#02

SAVOIR-FAIRE COMMERCIAL

Un concept commercial adaptatif et omnicanal.

L'ambition est de convertir les tendances de consommation en véritables solutions commerciales reposant sur une offre diversifiée, à prix accessible au plus grand nombre et adaptée aux environnements locaux.

#03

SAVOIR-FAIRE RSE

Une puissante dynamique responsable avec un fort ancrage territorial.

SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Un portefeuille d'actifs immobiliers évolutif et modulaire

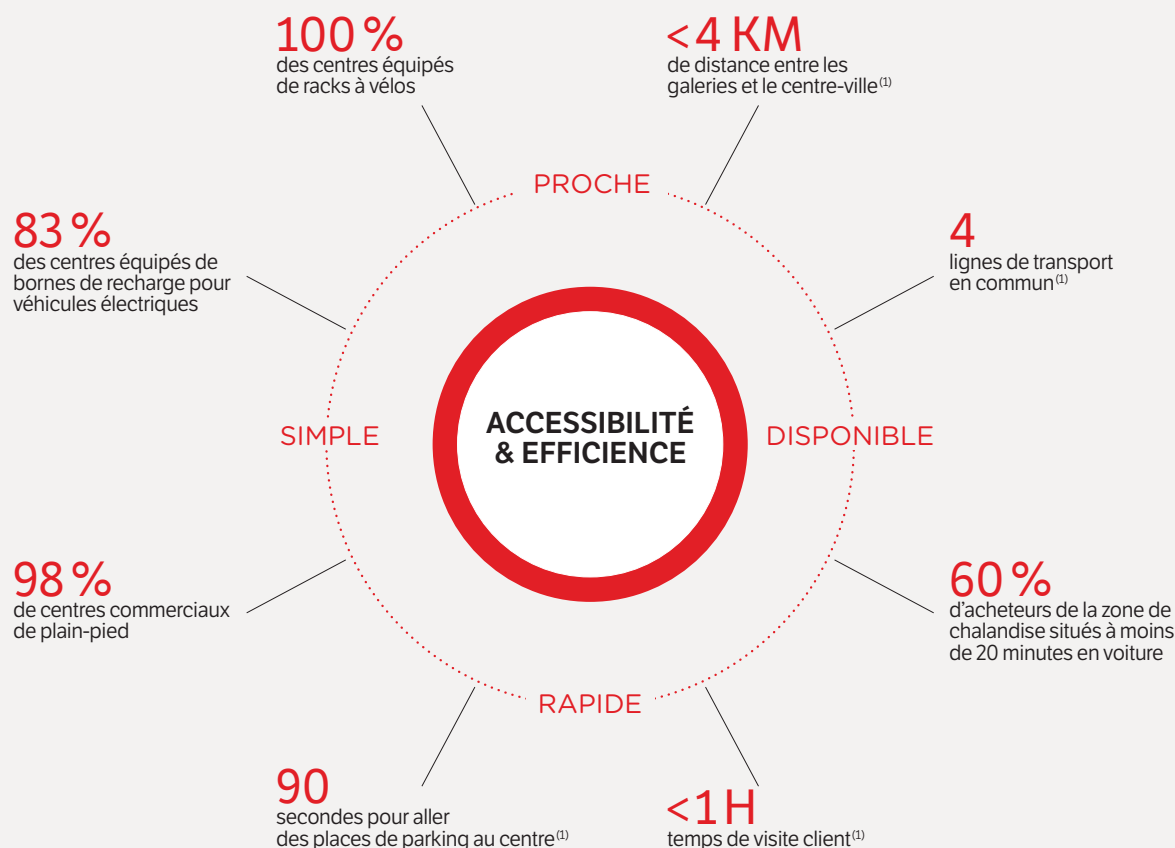
Le premier avantage concurrentiel de Mercialys réside dans son savoir-faire immobilier éprouvé, lui permettant de détenir un portefeuille d'actifs *leaders*. La conception de ses centres répond aux spécificités urbanistiques des agglomérations de taille intermédiaire et repose sur deux facteurs clés de succès, caractéristiques d'un parcours d'achat : l'accessibilité et l'efficacité.

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, non loin des centres-villes, ou dans des périphéries densément peuplées ;
- extrêmement bien desservis ;
- et proposent des horaires d'ouverture étendus, un stationnement optimisé, un fléchage précis au sein des galeries, etc.

L'EFFICACITÉ 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. Le positionnement des centres de Mercialys est axé sur la satisfaction des besoins essentiels pour le plus grand nombre. Ces centres, dits de proximité, sans être en opposition avec les centres de destination, se caractérisent par des visites clients efficaces et fréquentes. Les consommateurs préparent leurs visites en amont et viennent avec un parcours d'achat clairement établi. Le temps moyen de visite est inférieur à une heure. La capacité de Mercialys à restructurer les espaces de vente sur son patrimoine, permet de toujours répondre au mieux aux besoins des enseignes et des clients finaux et garantir leur *leadership* sur leur zone de chalandise.



(1) En moyenne.

Axe de développement : Pérenniser la valeur du patrimoine

EXPLOITATION DE TOUS LES ESPACES

Aménagement modulaire des centres laissant la place aux nouvelles formes de commerce. L'essor du commerce éphémère, en complément des baux traditionnels, apporte un dynamisme nouveau grâce à la fréquence de rotation des enseignes. Mercialys déploie également des espaces de *coworking* via sa plateforme Cap Cowork.

RECENTRAGE DES ACTIFS SUR 4 ZONES PRIORITAIRES

Concentration des efforts de commercialisation et d'asset management sur les centres *leaders* sur leurs zones de chalandise, source de création de valeur pour la foncière.

INVESTISSEMENTS CIBLÉS ET RIGoureux

La Société dispose d'un portefeuille de projets flexibles et phasables réorientés autour d'une diversification de l'usage de ses centres.

Allocation rigoureuse du capital et arbitrage avec de la croissance externe offrant un potentiel de création de valeur.

Pour alimenter son excellence immobilière, Mercialys mène depuis l'origine 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 à réinvestir 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.

En 2024, Mercialys a ainsi cédé deux galeries de moins de 5 000 m² à Montauban et Rodez ainsi que ses lots résiduels sur le site de Millau n'entrant plus dans la stratégie de développement de la foncière.

Après ces opérations le patrimoine de Mercialys est constitué fin 2024 de 46 actifs dont :

- 33 sites stratégiques représentant 95 % de la valeur du patrimoine et positionnés dans les 4 bassins géographiques stratégiques identifiés par la Société ;
- 4 sites (Tours, Dijon-Chenôve, Niort et Saint-André) vont faire l'objet de redéveloppements majeurs et représentent environ 2 % du patrimoine ;
- enfin 9 sites, pour moins de 4 % de la valeur des actifs de la foncière, seront intégrés à la politique d'arbitrage à moyen terme du fait de leur positionnement géographique et concurrentiel afin de concentrer les efforts de commercialisation et d'asset management de la Société sur les actifs prioritaires.



Des projets portant sur **26 DES 46** actifs de la Société.

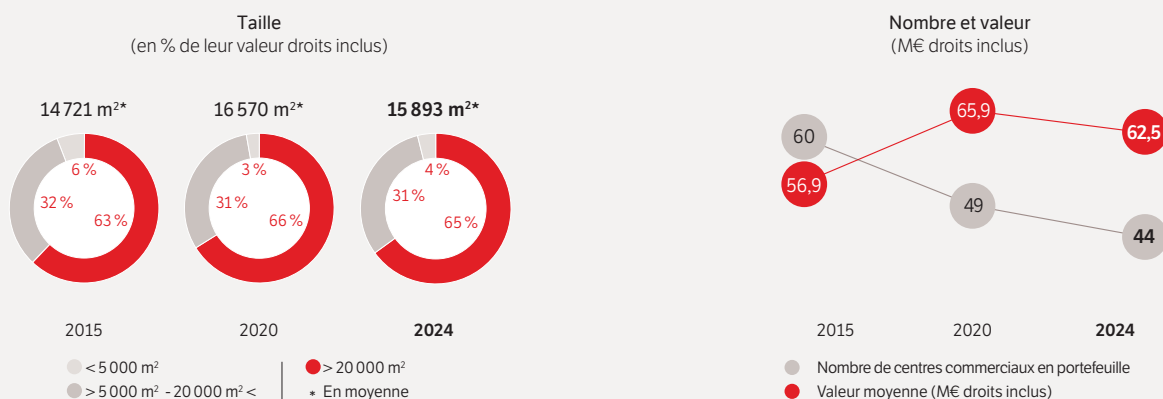


Des projets **SÉCABLES** et **PHASABLES**, permettant des mises en chantier et des délais d'exécution rapides.



Des projets exclusivement sur des sites **EXISTANTS** (*brownfield*), présentant un profil de risque totalement **MAÎTRISÉ**.

► RÉPARTITION DES CENTRES COMMERCIAUX DE MERCIALYS



À fin décembre 2024, le patrimoine de la Société est valorisé à 2 761,0 millions d'euros droits inclus. Ses centres commerciaux présentent une taille moyenne de 16 000 m².

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 Mercialis en termes de rentabilité.

Guidée par la création de valeur, Mercialis investit de manière toujours très sélective et rationnelle.

La Société dispose d'un portefeuille de projets flexible, orienté autour de projets permettant une diversification de l'usage de ses centres.

Dans un secteur de l'immobilier commercial arrivé à maturité, les investissements que la Société consent nécessitent une analyse détaillée de la dynamique de leur zone de chalandise et du rationnel de l'allocation de capital à moyen terme. Ces investissements portent sur des actifs en portefeuille ou en développement mais peuvent également se porter sur des actifs en dehors du périmètre actuel de la Société s'ils sont relatifs à court terme et offrent un potentiel de création de valeur à moyen terme.

Le portefeuille de projets de Mercialis à fin 2024 s'établit à 417 millions d'euros, articulés autour :

- de projets de surfaces commerciales (restructuration d'espaces commerciaux, extension de galeries, 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	Date de livraison
Projets engagés ⁽¹⁾	23	2025/27
Projets maîtrisés	184	2025/28
Projets identifiés	210	2026/>29
Total des projets ⁽²⁾	417	2025/>29

(1) Les investissements à engager au titre du pipeline pour 2025 correspondent essentiellement au projet mixte urbain de Saint-Denis au nord de Paris et des espaces de *coworking*.

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

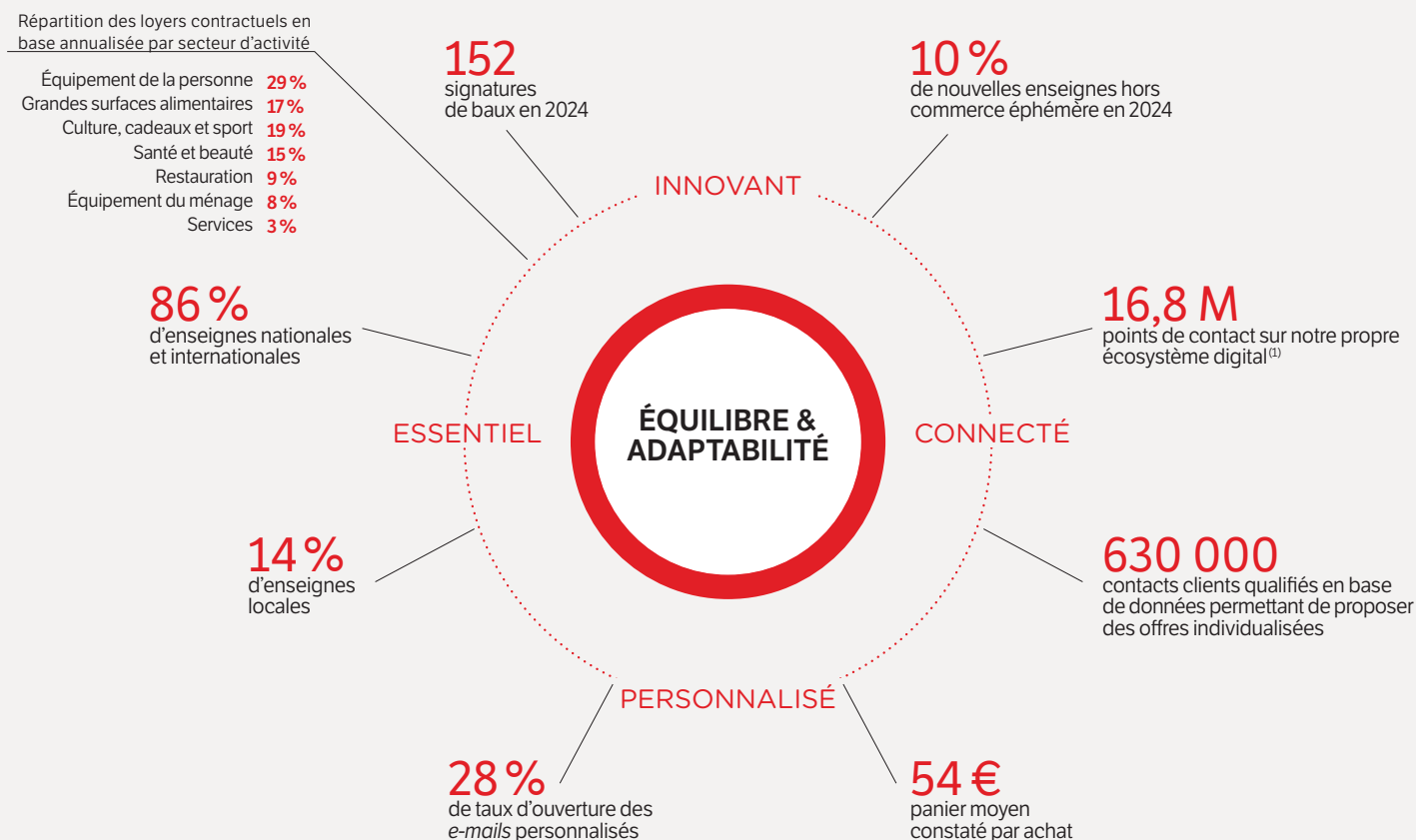
SAVOIR-FAIRE COMMERCIAL

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. Mercialys apporte des réponses adéquates aux mutations à l'œuvre dans le secteur du commerce, en s'appuyant sur deux facteurs clés de succès : l'équilibre et l'adaptabilité.

L'ÉQUILIBRE se réfère tout d'abord à la présence d'une offre centrale « de récurrence » de produits grand public sur les sites de Mercialys, sachant que 20 % des références sont consommées 80 % du temps. Elle vise à satisfaire l'essentiel des besoins du quotidien du plus grand nombre de clients, dans le respect du rapport qualité-prix optimum, 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, 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 puissante d'innovation commerciale et de différenciation des centres, en complément des baux traditionnels. L'adaptabilité passe également par la compréhension et la satisfaction par Mercialys des attentes toujours plus précises et individualisées d'un consommateur à la fois versatile et exigeant.



(1) En conformité avec le Règlement général sur la protection des données (RGPD).

Axe de développement : Renforcer la commercialité

MIX MARCHAND DE PRÉCISION

Multiplier les interactions personnalisées avec les enseignes et les clients finaux, *via* l'écosystème digital et serviciel propriétaire de la Société.

Adapter l'offre de commerces dans leur zone de chalandise pour répondre au plus juste aux attentes changeantes des consommateurs.

PARCOURS CLIENT ENRICHI

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.

Catalyser la dimension omnicanale des sites en offrant des services logistiques (*click & collect*, *ship-from-store*, casiers de retrait) et de *marketplace* (Le Shop) proposant aux clients l'ensemble des produits offerts par le centre.

► UNE FIDÉLITÉ DES CONSOMMATEURS RENFORCÉE, DES MILLIONS D'EUROS DE TRANSACTIONS ANALYSÉS ⁽¹⁾



14

CENTRES
COMMERCIAUX
ÉQUIPÉS

57 318

CLIENTS ACTIFS
INSCRITS
SUR PRIM'PRIM'

830

COMMERÇANTS
PARTICIPANTS

⁽¹⁾ En conformité avec le Règlement général sur la protection des données (RGPD).

L'excellence commerciale de Mercialis se nourrit d'une anticipation des dynamiques des zones de chalandise et de l'appréhension fine des attentes des consommateurs que permettent les outils de *business intelligence* (BI) développés par la Société depuis plusieurs années.

Mercialis est propriétaire de l'ensemble de ses outils marketing et serviciels (Le Shop, programme de fidélité), et dispose d'un puissant écosystème omnicanal permettant à ses enseignes de s'affranchir de la forte augmentation des coûts liés à la digitalisation (référencement sur Internet, commissions versées aux opérateurs de places de marché) qui peuvent dans certains cas être supérieurs au taux d'effort moyen des locataires de Mercialis qui s'établit à 10,8 % de leur chiffre d'affaires.

Prim'Prim', le programme de fidélité 100 % digital de Mercialis, déployé en 2020 et enrichi depuis, 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 Mercialis, les consommateurs et les enseignes.

L'expertise de Mercialis en matière de digitalisation alimente sa seconde innovation majeure et distinctive : Le Shop, son service de logistique du premier et du dernier kilomètres.

L'ÉCOSYSTÈME LE SHOP AMBITIONNE :

#01

d'accompagner les enseignes dans leur mutation digitale avec la mise en place d'une *marketplace* web et mobile propriété de Mercialis, permettant aux consommateurs d'acheter en ligne des produits alimentaires et non alimentaires proposés directement par les commerçants de leur centre.

#02

d'apporter une réponse qui regroupe des solutions logistiques du premier kilomètre facilitant la consolidation et l'expédition de colis depuis les boutiques permettant aux enseignes de développer le *ship-from-store*.

#03

d'offrir un éventail d'expertises et de solutions logistiques du premier et du dernier kilomètres permettant aux commerçants de déposer leurs colis et aux clients de récupérer leurs commandes en *click & collect* (casiers de retrait, *pick-up*,...).

SAVOIR-FAIRE RSE

Un ancrage territorial fort

Le troisième avantage concurrentiel de Mercialys repose sur son engagement envers l'ensemble de ses parties prenantes. Grâce à son ancrage territorial, l'entreprise est en mesure de saisir avec précision les enjeux et attentes de la société civile. Présente dans de nombreuses régions, elle dispose d'une connaissance fine des réalités locales, ce qui lui permet d'adapter ses actions de manière responsable et durable.

L'ANCRAGE LOCAL se manifeste avant tout par une compréhension fine des dynamiques socio-environnementales propres à chaque région. Cette expertise permet à la Société d'anticiper les enjeux, d'identifier les opportunités de développement et de créer de la valeur sur le moyen et long terme. Elle assure ainsi la légitimité et le *leadership* de ses centres dans leur zone de chalandise, tout en s'adaptant à un environnement en perpétuelle évolution.

LA RESPONSABILITÉ GLOBALE se matérialise dans sa stratégie RSE, *4 Fair Impacts for 2030*, qui repose sur quatre engagements clés à horizon 2030 :

- contribuer à l'atteinte de la neutralité carbone ;
- encourager un commerce plus responsable ;
- renforcer son rôle de partenaire essentiel des territoires ;
- agir en tant qu'employeur engagé.



(1) Environnementaux, Sociétaux, Gouvernance. / (2) Au 12 février 2025, date de l'arrêté des comptes de l'exercice 2024. / (3) 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.

Axe de développement : Multi-fonctionnalité et respect de l'environnement

DÉPASSER L'USAGE TRADITIONNEL

Faire des centres 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.

ANCORAGE 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 non-commerciaux sur site pour en consolider la légitimité.

4 Fair Impacts for 2030, une ambition RSE renforcée

4 Fair Impacts est structurée autour de 4 engagements, pris par Mercialis 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 des 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"



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

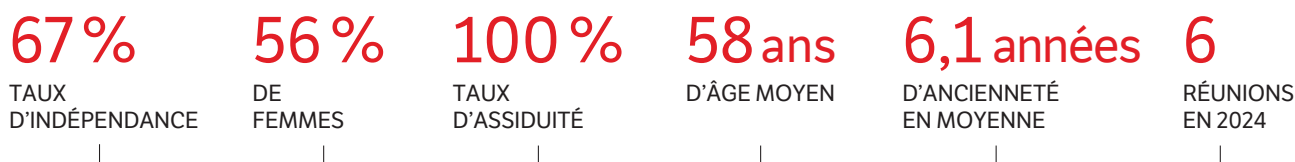
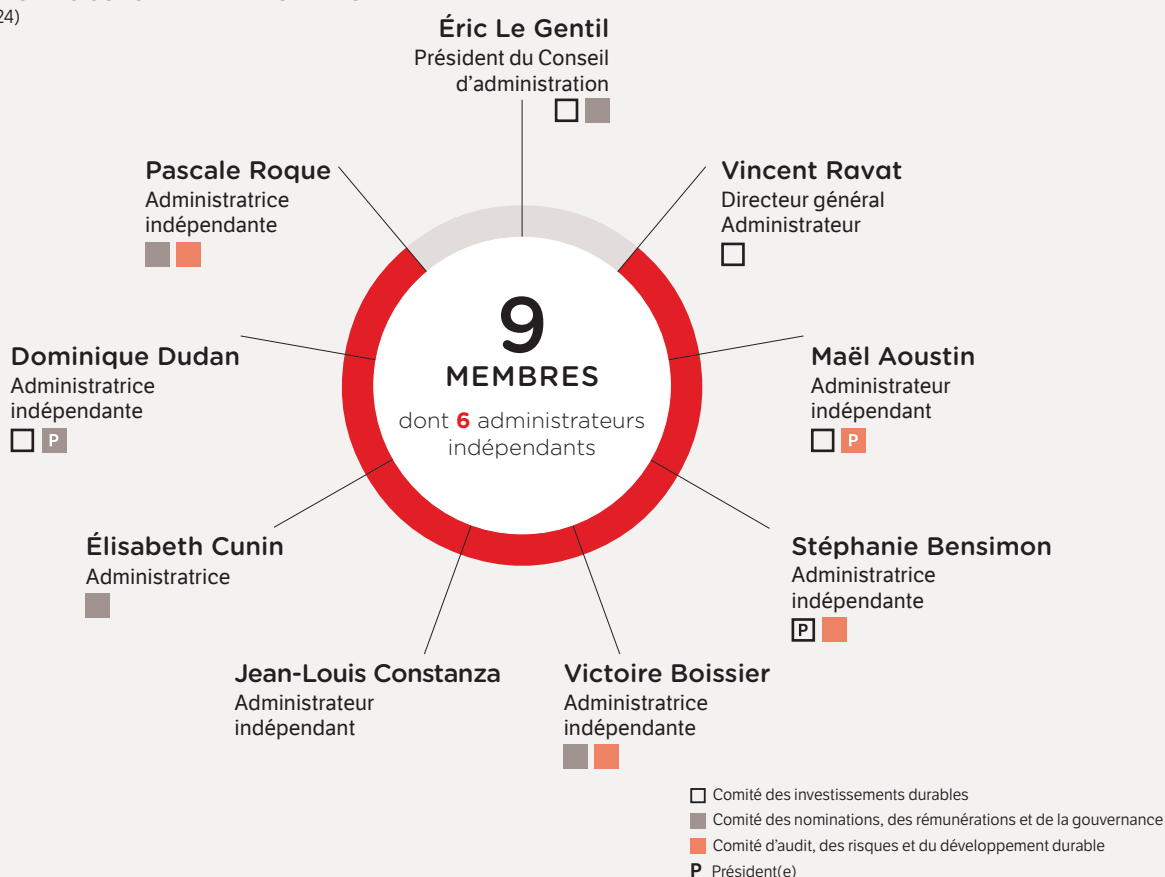
La stratégie de Mercialys est impulsée par un Conseil d'administration qui s'inscrit dans les meilleures pratiques de place. Le Conseil s'interroge, en effet, régulièrement sur son fonctionnement et sur sa représentativité afin de garantir aux actionnaires et au marché que ses missions sont toujours accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

Professionnel, paritaire et impliqué

En 2024, le Conseil d'administration est resté très impliqué dans un contexte marqué par l'instabilité politique en France, de graves événements climatiques mais aussi par l'étape importante de la recomposition du paysage concurrentiel de la distribution alimentaire. L'évolution du Conseil 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 de 100 % démontrent la capacité de mobilisation des administrateurs de la Société ainsi que le caractère indispensable et complémentaire de chacune de leurs compétences clés.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (au 31/12/2024)



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.

Composition des Comités spécialisés

COMITÉ DES INVESTISSEMENTS DURABLES (CID)	COMITÉ DES NOMINATIONS, DES RÉMUNÉRATIONS ET DE LA GOUVERNANCE (CNRG)	COMITÉ D'AUDIT, DES RISQUES ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE (CARD D)
5 MEMBRES	5 MEMBRES	4 MEMBRES
FEMMES 40 %	FEMMES 80 %	FEMMES 75 %
ASSIDUITÉ 100 %	ASSIDUITÉ 100 %	ASSIDUITÉ 100 %
6 RÉUNIONS	4 RÉUNIONS	4 RÉUNIONS
INDÉPENDANCE 60 %	INDÉPENDANCE 60 %	INDÉPENDANCE 100 %

Compétences et expertises du Conseil

Avec des mandats de 3 ans et une intégration régulière de nouveaux administrateurs selon un processus de sélection exigeant⁽¹⁾, 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.

COMPÉTENCES GLOBALES (en %)	Immobilier Construction Urbanisme 89%	Finance Comptabilité 100%	Gestion de société 100%	Juridique Conformité Risques 56%	Gouvernance Éthique 100%	Ressources humaines Social 89%	Environnement Climat 89%	Distribution Service clients 100%	Innovation Marketing Systèmes d'information 56%
COMPÉTENCES INDIVIDUELLES									
É. Le Gentil	●	●	●	●	●	●	●	●	
M. Aoustin	●	●	●		●	●	●	●	●
S. Bensimon	●	●	●		●	●	● ⁽²⁾	●	
V. Boissier	●	●	●	●	●		●	●	
J-L. Constanza		●	●		●	●	●	●	●
É. Cunin	●	●	●		●	●		●	●
D. Dudan	●	●	●	●	●	●	●	●	
P. Roque	●	●	●	●	●	●	●	●	●
V. Ravat	●	●	●	●	●	●	●	●	●

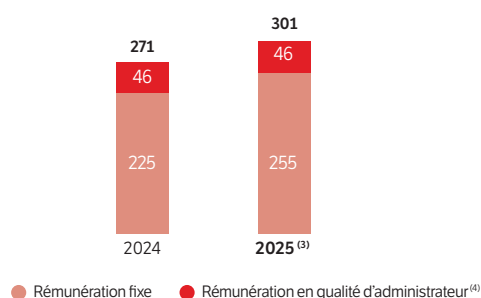
(1) Processus détaillé au sein du Document d'enregistrement universel 2024.
(2) Madame Stéphanie Bensimon a été nommée responsable du suivi de la démarche RSE le 20 avril 2021.

UNE RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN LIGNE AVEC LES MEILLEURES PRATIQUES

Rémunération du Président du Conseil d'administration

La rémunération du Président du Conseil d'administration, Monsieur 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 ⁽¹⁾. Il ne perçoit aucune rémunération variable en numéraire ou en titres ⁽²⁾.

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

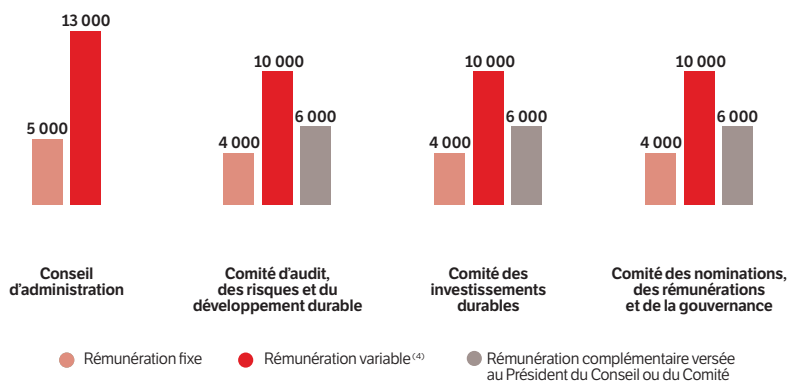


Rémunération des administrateurs

En contrepartie de leur expertise et de leur implication dans la bonne gouvernance de la Société, les administrateurs de Mercialis 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. Mercialis prend toutes les mesures nécessaires pour éviter les situations potentielles de conflit d'intérêts.

► POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS 2025 ⁽³⁾
(en euros)



(1) 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. / (2) En dehors de la partie variable comprise dans sa rémunération en qualité d'administrateur. / (3) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 29 avril 2025. / (4) Pour une assiduité de 100 %.

UN ACTIONNARIAT TOTALEMENT DIVERSIFIÉ, UN DIALOGUE ENGAGÉ ET PROACTIF

Mercialys est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris depuis le 31 janvier 2025 sous le symbole MERY et l'ISIN FRO010241638. La Société est membre du SBF 120, de plusieurs indices spécifiques au secteur de l'immobilier (EPRA⁽¹⁾, IEIF⁽²⁾).

La Société est caractérisée par un capital totalement diversifié.

Le flottant représente ainsi la quasi-totalité du capital de la Société à la fin de l'année 2024.

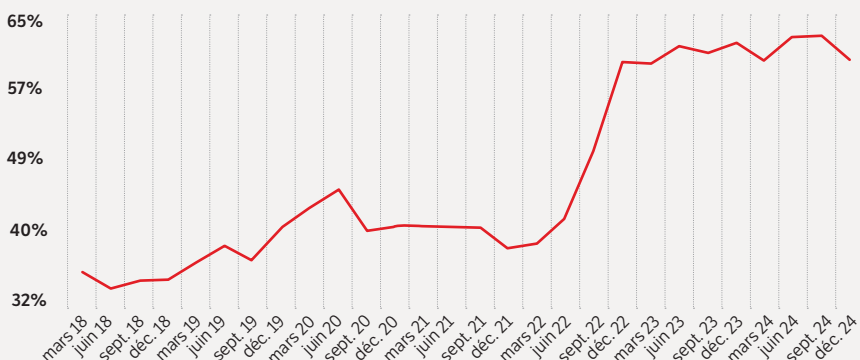
Le capital flottant assure une excellente liquidité aux titres de la Société et la capacité pour les actionnaires de constituer et faire évoluer des positions significatives.

Les 33 premiers actionnaires de Mercialys⁽³⁾ détiennent d'ailleurs,

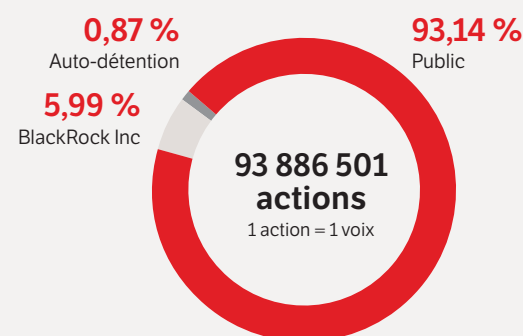
au 31 décembre 2024, plus de 60 % du capital et des droits de vote.

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 2024



Mercialys veille à assurer un dialogue régulier et proactif avec ses actionnaires et plus généralement avec l'ensemble de ses parties prenantes financières.

En 2024, en parallèle des nombreux roadshows et contacts assurés par les équipes dirigeantes, 15 communiqués de presse ont été publiés pour une communauté de plus de 900 investisseurs et analystes.

La Société a par ailleurs obtenu le *Transparency Award* pour son information ESG organisé par l'agence Labrador.



16 roadshows organisés avec **9 brokers** différents et **7 pays** couverts



#1 prix *Transparency Award* information ESG



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



TOP 100 des actionnaires contactés avant chaque Assemblée générale



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

(1) EPRA, European Public Real Estate Association. / (2) IEIF, Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière. / (3) Hors groupe Casino et groupe Generali.

UN DIALOGUE RÉGULIER AVEC NOS PARTIES PRENANTES

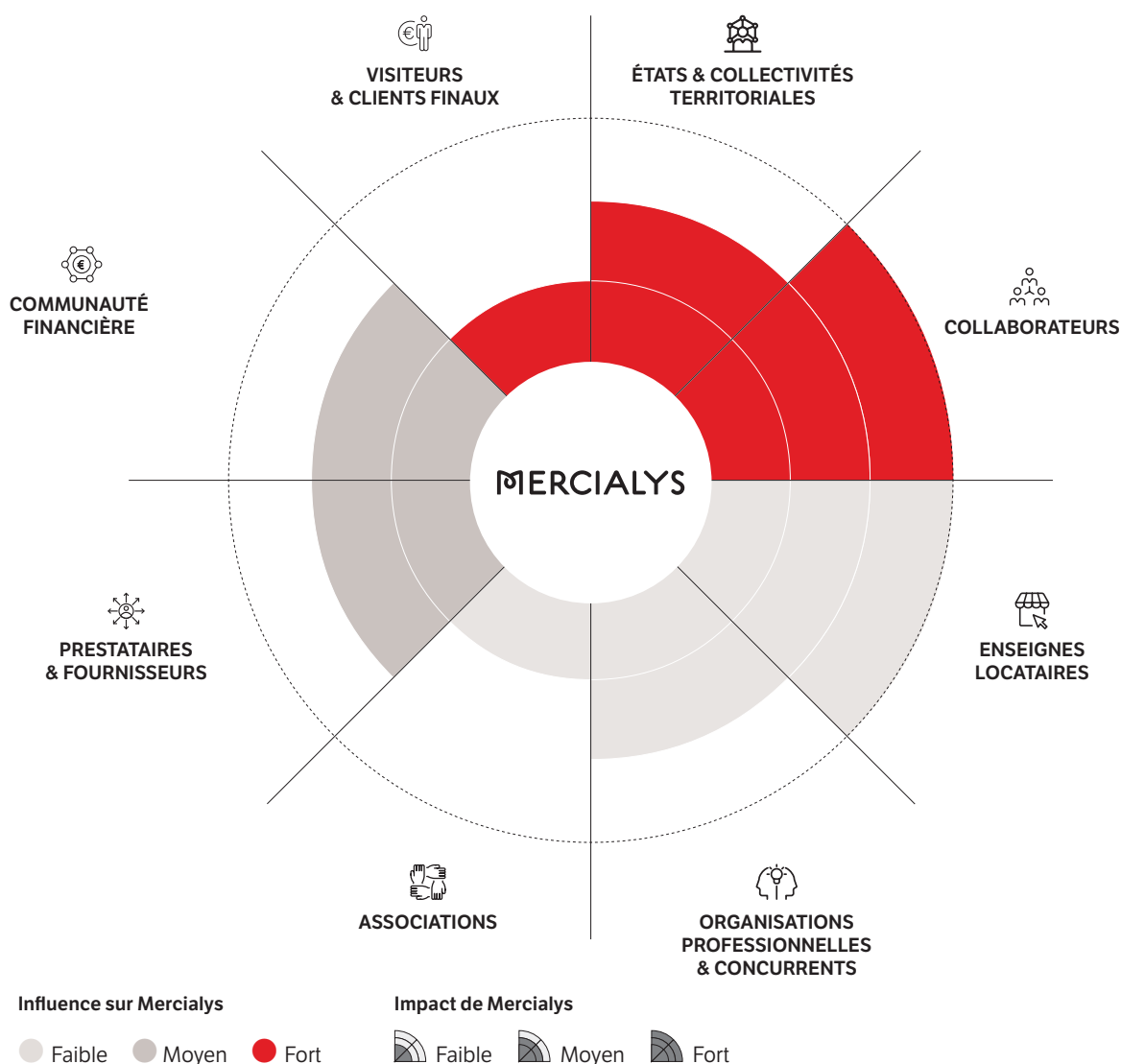
L'activité de Mercialys s'inscrit dans un important écosystème de parties prenantes avec lesquelles des relations solides sont nouées.

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.
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 continues.

La consultation régulière de l'ensemble des parties prenantes, 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.

Cartographie des parties prenantes



Dialogue avec les parties prenantes

	ENJEUX	MODALITÉS DE DIALOGUE	
 COLLABORATEURS	• Implication • Engagement • Recrutement • Fidélisation • Diversité • Dialogue social • Sensibilisation à la RSE	- Merylink (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
 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
 VISITEURS & CLIENTS FINAUX	• Satisfaction • Fidélité • Confort • Sécurité • Avis	- Écosystème digital - Pages TikTok / Instagram - Enquêtes de satisfaction	- Contacts des directions de centre - Newsletter - E-mails
 ENSEIGNES LOCATAIRES	• Performance commerciale • Attractivité • Différenciation • Fidélisation • Collaboration • RSE	- Enquêtes de satisfaction - Réunions avec les commerçants - Échanges directs avec les équipes de commercialisation	- Le Shop (écosystème de solutions des 1^{er} et dernier kilomètres) - Salesforce (CRM) - Visites sur sites des projets - Salons professionnels
 PRESTATAIRES & FOURNISSEURS	• Qualité des prestations et services • Achats responsables • Maîtrise de la chaîne de valeur	- Appels d'offres - Rencontres périodiques - Évaluations, contrôles et audits	
 COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE	• Financement • Performance financière • Éthique des affaires	- Roadshows - Réunions d'informations financières - Document d'enregistrement universel - Rapport financier semestriel - Communiqués de presse	- Assemblée générale - Site Internet - Contact Relations investisseurs - LinkedIn - S&P ex-Ipreo (CRM)
 ASSOCIATIONS	• Soutien des projets • Renforcement de l'ancrage local des centres	- Site Internet - Partenariats	- Document d'enregistrement universel - Contact RSE
 ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES & CONCURRENTS	• Partage de bonnes pratiques • Études et benchmarks • Veille réglementaire • Valorisation du secteur	- Participation aux commissions - Participation à la gouvernance des instances de place	

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 pilote 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 permet 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



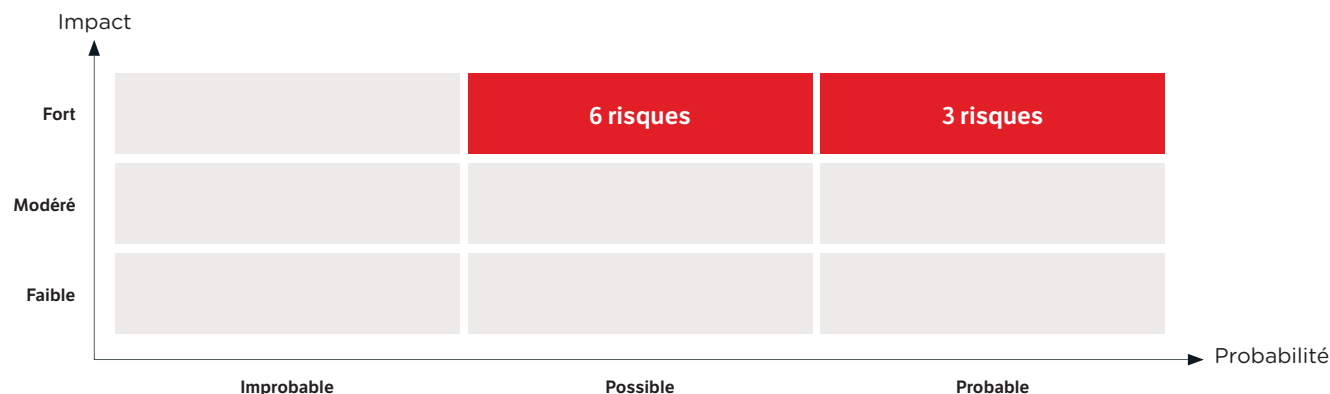
Cartographie des risques

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⁾, 49 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.

La cartographie est mise à jour régulièrement. Une veille active et des échanges fréquents avec les collaborateurs permettent de surveiller 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. 9 d'entre eux, parmi les 49 identifiés, répondent à ces critères. Ils appartiennent à 5 catégories et sont présentés ci-dessous.

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)	●●●	→
	Risque lié à la concurrence sur le segment du commerce physique	Fort (RNR)	●●●	→
	Risque lié aux nouveaux modes de consommation	Fort (RNR)	●●●	→
Risques liés à l'activité	Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation	Fort (RNR)	●●●	→
	Risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine	Fort (Réputation)	●●●	→
	Risque lié aux acquisitions et constructions	Fort (ANR)	●●●	→
Risques liés au contrôle interne	Risque lié aux intrusions malveillantes et aux pannes sur les outils	Fort (RNR)	●●●	↗
Risques juridiques et réglementaires	Risque lié au régime SIIC et à la conformité fiscale	Fort (RNR)	●●●	↗
Risques liés à la situation financière	Risque lié au taux d'intérêt, au coût de la dette, à la liquidité et au financement	Fort (RNR)	●●●	↗

Impact : Faible Modéré Fort
Risque : Improbable Possible Probable. Tendance : ↗ Haussière → Stable ↘ Baissière.

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 (IEP) ;
- 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 EXÉCUTIF

POUR PILOTER L'AMBITION STRATEGIQUE DU GROUPE

Dans le cadre de son ambition de croissance continue et de rentabilité durable, Mercialys a renforcé son modèle de gouvernance avec la mise en place d'un Comité exécutif paritaire, pluridisciplinaire et proche du terrain.

Sous la présidence de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, ce Comité rassemble des *leaders* clés de l'organisation, chacun responsable d'une fonction stratégique essentielle :

- Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, mandataire sociale, pour les affaires financières, la RSE et les services juridiques ;
- Madame Philippine de Bruyn, Directrice générale adjointe responsable du patrimoine et du développement, pour la gestion de l'asset management, la commercialisation, la conduite des projets commerciaux et mixtes ainsi que l'ensemble des activités de la foncière dans l'océan Indien ;
- Monsieur Fabrice Haurani, Directeur général adjoint responsable des investissements, pour la gestion des arbitrages et de la gestion des participations de la foncière ;

- Monsieur Stéphane Girard, Directeur des opérations et des relations extérieures, pour la gestion de la communication institutionnelle, des Directions de l'exploitation et du marketing ;
- Madame Camille Morel, Directrice des ressources humaines.

Ce Comité, soutenu par la participation d'Irving Gauthier, Directeur financier et Secrétaire du Comité exécutif, joue un rôle central dans l'alignement stratégique et la mobilisation opérationnelle des équipes.

Dans un contexte en constante évolution, cette nouvelle gouvernance permet à Mercialys de répondre aux défis du marché immobilier tout en restant agile, au service de ses locataires, des consommateurs, et des collectivités locales. Elle assure ainsi une gestion coordonnée et une mise en œuvre efficace de la stratégie de croissance du Groupe.

Composition du Comité exécutif (au 31/12/2024)



De haut en bas et de gauche à droite : Camille Morel, Elizabeth Blaise, Vincent Ravat, Fabrice Haurani, Philippine de Bruyn, Irving Gauthier, Stéphane Girard.

Une politique de rémunération des dirigeants équilibrée, vertueuse et alignée sur la stratégie

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. 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 en lien avec les objectifs climatiques 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

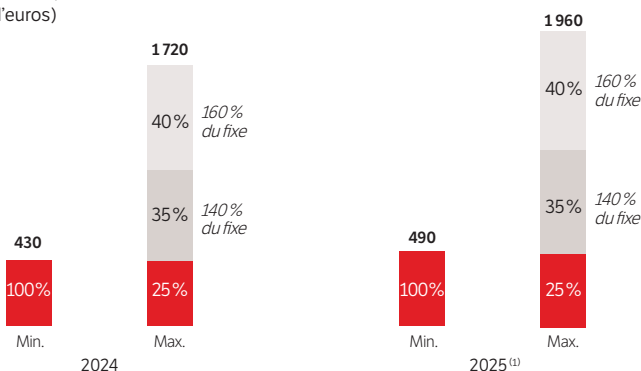
La politique de rémunération (*ex ante*) et le versement des rémunérations (*ex post*) sont arrêtés annuellement par le Conseil d'administration après consultation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

Ils sont soumis au vote de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires, conformément à la réglementation en vigueur.

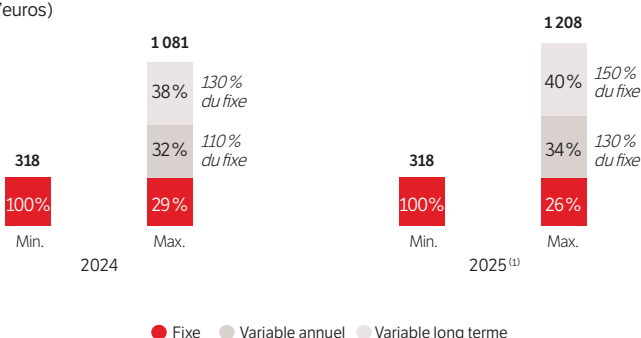
La rémunération des dirigeants est essentiellement constituée d'une part fixe, d'une part variable annuelle et d'une part variable long terme. Les critères, objectifs et seuils retenus pour déterminer les parts variables sont motivés et exigeants. Le niveau de rémunération des dirigeants est par ailleurs 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
(en milliers d'euros)



● Fixe ● Variable annuel ● Variable long terme

RATIOS D'ÉQUITÉ⁽²⁾

DIRECTEUR GÉNÉRAL		DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE	
MOYENNE 2024	11,9	MOYENNE 2024	8,2
MÉDIANE 2024	13,8	MÉDIANE 2024	9,5

(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 29 avril 2025. / (2) Méthodologie de calcul détaillée dans le Document d'enregistrement universel 2024.

UNE CRÉATION DE VALEUR FINANCIÈRE ET EXTRA-FINANCIÈRE RÉSILIENTE

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 :

#01
PERFORMANCE
OPÉRATIONNELLE

#02
PERFORMANCE
FINANCIÈRE

#03
PERFORMANCE
EXTRA-FINANCIÈRE

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

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

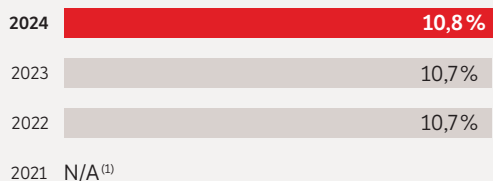
Évolution sur 12 mois (Quantaflow) ⁽⁴⁾	+1,2 %	+1,9 %
Évolution sur 12 mois (Mercialys) ⁽⁵⁾	+2,7 %	+1,4 %
	2024 vs 2023	2023 vs 2022

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS

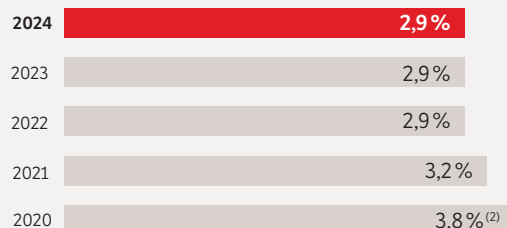
Évolution sur 12 mois (FACT)	+1,3 %	+3,3 %
Évolution sur 12 mois (Mercialys)	+2,1 %	+2,2 %
	2024 vs 2023	2023 vs 2022

(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) Le Panel France de Quantaflow est composé de 354 centres soit 54% de la surface GLA des centres commerciaux français. Il est l'indice national de référence du marché de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT). / (5) Galeries marchandes uniquement.

ÉVOLUTION DU COÛT D'OCCUPATION



ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE FINANCIÈRE COURANTE



ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT (au 31/12/2024)

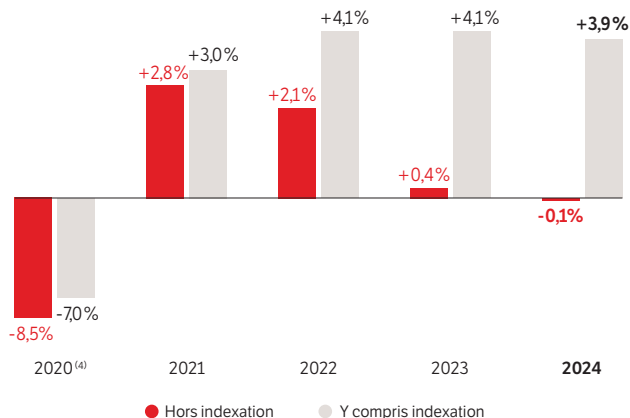


PERFORMANCE FINANCIÈRE

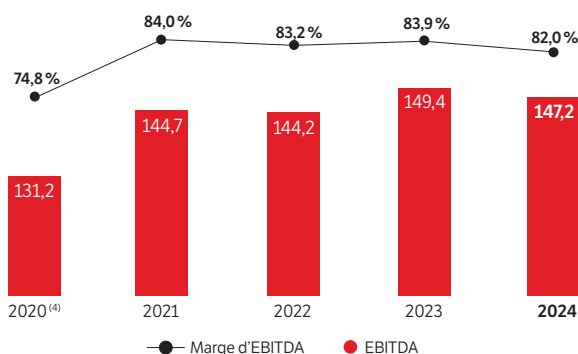
La performance financière s'apprécie principalement au travers :

- 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**⁽³⁾, qui évalue l'efficacité de sa gestion opérationnelle ;
- Du **résultat net récurrent** (RNR), 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 Mercialis 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 %)



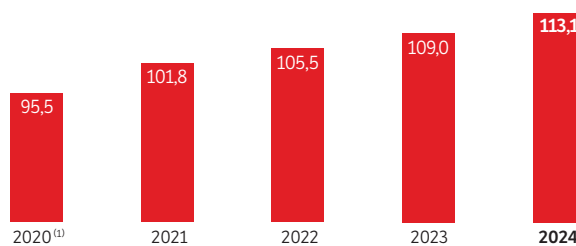
(1) Calcul du coût d'occupation inefficace du fait des périodes de fermeture imposées aux commerces.

(2) Indicateur notamment impacté par l'intégration au sein du portefeuille de Mercialis de la galerie commerciale de Dijon-Chenôve acquise fin décembre 2020 avec l'objectif de relancer l'actif.

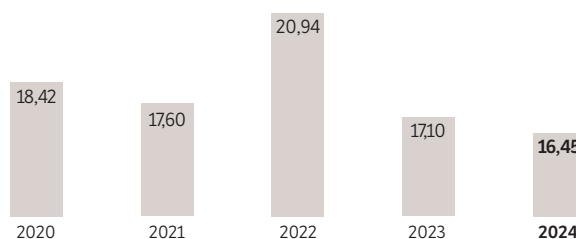
(3) Marge d'EBITDA : résultat opérationnel avant amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels. Marge calculée sur les revenus locatifs.

(4) Impact fortement négatif de la crise sanitaire.

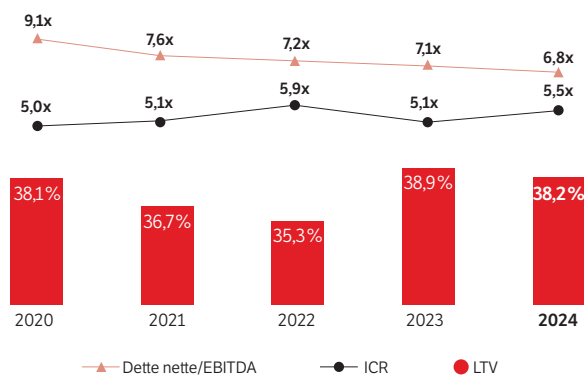
► ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT (RNR) (en millions d'euros)



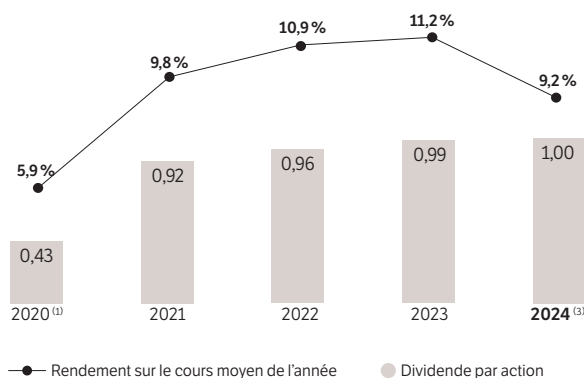
► ÉVOLUTION DE L'ANR (EPRA NDV⁽²⁾) (en euros par action)



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



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



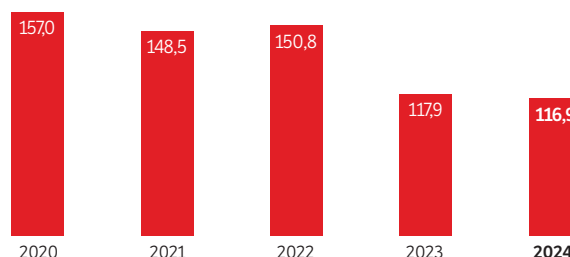
(1) Impact fortement négatif de la crise sanitaire. / (2) NDV : Net Disposal Value. / (3) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 29 avril 2025.

PERFORMANCE
EXTRA-FINANCIÈRE

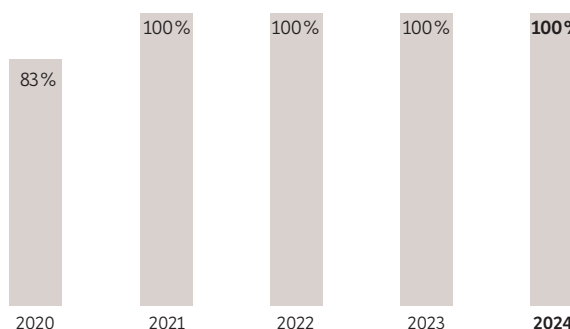
La performance extra-financière de Mercialys est suivie à travers :

- L'**intensité énergétique surfacique** de ses centres, témoin de leur efficacité en matière d'utilisation des ressources ;
- La **part du patrimoine certifiée BREEAM In-Use**, certification environnementale de référence dans le secteur de l'immobilier commercial ;
- Le **taux de valorisation des déchets** des enseignes, illustration d'une coopération réussie entre bailleur et preneur en matière de RSE ;
- Les **émissions de gaz à effet de serre** scopes 1 et 2, symboles de l'engagement de Mercialys en faveur de la lutte contre le changement climatique ;
- La **formation des collaborateurs**, garante d'une bonne adéquation des besoins de l'entreprise avec les compétences de ses salariés ;
- L'**index de l'égalité professionnelle** entre les hommes et les femmes, preuve de l'engagement de Mercialys en faveur de la diversité.

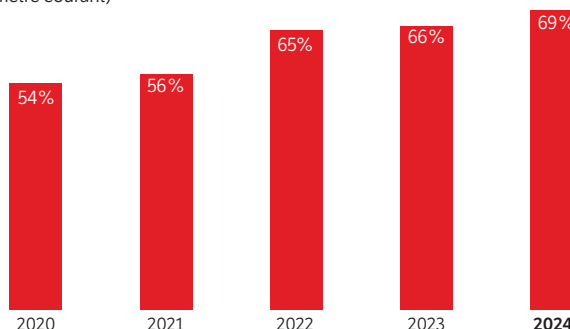
► **ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE SURFACIQUE**
(en kWh/m² - périmètre courant)



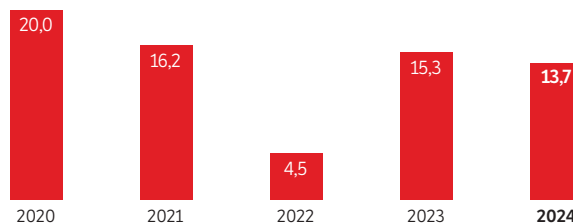
► **ÉVOLUTION DE LA PART DU PATRIMOINE STRATÉGIQUE CERTIFIÉ BREEAM IN-USE**
(en % de la valeur totale du patrimoine stratégique droits inclus)



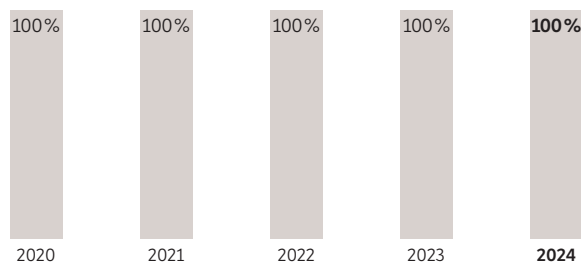
► **ÉVOLUTION DU TAUX DE VALORISATION DES DÉCHETS DES CENTRES COMMERCIAUX**
(périmètre courant)



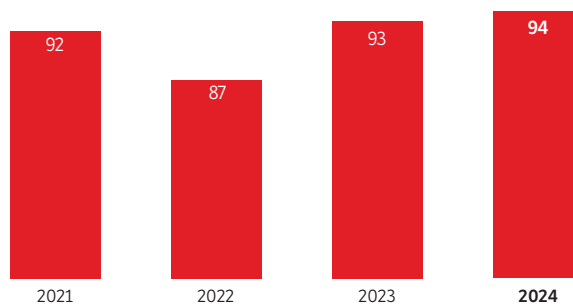
► **ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS CARBONE DIRECTES ET INDIRECTES PAR M²**
(Scopes 1 et 2 - en kg équivalent CO₂ /m² - méthode *market-based* – périmètre courant)



► **ÉVOLUTION DE LA PART DES SALARIÉS FORMÉS**



► **ÉVOLUTION DE L'INDEX DE L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES**
(indice /100)



Les performances extra-financières de Mercialis sont régulièrement reconnues par la communauté extra-financière. Elles l'ont également été en 2024.

En effet, la Société a amélioré sa note MSCI en passant de A à AA. Elle a également maintenu son statut *Green Star* au GRESB⁽¹⁾ et a conforté sa position de *leader* en matière de développement durable en se positionnant à la 5^e place des foncières commerciales européennes cotées.

Enfin, son engagement fort en matière de transparence de l'information a été une nouvelle fois récompensé, par deux *Gold Awards* de l'EPRA⁽²⁾ et par le Grand Prix de la Transparence dans la catégorie "Information ESG".

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

									
2024	Note 91/100 Statut <i>Green Star</i>	Note A-	Note 87/100	Note : 7,8 ⁽⁴⁾ <i>Industry and Regional Top-Rated ESG Company</i>	Note AA	N/A	Grand Prix ESG Awards	<i>BPR Gold Award</i> <i>sBPR Gold Award</i>	Note 93,6/100
2023	Note 89/100 Statut <i>Green Star</i>	Note A Membre de la A List	Note 87/100	Note : 8,8 ⁽⁴⁾ <i>Industry and Regional Top-Rated ESG Company</i>	Note A	Note B- Maintien du Statut Prime	1 ^{re} au sein du SBF 120 Grand Prix toutes catégories	<i>BPR Gold Award</i> <i>sBPR Gold Award</i>	Note 93,4/100 N°2 au sein du SBF 120
2022	Note 91/100 Statut <i>Green Star</i>	Note A Membre de la A List	Note 83/100	Note : 8,5 <i>Industry and Regional Top-Rated ESG Company</i>	Note A	Note B- Maintien du Statut Prime	Prix de la meilleure Brochure de Convocation	<i>BPR Gold Award</i> <i>sBPR Gold Award</i>	Note 91,7/100 N°2 au sein du SBF 120
2021	Note 89/100 Statut <i>Green Star</i>	Note A Membre de la A List	Note 89/100 1 ^{re} de sa catégorie Membre de l'indice Gaia	Note : 9,1 <i>Industry and Regional Top-Rated ESG Company</i>	Note A	Note B- Maintien du Statut Prime	Prix du meilleur Document d'Enregistrement Universel	<i>BPR Gold Award</i> <i>sBPR Gold Award</i>	Note 85/100 N°3 au sein du SBF 120
2020	Note 85/100 ⁽³⁾ Statut <i>Green Star</i>	Note A Membre de la A List	Note 87/100 1 ^{re} de sa catégorie Membre de l'indice Gaia	Note : 9,4	Note A	Note B- Maintien du Statut Prime	1 ^{re} au sein du SBF 120 Grand Prix toutes catégories	<i>BPR Gold Award</i> <i>sBPR Gold Award</i>	N°4 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) EPRA, European Public Real Estate Association. / (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.



2,9 %

de vacance courante



6,65 %

de rendement
d'expertise



35,7 %

de ratio d'endettement
(LTV droits inclus)

01.

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

1.1	Rapport d'activité	40	1.2	Rapport financier	45
1.1.1	Un portefeuille recentré avec un ré-ancrage alimentaire et une diversification locative réussie ouvrant la voie à la reconstitution d'un potentiel de réversion	41	1.2.1	États financiers	45
1.1.2	La valeur du patrimoine engage une phase de rebond et la situation financière s'est encore renforcée en 2024	42	1.2.2	Principaux faits marquants 2024	48
1.1.3	Reprise d'investissements ciblés visant à renforcer le réseau de Mercialys et l'attractivité de ses centres	43	1.2.3	Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année	48
1.1.4	Des jalons franchis dans la mise en oeuvre de la stratégie RSE de la Société à l'horizon 2030 et une révision de la trajectoire carbone vers un objectif net zero	44	1.2.4	Commentaires sur l'activité	49
			1.2.5	Commentaires sur les résultats consolidés	51
			1.2.6	Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier	57
			1.2.7	Perspectives	58
			1.2.8	Événements postérieurs à la clôture de la période	58
			1.2.9	Mesures de performance EPRA	59
			1.3	Patrimoine immobilier	69
			1.3.1	Un patrimoine évalué à 2 761,2 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2024	69
			1.3.2	Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés et implantés dans des zones géographiques dynamiques	72

1.1 Rapport d'activité

En 2024 l'environnement est resté globalement porteur pour l'immobilier de commerce en France, malgré de nombreuses incertitudes engendrées par les risques géopolitiques et par l'instabilité de la situation politique et budgétaire nationale. Le moteur de la consommation reste alimenté par le repli de l'inflation ainsi que par une réserve de pouvoir d'achat au travers d'un taux d'épargne toujours supérieur à la moyenne historique. L'appétence à consommer des français devrait cependant rester structurée autour de l'impératif des prix. Dans ce contexte, Mercialis a travaillé à améliorer encore la qualité de son réseau, de son offre de commerce abordable et de son mix locatif.

Poursuivant la stratégie de recentrage de son portefeuille, Mercialis a cédé en 2024 deux galeries de moins de 5 000 m² à Montauban et Rodez ainsi que 4 lots résiduels sur le site de Millau. Après ces opérations, le patrimoine de la Société est constitué de 46 sites. 33 actifs considérés stratégiques (soit 95 % en valeur) sont positionnés dans 4 bassins géographiques ciblés articulés autour des métropoles dynamiques telles que Marseille, Aix-en-Provence, Toulouse, Rennes, ou Grenoble.

Par ailleurs, 2024 a été marquée par une rotation pratiquement intégrale des opérateurs alimentaires qui ancrent les centres commerciaux de Mercialis. Afin d'équilibrer son exposition à ce segment de consommation et aux différents exploitants, Mercialis a cédé en juillet 4 hypermarchés détenus à 51 % (49 % par un fonds géré par BNP Paribas REIM), opérés par Auchan. Le succès de ces transferts de fonds de commerce s'est traduit directement par une augmentation moyenne de + 7,7 % de la fréquentation des centres commerciaux concernés depuis les réouvertures des hypermarchés sous leur nouvelle bannière.

Sur la base de ces fondamentaux renforcés, la fréquentation⁽¹⁾ des centres commerciaux de Mercialis est en hausse de + 2,7 % sur l'ensemble de l'année 2024, par rapport à un panel national Quantaflow en progression de + 1,2 %, et ce malgré les disruptions intervenues au 1^{er} semestre liées aux changements d'enseignes (attrition de l'approvisionnement des hypermarchés opérés par Géant, ventes de liquidation et fermetures de 2 à 3 semaines des hypermarchés). Cette surperformance de + 150 pb, en faveur des sites de Mercialis serait portée à + 210 pb en excluant le site de Brest, qui a été impacté par la fermeture de l'hypermarché Géant décidée par le groupe Casino au quatrième trimestre 2024.

Ces flux renouvelés de visiteurs ont participé à une croissance du chiffre d'affaires des commerçants des galeries de + 2,1 % à fin décembre 2024, soit une surperformance notable de + 80 pb par rapport à l'indice national FACT, en hausse de + 1,3 %.

L'activité locative a été soutenue en 2024, Mercialis poursuivant le travail de diversification de son mix-marchand au-delà du segment du textile, tout en restant focalisée sur une offre abordable. Ainsi, la stratégie de Mercialis de répondre aux besoins d'une consommation de récurrence ne se borne pas aux dépenses alimentaires. La Société vise à s'imposer comme la foncière leader du commerce accessible sur l'ensemble des segments de consommation.

L'attractivité du positionnement géographique de Mercialis, la maîtrise des charges refacturées aux locataires et le renouvellement des flux de visiteurs entraîné par les nouvelles locomotives alimentaires ont permis à Mercialis de maintenir son taux de vacance financière courante⁽²⁾ à 2,9 % à fin décembre 2024, stable par rapport à fin décembre 2023. Le taux de vacance total est en baisse et au niveau le plus bas depuis 2019 à 4,1 % (contre 4,4 % à fin 2023 et fin juin 2024). Les 33 sites stratégiques de la Société présentent un taux d'occupation moyen total de 98 %, soit un niveau de vacance frictionnel. La vacance commerciale est essentiellement concentrée sur des sites faisant l'objet de projets de restructuration.

Les résultats financiers 2024 traduisent la solide performance opérationnelle de l'année avec des loyers facturés en progression de + 0,9 % à 179,2 millions d'euros, bénéficiant d'une croissance organique soutenue, partiellement compensée par l'effet *pro rata temporis* des cessions d'actifs conclues en 2024. Ainsi, la croissance organique des loyers facturés ressort en hausse de + 3,9 %, portée notamment par l'effet de l'indexation pour + 4,0 % et par la contribution des loyers variables (+ 0,3 %), indicateur de la bonne activité des commerçants. L'EBITDA s'établit à 147,2 millions d'euros en baisse de - 1,5 % par rapport à 2023 du fait des cessions réalisées au second semestre 2024. La marge d'EBITDA demeure à un niveau élevé de 82,0 %.

Le résultat net récurrent (RNR) ressort dès lors à 113,1 millions d'euros en progression + 3,8 % par rapport à 2023, et en hausse de + 3,7 % à 1,21 euro par action⁽³⁾, soit une performance supérieure à l'objectif d'au moins + 2 % par rapport à 2023.

Les cessions d'actifs, telles que détaillées ci-avant, pour un montant net vendeur de 135 millions d'euros à 100 %, ont également contribué à consolider les équilibres bilantiels de Mercialis : le ratio d'endettement, soit le LTV hors droits⁽⁴⁾, s'établit à 38,2 % au 31 décembre 2024 (contre 38,9 % au 31 décembre 2023), soit un niveau très inférieur au niveau de covenant bancaire de 55 % qui s'applique sur les lignes bancaires confirmées. Le ratio LTV droits inclus ressort à 35,7 % (contre 36,4 % au 31 décembre 2023). Le ratio d'ICR s'élève à 5,5x⁽⁵⁾ au 31 décembre 2024, contre 5,1x au 31 décembre 2023, largement supérieur au niveau minimum d'au moins 2x fixé par les *covenants* bancaires. Le 24 octobre 2024, l'agence Standard & Poor's a réitéré la notation BBB / perspective stable de Mercialis. Ce bilan sera mis au service de la reprise des investissements en 2025.

La valeur du patrimoine s'établit à 2 761 millions d'euros droits inclus, en hausse de + 1,3 % sur 12 mois à périmètre constant et en baisse de - 3,9 % à périmètre courant du fait des cessions réalisées en 2024. La valeur d'expertise hors droits progresse de + 1,1 % à périmètre constant, l'impact positif des loyers (+ 3,3 %) compensant l'effet d'une légère remontée des taux.

L'actif net réévalué EPRA NDV (*Net Disposal Value*) s'établit à 16,45 euros par action⁽⁶⁾ à fin 2024, en baisse de - 0,5 % sur 6 mois et de - 3,8 % sur 12 mois.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le Conseil d'administration de Mercialis proposera à l'Assemblée générale du 29 avril 2025 le versement d'un dividende de 1,00 euro par action contre un dividende de 0,99 euro par action au titre de 2023. La distribution correspond à 83 % du RNR 2024. Le dividende offre un rendement de 6,1 % sur l'actif net réévalué NDV de 16,45 euros par action et de 9,9 % sur le cours de clôture annuel.

(1) Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialis à surfaces constantes représentant environ 80 % de la valeur des centres commerciaux

(2) Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialis, n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère

(3) Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 435 731 actions

(4) LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 43,9 M€ au 31 décembre 2024, 45,1 M€ au 31 décembre 2023 et 44,3 M€ au 30 juin 2024, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise)

(5) ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA / Coût de l'endettement financier net

(6) Calcul effectué sur le nombre d'actions dilué en fin de période, conformément à la méthodologie de l'EPRA concernant la NDV 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 (dividendes distribués par les filiales assujetties au régime SIIC inclus) soit 0,78 euro par action ;

- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,22 euro par action.

Le détachement du coupon interviendra le 2 mai 2025, le dividende étant payé le 6 mai 2025.

1.1.1 Un portefeuille recentré avec un ré-ancrage alimentaire et une diversification locative réussie ouvrant la voie à la reconstitution d'un potentiel de réversion

Concentration du portefeuille autour des métropoles françaises dynamiques

Le patrimoine de la foncière est constitué de 46 sites, dont 33 actifs stratégiques positionnés dans 4 bassins géographiques prioritaires dotés d'une population bénéficiant des niveaux de vie les plus élevés en France ou de flux touristiques significatifs. 28 de ces 33 centres commerciaux sont leaders ou co-leaders sur leurs zones de chalandise et, sur une surface moyenne de 30 000 m², représentent tous des pôles d'attraction tout en limitant le risque de vacance à moyen terme.

Parallèlement, 4 sites (Tours, Dijon-Chenôve, Niort et Saint-André) représentent moins de 2 % de la valeur du patrimoine et vont faire l'objet de redéveloppements majeurs.

Enfin, 9 actifs représentent moins de 4 % de la valeur d'expertise de Mercialis. Ils sont non stratégiques de par leur positionnement géographique ou concurrentiel, et seront intégrés dans la politique d'arbitrages à moyen terme. Ce recentrage du patrimoine participera à optimiser les coûts d'exploitation de la foncière et à la concentration des efforts de commercialisation et d'asset management.

Succès du ré-ancrage alimentaire

2024 a été marquée par une rotation pratiquement intégrale des opérateurs alimentaires qui ancrent les centres commerciaux de Mercialis.

A fin 2024, seuls les hypermarchés de Brest et Niort, détenus par Mercialis (à 51 %, un fonds géré par BNP Paribas REIM détenant 49 %), restent loués par le groupe Casino, les baux étant à échéance du 30 juin 2027. Toutefois, le 30 septembre 2024, le groupe Casino a interrompu volontairement et sans information préalable l'exploitation de ces deux magasins. Mercialis a immédiatement contesté ces fermetures auprès de la justice tout en menant parallèlement des discussions avec le groupe Casino quant à l'évolution opérationnelle de ces hypermarchés permettant ainsi de travailler sur leur recommercialisation le cas échéant, ce qui renforcerait l'attractivité commerciale globale des deux sites. Le groupe Casino a cependant respecté le règlement de ses échéances trimestrielles, dont celle du quatrième trimestre 2024 et du premier trimestre 2025.

Parallèlement, l'exploitation de 4 hypermarchés dont Mercialis n'est pas propriétaire, mais qui ancrent des petites galeries détenues par la foncière (Brive, Aurillac, Valence et Dijon-Chenôve), a également été interrompue à la même date. Ces galeries représentent au total 1,2 % des loyers nets de la Société (hors moyennes surfaces dont les flux sont peu affectés par les grandes surfaces alimentaires). Ces 4 sites font l'objet de projets ou d'arbitrages à terme.

A fin 2024, la part des revenus locatifs de la foncière en vision économique provenant de la distribution alimentaire s'établit à 16,1 %, leur ventilation illustrant le partenariat inédit entre Mercialis et l'ensemble des grands opérateurs français :

		31/12/2024
Enseigne – grande distribution alimentaire		% des revenus locatifs (vision économique)
Intermarché		5,6 %
Auchan		5,2 %
Carrefour		2,1 %
Monoprix		1,6 %
Hypermarchés de Brest et Niort		1,2 %
Aldi		0,2 %
Lidl		0,1 %
TOTAL		16,1 %

Diversification locative réussie ouvrant la voie à la reconstitution d'un potentiel de réversion

L'activité locative a été soutenue en 2024, Mercialis poursuivant le travail de diversification de son mix-locatif au-delà du segment du textile, tout en restant focalisée sur une offre abordable. Ainsi, la stratégie de Mercialis de répondre aux besoins d'une consommation de récurrence ne se borne pas aux dépenses alimentaires. La Société vise à s'imposer comme la foncière leader du commerce accessible sur l'ensemble des segments de consommation.

Le focus, au travers de l'ensemble du patrimoine, demeure sur des enseignes à l'accessibilité prix reconnue, catalyseur déterminant pour l'acte d'achat. Cette stratégie peut être illustrée sur le site d'Angers, avec des prises à bail par des enseignes plébiscitées par

les clients telles que Adopt, Made Burger et la Fabrique Cookies, qui viennent enrichir l'offre de restauration gourmande à la suite des signatures de Waffle Factory et Amorino en 2023. A Besançon également, les signatures de Quick et de Célio viennent élargir l'offre de commerce abordable du centre. De même à Toulouse Fenouillet, site qui a entamé une reconquête de commercialité depuis deux ans, la foncière a signé les enseignes Nocibé, Saint Algue, Cokot ainsi que l'enseigne de décoration discount TEDI, en complément des 14 transactions conclues en 2023.

Par ailleurs, entre 2020 et 2024 le segment de l'équipement de la personne, dépense discrétionnaire par excellence, est passé de 31,4 % à 29,2 % des revenus locatifs. Dans le même temps le segment culture/loisirs/sports a enregistré la plus forte progression, passant de 16 % des loyers en 2020 à 19 % en 2024. Cela lui permet

de dépasser le segment de la distribution alimentaire dont Mercialis a volontairement réduit l'exposition et qui représente désormais 17,3 % des loyers (contre 21,6 % en 2020). Avec 14,7 % des loyers de la foncière vs. 12,3 % en 2020, le segment de la santé beauté a connu une très forte croissance tirée par les enseignes à succès Adopt, Rituals ou bien encore Normal.

L'évolution du mix-marchand vers les segments de consommation essentiels sur des enseignes plébiscitées par les clients (i) améliore la commercialité à moyen terme des centres de la foncière et (ii) ouvre la voie à la reconstitution d'un potentiel de réversion.

1.1.2 La valeur du patrimoine engage une phase de rebond et la situation financière s'est encore renforcée en 2024

La valeur du patrimoine s'inscrit en hausse de + 1,3 % à périmètre constant

Le portefeuille de Mercialis à fin décembre 2024 est constitué essentiellement de 44 centres commerciaux⁽¹⁾. La valeur du patrimoine s'établit à 2 761 millions d'euros droits inclus, en hausse de + 1,3 % sur 12 mois à périmètre constant⁽²⁾. La valeur d'expertise hors droits progresse de + 1,1 % à périmètre constant, l'impact positif des loyers (+ 3,3 %) compensant l'effet d'une légère remontée des taux.

En effet, le taux de rendement moyen des expertises ressort à 6,65 % au 31 décembre 2024, contre 6,68 % au 30 juin 2024 et 6,61 % fin 2023. Cette évolution fait ressortir un écart de rendement positif de 344 pb par rapport au taux sans risque (OAT 10 ans) à fin décembre.

Une politique d'arbitrages dynamique a été menée sur l'exercice sur les différentes catégories d'actifs de la Société

En juillet 2024 la Société a cédé 4 hypermarchés pour un montant net vendeur de 117,5 millions d'euros (correspondant à la valeur de 100 % des actifs). Mercialis a également cédé des lots isolés pour un montant total de 7,9 millions d'euros ainsi que les galeries non stratégiques de Montauban et de Rodez pour un prix total de 9,9 millions d'euros. Les cessions ont représenté un cumul de 135,3 millions d'euros en 2024, soit 5 % de la valeur du patrimoine hors droits à fin 2023. Les cessions ont été réalisées sur un prix moyen en ligne avec les valeurs d'expertises, démontrant à la fois la liquidité et la pertinence des valeurs d'expertises du portefeuille de la foncière.

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

	EPRA NRV			EPRA NTA			EPRA NDV		
	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
€/action	18,25	17,80	18,23	16,29	15,85	16,29	17,10	16,53	16,45
Var. sur 6 mois	- 4,1 %	- 2,5 %	+ 2,4 %	- 4,1 %	- 2,7 %	+ 2,7 %	- 9,1 %	- 3,3 %	- 0,5 %
Var. sur 12 mois	- 11,2 %	- 6,5 %	- 0,1 %	- 11,6 %	- 6,7 %	+ 0,0 %	- 18,4 %	- 12,0 %	- 3,8 %

L'actif net réévalué EPRA NDV (*Net Disposal Value*) s'établit à 16,45 euros par action, en baisse de - 0,5 % sur 6 mois et de - 3,8 % sur 12 mois. La variation de - 0,65 euro par action sur 12 mois résulte des impacts suivants :

- le versement des dividendes : - 1,00 euro ;
- le résultat net récurrent : + 1,22 euros ;
- la variation de la plus-value latente⁽³⁾ : - 0,04 euro, dont un effet taux pour - 0,67 euro, un effet loyers pour + 0,96 euro et d'autres effets⁽⁴⁾ pour + 0,32 euro ;
- la variation de la juste valeur de la dette à taux fixe : - 0,57 euro ;
- la variation de la juste valeur des dérivés et des autres éléments : - 0,25 euro.

Une structure financière très solide

Dans un environnement de taux volatil, Mercialis a conservé une couverture de sa dette à taux fixe à un niveau élevé, soit 99 % à fin 2024, contre 96 % au 31 décembre 2023.

En septembre 2024, Mercialis a réalisé deux opérations de refinancement. Dans un premier temps, la Société a émis une obligation de 300 millions d'euros, d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 4,0 %. Dans un second temps, l'option de

remboursement anticipé a été exercée sur l'obligation d'un montant résiduel de 200 millions d'euros arrivant à échéance en juillet 2027, dont le coupon s'élevait à 4,625 %. Cette restructuration a permis d'optimiser le coût moyen de la dette, d'allonger la maturité moyenne de la dette tirée, celle-ci ressortant à 3,8 années à fin décembre 2024 (vs. 3,3 années à fin juin 2024) et d'alimenter la liquidité du bilan.

Les cessions d'actifs, telles que détaillées ci-avant, ont également contribué à consolider les équilibres bilantiels de Mercialis : le ratio d'endettement, soit le **LTV hors droits⁽⁵⁾**, s'établit à **38,2 % au 31 décembre 2024** (contre 40,0 % au 30 juin 2024 et 38,9 % au 31 décembre 2023), soit un niveau très inférieur au niveau de covenant bancaire de 55 % qui s'applique sur les lignes bancaires confirmées. Le ratio LTV droits inclus ressort à 35,7 % (contre 37,4 % au 30 juin 2024 et 36,4 % au 31 décembre 2023).

Le ratio d'ICR s'élève à 5,5x⁽⁶⁾ au 31 décembre 2024, contre 5,1x au 31 décembre 2023 et 5,5x au 30 juin 2024, largement supérieur au niveau minimum d'au moins 2x fixé par les covenants bancaires.

Le 24 octobre 2024, l'agence Standard & Poor's a réitéré la **notation BBB** / perspective stable de Mercialis.

Ce bilan sera mis au service de la reprise des investissements en 2025.

(1) Auxquels s'ajoutent 2 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 12,8 M€

(2) Sites constants en nombre et en surface

(3) Différentiel entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et la valeur d'expertise hors droits

(4) Dont impact de la réévaluation des actifs hors périmètre organique et des Sociétés Mises en Équivalence, des capex de maintenance et des plus ou moins-values de cessions d'actifs

(5) LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 43,9 M€ au 31 décembre 2024, 45,1 M€ au 31 décembre 2023 et 44,3 M€ au 30 juin 2024, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise)

(6) ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA / Coût de l'endettement financier net

1.1.3 Reprise d'investissements ciblés visant à renforcer le réseau de Mercialys et l'attractivité de ses centres

L'ambition de la Société à croître s'effectue dans un cadre toujours strict, articulé autour des grands équilibres financiers et par une exigence de rendement d'au moins 7 %, soit un niveau supérieur au rendement moyen du patrimoine (6,65 % à fin 2024).

Déploiement sélectif du portefeuille de projets

A fin 2024, le portefeuille de projets en cours et susceptible d'être déployé à moyen terme s'établit à 417,5 millions d'euros. Les projets se concentreront dans les 4 bassins géographiques où Mercialys focalise son empreinte immobilière. Le développement de Mercialys restera centré sur le secteur du commerce, tout en capitalisant sur ses différentes expertises immobilières lui permettant de participer à des appels d'offres organisés par des villes ou collectivités locales souhaitant repositionner des quartiers.

La mise en œuvre de ces programmes demeure soumise à l'obtention des autorisations administratives, mais également à un comparatif avec le rendement des acquisitions d'actifs existant pouvant être réalisées par la Société.

En 2025, Mercialys pourra, en partenariat avec le promoteur Telamon, poursuivre l'opération à Saint-Denis en île de France, qui

prévoit la construction en volumétrie au-dessus de la galerie détenue par la foncière. Mercialys restera propriétaire des commerces rénovés à l'issue du projet.

2025 devrait également voir des avancées sur le projet de parc d'activité mixte de Saint-André (La Réunion) sur une superficie de 15 000 m². Ce développement, réalisé sur des réserves foncières de Mercialys, est pré-commercialisé à 76 %. Le rendement de ce projet est estimé à 8,4 %.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son savoir-faire sur les projets mixtes, Mercialys a conclu, en janvier 2025, une promesse de vente avec un établissement public sur une réserve foncière de 1,6 hectare à Angers pour un montant de 4,0 millions d'euros, où la foncière détient un centre-commercial leader. La construction, sur ce terrain, d'un quartier rassemblant du résidentiel, des commerces, des bureaux, des pôles santé, loisirs et restauration, renforcerait massivement la puissance de l'actif existant tout en offrant un nouveau quartier à cette métropole régionale. La Société conservera à terme uniquement les commerces à la livraison, prévue par phase en 2030 et 2032.

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Date de livraison
Projets engagés ⁽¹⁾	22,8	22,2	2025/2027
Activités tertiaires	21,5	20,9	2027
Projets maîtrisés	184,4	175,9	2025 / 2028
Commerce	144,2	136,1	2025 / 2028
Restauration et loisirs	11,1	11,0	2026 / 2027
Activités tertiaires	29,1	28,8	2025 / 2027
Projets identifiés	210,3	209,9	2026 / > 2029
Commerce	163,8	163,5	2026 / > 2029
Restauration et loisirs	45,0	45,0	> 2029
Activités tertiaires	1,5	1,5	2026 / > 2029
TOTAL	417,5	408,0	2025 / > 2029

(1) Les investissements à engager au titre du pipeline correspondent au projet mixte urbain de Saint-Denis au nord de Paris et des espaces de coworking.

- 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'urgence

Positionnement sur des acquisitions d'actifs existants, sur la base de fondamentaux immobiliers solides

Mercialys pourrait également se positionner sur des acquisitions d'actifs existants en immobilier commercial ou des activités connexes : centres commerciaux, *retail parks* ou centres de stockage notamment.

Ces investissements seraient menés sur des sites *leaders*, ou en capacité d'être développés comme *leaders*, sur leur zone de chalandise.

Le montant d'investissements ciblé maximum représente 200 M€, intégrant un critère de rendement strict d'au moins 7 %.

Acquisition de la totalité du capital de la SGP ImocomPartners

Au 1^{er} semestre 2025, Mercialys procèdera à l'acquisition des 70 % encore non détenus de la société de gestion de portefeuille (SGP) ImocomPartners. Le montant, soumis à des conditions de performance, est en cours de détermination.

La foncière détenait, depuis décembre 2023, 30 % (représentant un investissement de 5,7 millions d'euros) de cette structure qui gère l'OPPCI ImocomPark. Ce dernier détient en France un portefeuille de 33 *retail parks*, représentant une valeur d'environ 650 millions d'euros. Mercialys bénéficiera d'un rendement immédiat sur cet investissement, au titre des honoraires de gestion du fonds existant et de nouveaux fonds pouvant être montés. Cette opération offre également à Mercialys une visibilité accrue vis-à-vis des enseignes locataires mais aussi une capacité démultipliée à intervenir sur des projets de développement en immobilier commercial ou mixte.

1.1.4 Des jalons franchi dans la mise en oeuvre de la stratégie RSE de la Société à l'horizon 2030 et une révision de la trajectoire carbone vers un objectif *net zero*

En 2024, Mercialys a franchi de nouvelles étapes fixées par la feuille de route découlant de sa stratégie RSE décennale « *4 Fair Impacts for 2030* ».

Les réalisations suivantes, en lien avec les 13 objectifs de cette stratégie peuvent être soulignées :

- une réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) par m² de - 31,5 % par rapport à 2020 et de - 41,4 % par rapport à 2017, année de référence de la trajectoire carbone de la Société,
- un taux de valorisation des déchets de 68,5 %,
- la certification *Breeam in Use* de 100 % des centres stratégiques, selon la version 6 du référentiel, plus exigeante. La note moyenne des actifs stratégiques en partie 2 est de 70,7 %, signe de la démarche environnementale robuste de Mercialys ;
- une offre de commerces et de services responsables proposée par 94,4 % des centres stratégiques ;
- une excellente performance en matière d'égalité entre les hommes et les femmes, mesurée par l'index relatif à l'égalité professionnelle (déterminé par le Ministère du travail, de l'emploi et de l'insertion) à un niveau de 94/100 pour Mercialys, contre une moyenne nationale de 88/100 ;
- une gouvernance aux meilleurs standards, articulée notamment au travers d'un Conseil d'administration composé à 56 % d'administratrices.

Le *leadership* de la Société en matière de RSE est illustré par plusieurs distinctions au sein de l'industrie immobilière. D'une part, avec une note de 91/100 en 2024 au classement du *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) et un statut « *Green Star 5 étoiles* », soit la plus haute catégorie du benchmark. D'autre part, avec une notation AA établie par MSCI. Enfin, avec un score de risque très limité attribué par Sustainalytics de 7,8 / 100.

Enfin, Mercialys a été pionnière dans la démarche de réduction des émissions de GES, faisant certifier sa trajectoire carbone par le SBTi dès 2019 avec un objectif compatible avec une hausse des températures de « moins de 2°C ». La stratégie à l'horizon 2030 de la foncière visant à contribuer à la neutralité carbone, Mercialys a revu sa trajectoire pour la rendre compatible *net zero*. Compte tenu des investissements réalisés régulièrement sur le patrimoine depuis 10 ans, cette révision ne devrait pas engendrer d'à-coups dans les capex à moyen terme. Cette nouvelle trajectoire a été soumise pour certification à la SBTi en mars 2025.

1.2 Rapport financier

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe Mercialis 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 2024. 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)	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs	179 534	178 010
Charges locatives et impôt foncier	(47 639)	(51 079)
Charges et impôt refacturés aux locataires	41 631	45 201
Charges nettes sur immeubles	(1 212)	(1 208)
Loyers nets	172 314	170 924
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 239	3 078
Autres produits	2	-
Autres charges	(7 867)	(4 433)
Charges de personnel	(20 526)	(20 169)
Dotations aux amortissements	(37 828)	(38 540)
Reprises/(Dotations) aux provisions	(901)	(4 774)
Autres produits opérationnels	154 721	10 647
Autres charges opérationnelles	(161 009)	(30 915)
Résultat opérationnel	102 145	85 818
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	6 727	3 185
Coût de l'endettement financier brut	(51 243)	(38 194)
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	(44 516)	(35 009)
Autres produits financiers	947	774
Autres charges financières	(3 472)	(6 085)
Résultat financier	(47 041)	(40 321)
Charge d'impôt	(793)	(495)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	2 432	1 727
Résultat net de l'ensemble consolidé	56 742	46 730
dont participations ne donnant pas le contrôle	2 983	(6 643)
dont part du Groupe	53 759	53 373
Résultat par action ⁽¹⁾		
Résultat net, part du Groupe (en euros)	0,58	0,57
Résultat net dilué, part du Groupe (en euros)	0,58	0,57

(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 2024 = 93 435 731 actions ;
 Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2024 = 93 435 731 actions.

1.2.1.2 État de la situation financière consolidée

Actifs

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations incorporelles	3 424	3 144
Immobilisations corporelles	7 445	5 825
Immeubles de placement	1 720 595	1 864 950
Actifs au titre des droits d'utilisation	14 784	10 615
Participations dans les entreprises associées	40 315	39 557
Autres actifs non courants	30 604	37 577
Actifs d'impôts différés	1 700	1 614
Actifs non courants	1 818 867	1 963 282
Créances clients	30 766	35 936
Autres actifs courants	27 048	31 902
Trésorerie et équivalents de trésorerie	283 653	118 155
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	0	1 400
Actifs courants	341 467	187 393
ACTIFS	2 160 334	2 150 676

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Capital social	93 887	93 887
Primes, titres autodétenus et autres réserves	537 179	583 337
Capitaux propres part du Groupe	631 065	677 224
Intérêts ne donnant pas le contrôle	130 957	188 871
Capitaux propres	762 022	866 095
Provisions non courantes	1 390	1 406
Dettes financières non courantes	1 237 529	1 131 627
Dépôts et cautionnements	29 424	24 935
Passifs de location non courants	13 991	9 529
Autres dettes non courantes	4 675	4 834
Passifs non courants	1 287 010	1 172 332
Dettes fournisseurs	10 916	9 265
Dettes financières courantes	50 765	53 037
Passifs de location courants	1 204	1 331
Provisions courantes	16 644	15 581
Autres dettes courantes	31 384	32 940
Dettes d'impôt exigible courant	390	95
Passifs courants	111 303	112 249
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2 160 334	2 150 676

1.2.1.3 État consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net, part du Groupe	53 759	53 373
Participations ne donnant pas le contrôle	2 983	(6 643)
Résultat net de l'ensemble consolidé	56 742	46 730
Dotation aux amortissements ⁽¹⁾ et aux provisions, nette des reprises	31 049	64 054
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés	880	763
Autres charges/(Produits) calculés ⁽²⁾	192	5 559
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	(2 432)	(1 727)
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises	3 687	2 525
Résultat sur cessions d'actifs	13 410	(766)
Coût/(Produit) de l'endettement financier net	44 516	35 009
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	360	344
Charge d'impôt (y compris différé)	793	495
Capacité d'autofinancement (CAF)	149 197	152 987
Impôts perçus/(versés)	(707)	(569)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements ⁽³⁾	8 555	(19 464)
Variation des dépôts et cautionnements	4 489	1 313
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	161 535	134 267
Décaissements liés aux acquisitions :		
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	(28 780)	(22 532)
• d'actifs financiers non courants	(19)	(4)
Encaissements liés aux cessions :		
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	131 202	3 964
• d'actifs financiers non courants	945	3 146
Investissements dans des entreprises associées et coentreprises	(1 127)	(6 312)
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle	-	-
Variation des prêts et avances consentis	-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	102 220	(21 740)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (solde)	(92 643)	(89 565)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (acompte)	-	-
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	(60 897)	(9 780)
Augmentation et diminution de capital	-	-
Autres opérations avec les actionnaires	-	-
Variations des actions propres	(3 408)	(744)
Augmentation des emprunts et dettes financières	518 707	109 000
Diminution des emprunts et dettes financières	(422 000)	(192 204)
Remboursement des passifs de loyers	(1 356)	(1 231)
Intérêts financiers perçus ⁽⁴⁾	21 102	17 880
Intérêts financiers versés	(57 762)	(43 727)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	(98 257)	(210 371)
VARIATION DE TRÉSORERIE	165 498	(97 844)
Trésorerie nette d'ouverture	118 155	215 999
Trésorerie nette de clôture	283 653	118 155
• dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	283 653	118 155
• dont Concours bancaires	-	-
(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	(197)	(207)
• les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée ferme du bail	200	2 920
• l'étalement des frais financiers	666	648
• les intérêts sur prêts non cash et les autres produits et charges financières	(758)	2 024

(en milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
(3) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :		
• créances clients	5 170	(7 462)
• dettes fournisseurs	1 651	(4 646)
• autres créances et dettes	1 734	(7 356)
Total besoin en fonds de roulement	8 555	(19 464)

(4) Principalement composés des intérêts reçus sur des instruments qualifiés de couverture de dettes selon IAS 7.16.

1.2.2 Principaux faits marquants 2024

Évolution de la base locative

A la suite des accords conclus par le groupe Casino avec Intermarché, Auchan et Carrefour, la majorité des enseignes des hypermarchés détenus par Mercialis ont changé au cours du premier semestre 2024. Par ailleurs, le 2 octobre 2024, le groupe Casino a indiqué avoir finalisé la cession de sa filiale exploitant ses activités en Corse, entraînant la reprise de l'exploitation sous enseigne Auchan des 5 hypermarchés et supermarchés corses détenus par Mercialis.

Le 30 septembre 2024, le groupe Casino a interrompu volontairement et sans information préalable l'exploitation de ces deux magasins. Les baux correspondants étant à échéance du 30 juin 2027, Mercialis a immédiatement contesté ces fermetures auprès de la justice tout en menant parallèlement des discussions avec le groupe Casino quant aux modalités transactionnelles de résiliation anticipée qui permettraient la recommercialisation des hypermarchés et le renforcement de l'attractivité commerciale globale des deux sites. Le groupe Casino a cependant respecté le règlement de ses échéances trimestrielles, dont celle du quatrième trimestre 2024 et du premier trimestre 2025.

L'exploitation de 4 hypermarchés dont Mercialis n'est pas propriétaire, mais qui ancrent des petites galeries détenues par la foncière (Brive, Aurillac, Valence et Dijon-Chenôve), a également

été interrompue à la même date. Ces galeries représentent au total 1,2 % des loyers nets de la Société, loyers du commerce éphémère inclus et hors moyennes surfaces dont les flux sont peu affectés par les grandes surfaces alimentaires.

Financement

En septembre 2024, Mercialis a placé une émission obligataire de 300 millions d'euros, d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 4,0 %. Par ailleurs, la Société a exercé en intégralité l'option de remboursement anticipé de sa souche obligataire à maturité juillet 2027, d'un montant nominal résiduel de 200 millions d'euros et portant un coupon de 4,625 %.

Opérations de cession

En juillet 2024, Mercialis a cédé 4 hypermarchés exploités par Auchan et détenus via la société Hyperthetis, dans laquelle la Société est actionnaire à 51 %, le solde de 49 % étant détenus par un fonds géré par BNP Paribas REIM, pour un prix net vendeur de 117,5 millions d'euros. Mercialis a également cédé des lots isolés pour un montant total de 7,9 millions d'euros ainsi que les galeries non stratégiques de Montauban et de Rodez pour un prix total de 9,9 millions d'euros.

1.2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année

	31/12/2024
Croissance organique des loyers facturés	+ 3,9 %
EBITDA ⁽¹⁾	147,2 M€
EBITDA / revenus locatifs	82,0 %
Résultat net récurrent ⁽²⁾	113,1 M€
Résultat net récurrent par action ⁽³⁾	1,21 €
Juste valeur du portefeuille (droits inclus)	2 761,2 M€
Variation vs. 31/12/2023 (périmètre courant)	- 3,9 %
Variation vs. 31/12/2023 (périmètre constant)	+ 1,3 %
Actif net réévalué EPRA NDV / action	16,45 €
Variation vs. 31/12/2023	- 3,8 %
Loan to Value (LTV) – hors droits	38,2 %

(1) Résultat opérationnel avant amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels.

(2) Résultat net récurrent = 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 93 435 731 actions.

1.2.4 Commentaires sur l'activité

Principaux indicateurs de gestion

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

Au 31/12/2024	Nombre de baux	LMG * + variable annuels (en M€)	Part des baux échus (% LMG + variable annuels)
Échus au 31/12/2024	363	25,9	15,3 %
2025	153	8,4	5,0 %
2026	154	15,5	9,1 %
2027	195	32,7	19,3 %
2028	172	14,5	8,5 %
2029	155	11,5	6,8 %
2030	226	24,7	14,6 %
2031	168	11,4	6,7 %
2032	114	7,6	4,5 %
2033	123	9,6	5,7 %
2034 et au-delà	104	7,4	4,4 %
TOTAL	1 927	169,2	100 %

(1) LMG = Loyer Minimum Garanti.

Le stock de baux arrivés à échéance à fin 2024 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.

A fin décembre 2024 **taux de recouvrement** des loyers et des charges de l'exercice 2024 ressort à 97,7 %, encore en amélioration par rapport à fin 2023 (96,2 %).

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 2,9 % ⁽¹⁾ au 31 décembre 2024, quasiment stable par rapport au niveau constaté à fin juin 2024 (3,0 %) et à fin 2023 (2,9 %). Le **taux de vacance total** ⁽²⁾ s'élève à 4,1 % au 31 décembre 2024, en nette amélioration par rapport au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023 (4,4 %).

Le **taux de réversion** 2024 associé aux renouvellements et recommercialisations standard est légèrement positif à +0,3 %. Mercialis a par ailleurs travaillé à la transition de certaines cellules

vers des formats plus adaptés à des enseignes leader, créatrice de flux de fréquentation et donc de revenus locatifs additionnels à moyen terme. Ces transformations spécifiques ont concerné la conversion de 6 magasins en 2 moyennes surfaces à Sainte-Marie et Besançon avec une réversion négative de -1,6 % ainsi que le repositionnement d'une moyenne surface à Marseille pour -1,1 %.

Le **taux d'effort** ⁽³⁾ ressort à 10,8 % à fin décembre 2024, contre 10,9 % au 30 juin 2024 et 10,7 % à fin 2023. Il représente à la fois un levier pour un rebond de la réversion et un support du taux d'occupation. Son niveau soutenable, même après l'impact de l'indexation constaté depuis 2022, reflète les excellentes performances des commerçants en termes de chiffre d'affaires, témoignage de l'attractivité du patrimoine de Mercialis.

Les loyers perçus par Mercialis proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des enseignes de distribution alimentaire, aucun autre locataire ne représente plus de 2 % du loyer total

Top 10 des enseignes locataires (hors groupe Casino)

Feu Vert
Armand Thiery
Intersport
H&M
Nocibé
FNAC
Mango
Jules
Sephora
Histoire d'Or
14,6 % DES LOYERS CONTRACTUELS EN BASE ANNUALISÉE

(1) Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialis, 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

L'exposition aux grandes surfaces alimentaires (GSA) représente, au 31 décembre 2024, 17,3 % des loyers facturés et 16,1 % des loyers économiques de Mercialys et se répartit comme suit :

Enseigne	En % des loyers consolidés	En % des loyers économiques
Intermarché	5,8 %	5,6 %
Auchan	5,6 %	5,2 %
Carrefour	2,5 %	2,1 %
Hypermarchés de Brest et Niort ⁽¹⁾	2,3 %	1,2 %
Monoprix	0,8 %	1,6 %
Aldi	0,2 %	0,2 %
Lidl	0,1 %	0,1 %
TOTAL	17,3 %	16,1 %

(1) Cf. paragraphe 1.1.1 du présent chapitre

La vision consolidée est calculée en prenant en compte la totalité des loyers versés par des enseignes appartenant aux enseignes alimentaires. Le calcul des loyers économiques intègre le retraitement :

- (i) à la baisse, de la participation minoritaire de 49 % détenue par BNP Paribas REIM dans les SAS Hyperthetis Participations et Immosiris, sociétés qui détiennent au total 6 hypermarchés, et
- (ii) à la hausse, de la participation minoritaire de Mercialys dans la SCI AMR détenant 3 Monoprix et 2 hypermarchés.

La **répartition par enseigne** (enseignes internationales, nationales ou locales) des loyers contractuels en base annualisée est la suivante :

	Nombre de baux	LMG * + variable annuels (en M€)	Quote-Part loyer (en %)	
			31/12/2023	31/12/2024
Enseignes nationales et internationales	1 349	145,3	86,8 %	85,9 %
Enseignes locales	578	23,9	13,2 %	14,1 %
TOTAL	1 927	169,2	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. La Société déploie sa stratégie de constitution de mix-marchands équilibrés, avec une poursuite de l'inflexion baissière de son exposition au textile, au profit de secteurs comme la santé et la beauté, la culture, les cadeaux et le sport, ainsi que des activités plus novatrices :

	Quote-Part loyer (en %)	
	31/12/2023	31/12/2024
Restauration	8,6 %	8,9 %
Santé et beauté	13,0 %	14,7 %
Culture, cadeaux et sport	17,9 %	19,0 %
Équipement de la personne	28,9 %	29,2 %
Équipement du ménage	7,7 %	7,7 %
Grandes surfaces alimentaires	20,9 %	17,3 %
Services	3,0 %	3,2 %
TOTAL	100,0 %	100,0 %

La structure des loyers au 31 décembre 2024 montre la prédominance, en termes de masse locative, des baux intégrant une clause variable. L'exposition de la Société aux loyers purement variables est cependant très limitée, à 1,8 % de la base locative :

	Nombre de baux	LMG + variable annuels (en M€)	Quote-Part loyer (en %)	
	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
Baux avec clause variable	1 257	109,1	61 %	64 %
• dont LMG		104,6	59 %	62 %
• dont loyer variable associé au LMG		1,5	1 %	1 %
• dont loyer variable sans LMG		3,0	2 %	2 %
Baux sans clause variable	670	60,1	39 %	36 %
TOTAL	1 927	169,2	100 %	100 %

La structure des loyers au 31 décembre 2024 présente une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux). En 2025, compte tenu des dates de signature des baux, l'indexation des loyers de Mercialis sera liée à :

- 16 % à l'indice publié au premier trimestre 2024 (soit + 4,6 %),

- 22 % à l'indice publié au deuxième trimestre 2024 (soit + 3,7 %),
 - 44 % à l'indice publié au troisième trimestre 2024 (soit + 3,0 %) et
 - 12 % à l'indice publié au quatrième trimestre 2024,
- les autres indices pesant pour un solde résiduel de 7 %.

	Nombre de baux	LMG + variable annuels (en M€)	Quote-Part loyer (en %)	
	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
Baux indexés à l'ILC	1 682	158,6	96 %	96 %
Baux indexés à l'ICC	67	4,6	3 %	3 %
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	159	1,5	1 %	1 %
TOTAL	1 908	164,7	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 déspecialisation versés par les locataires et étalés sur la durée ferme du bail (36 mois de façon usuelle).

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024	Var. %
Loyers facturés	177 495	179 151	+ 0,9 %
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	515	384	- 25,5 %
Revenus locatifs	178 010	179 534	+ 0,9 %
Impôt foncier	(14 265)	(14 531)	+ 1,9 %
Refacturation aux locataires	12 048	12 153	+ 0,9 %
Impôt foncier non récupéré	(2 217)	(2 378)	+ 7,2 %
Charges locatives	(36 813)	(33 109)	- 10,1 %
Refacturation aux locataires	33 152	29 478	- 11,1 %
Charges locatives non récupérées	(3 661)	(3 631)	- 0,8 %
Honoraires de gestion	(952)	(756)	- 20,6 %
Refacturation aux locataires	4 032	4 054	+ 0,6 %
Pertes et dépréciations sur créances	(4 441)	(3 197)	- 28,0 %
Autres charges	153	(1 313)	na
Charges nettes sur immeubles	(1 208)	(1 212)	+ 0,4 %
LOYERS NETS	170 924	172 314	+ 0,8 %

L'évolution des loyers facturés de **+ 0,9 point** résulte principalement des éléments suivants :

- l'effet de l'indexation pour **+ 4,0 points**, soit + 7,1 millions d'euros ;
- une contribution du Commerce Éphémère **stable** ;
- la hausse des loyers variables soit **+ 0,3 point**, soit + 0,5 million d'euros ;
- les actions menées sur le parc pour **- 0,5 point**, soit - 0,8 million d'euros ;
- les acquisitions et cessions d'actifs réalisées en 2023 et 2024 pour **- 2,8 points**, soit - 4,9 millions d'euros ;
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours pour **- 0,2 point**, soit - 0,3 million d'euros.

Compte tenu des 4 premiers effets décrits ci-avant, la croissance organique des loyers facturés affiche une hausse de **+ 3,9 points**.

Les **droits d'entrée et indemnités de déspecialisation**⁽¹⁾ facturés sur la période facturés sur la période sont non significatifs. Après prise en compte des étalements sur la durée ferme des baux prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés en 2024 s'établissent à 0,4 million d'euros contre 0,5 million d'euros en 2023.

Les revenus locatifs s'élèvent ainsi à 179,5 millions d'euros au 31 décembre 2024, en hausse de + 0,9 % par rapport à fin 2023.

Les **loyers nets** ressortent à 172,3 millions d'euros, en hausse de + 0,8 % par rapport à 2023. Ils 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 7,2 millions d'euros pour l'année 2024, vs. 7,1 millions d'euros en 2023. Le ratio de charges sur immeubles non récupérées / loyers facturés s'élève ainsi à 4,0 % en 2024, stable par rapport à 2023.

1.2.5.2 Revenus de gestion, charges de structure et EBITDA

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024	Var. %
Loyers nets	170 924	172 314	+ 0,8 %
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 078	3 239	+ 5,2 %
Autres produits et charges	(4 433)	(7 865)	+ 77,5 %
Charges de personnel	(20 169)	(20 526)	+ 1,8 %
EBITDA	149 400	147 162	- 1,5 %
% revenus locatifs	83,9 %	82,0 %	-

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 Mercialis (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 2024 s'établissent à 3,2 millions d'euros, contre 3,1 millions d'euros en 2023.

Aucune **marge de promotion immobilière** n'a été comptabilisée en 2024.

En 2024 aucun **autre produit courant** significatif n'a été comptabilisé. 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 divers : Commissaires aux comptes, conseil, études, et
- les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours de l'exercice 2024, ces charges se sont élevées à 7,9 millions d'euros contre 4,4 millions d'euros en 2023.

Les **charges de personnel** s'élèvent à 20,5 millions d'euros en 2024, en hausse limitée par rapport à 2023 (20,2 millions d'euros). Une partie des charges de personnel peut 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 sur site (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 amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels (EBITDA)**⁽²⁾ s'élève à 147,2 millions d'euros en 2024 contre 149,4 millions d'euros en 2023. La marge d'EBITDA ressort à 82,0 % (vs. 83,9 % au 31 décembre 2023).

1.2.5.3 Résultat financier

Le résultat financier pris en compte dans le calcul du RNR représente une charge nette de 27,2 millions d'euros au 31 décembre 2024, en sensible amélioration par rapport au 31 décembre 2023 (29,6 millions d'euros). Cette tendance bénéficie du produit des placements de trésorerie sur la période, ainsi que de la restructuration financière réalisée en septembre 2024 (cf. paragraphe 1.1.2 du présent chapitre).

Ce montant ne prend pas en compte des éléments non récurrents tels que l'inefficacité des couvertures, le risque de défaillance bancaire, les primes et frais associés aux rachats obligataires, montants issus du débouclage des produits de couverture et amortissements exceptionnels.

(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

(2) Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization (bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement)

Dans le cadre de la restructuration de la dette menée en septembre 2024, des primes et suramortissements ont été engendrés par le rachat d'une souche obligataire. Ces impacts figurent dans le détail du résultat financier global ci-après :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024	Var. %
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (a)	3 185	6 727	na
Coût de la dette mise en place (b)	(34 730)	(35 148)	+ 1,2 %
Impact des instruments de couverture (c)	2 359	3 395	+ 43,9 %
Coût des crédits-baux immobiliers (d)	0	0	na
Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels	(32 370)	(31 753)	- 1,9 %
Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement anticipé de la dette financière (e)	0	(1 654)	na
Coût de l'endettement financier brut (f) = (b) + (c) + (d) + (e)	(32 370)	(33 407)	+ 3,2 %
Coût de l'endettement financier net (g) = (a) + (f) ⁽¹⁾	(29 186)	(26 680)	- 8,6 %
Coût du <i>Revolving Credit Facility</i> et des prêts bilatéraux (non tirés) (h)	(2 572)	(2 764)	+ 7,5 %
Autres charges financières (i)	(436)	(418)	- 4,0 %
Autres charges financières hors éléments exceptionnels (j) = (h) + (i)	(3 008)	(3 182)	+ 5,8 %
Frais sur opérations de rachat et de restructuration de la dette et des instruments de couverture (k)	(8 900)	(17 951)	na
Autres charges financières (l) = (j) + (k)	(11 908)	(21 133)	+ 77,5 %
Total charges financières (m) = (f) + (l)	(44 279)	(54 540)	+ 23,2 %
Produits issus des participations	773	771	- 0,3 %
Autres produits financiers	0	0	na
Autres produits financiers (n)	773	771	- 0,3 %
Total produits financiers (o) = (a) + (n)	3 958	7 498	+ 89,4 %
RÉSULTAT FINANCIER = (M) + (O)	(40 321)	(47 041)	+ 16,7 %

(1) Conformément aux modalités de calcul fixées par les covenants sur les lignes bancaires de la Société, le coût de l'endettement financier net n'intègre pas la charge nette liée aux primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, ainsi qu'aux produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture.

1.2.5.4 Résultat net récurrent (RNR) et résultat net part du Groupe (RNPG)

A. Résultat net récurrent (RNR)

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024	Var. %
EBITDA	149 400	147 162	- 1,5 %
Résultat financier (hors éléments non récurrents ⁽¹⁾)	(29 593)	(27 213)	- 8,0 %
Reprise/(dotation) aux provisions	(4 774)	(901)	- 81,1 %
Autres produits et charges opérationnels (hors plus ou moins-values de cessions et dépréciations)	2 179	908	- 58,3 %
Charge d'impôt	(634)	(594)	- 6,3 %
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations)	3 574	3 431	- 4,0 %
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations)	(11 191)	(9 664)	- 13,6 %
RNR	108 961	113 129	+ 3,8 %
RNR par action ⁽²⁾	1,17	1,21	+ 3,7 %

(1) Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, et produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture.

(2) Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 435 731 actions.

Les autres produits et charges opérationnels (hors plus ou moins-values de cessions et dépréciations) pour + 0,9 million d'euros (+ 2,2 millions d'euros à fin 2023) sont essentiellement constitués de l'effet des reprises nettes de

provisions. Une provision de 2,1 millions d'euros relative à un litige sur un site à La Réunion portant sur une problématique de voirie avait notamment fait l'objet d'une reprise à fin juin 2023.

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 ou moins-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 2024 enregistre une **charge d'impôt** prise en compte dans le résultat net récurrent de 0,6 million d'euros essentiellement composée de la CVAE, stable par rapport à fin 2023.

Le montant pris en compte au 31 décembre 2024 au titre de la **quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations)** s'élève à 3,4 millions d'euros contre 3,6 millions d'euros au 31 décembre 2023. 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 Aix 2, 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,

- la SAS Saint-Denis Genin, dont Mercialys détient 30 % des parts,
- ainsi que les sociétés DEPUR Expériences, détenue à 22,9 %, et ImocomPartners, détenue à 30 %.

L'évolution des conditions de financement sur le périmètre de la SCI AMR compense, sur l'année, l'effet positif de l'indexation sur les revenus locatifs de ces sociétés.

Les participations ne donnant pas le contrôle (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations) ressortent à 9,7 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 11,2 millions d'euros au 31 décembre 2023. Elles sont liées à la participation de 49 % de BNP Paribas REIM dans les sociétés Hyperthetis Participations et Immosiris. Mercialys en conservant le contrôle exclusif, ces filiales sont consolidées par intégration globale. La baisse des intérêts minoritaires provient de la cession des 4 hypermarchés détenus à 49 % par BNP Paribas REIM au travers de la société Hyperthetis Participations réalisée en juillet 2024.

Sur la base de ces éléments, le RNR⁽¹⁾ s'élève à 113,1 millions d'euros (contre 109,0 millions d'euros pour l'exercice 2023), en hausse de +3,8 %. Considérant le nombre d'actions moyen (basique) à fin décembre, le résultat net récurrent représente 1,21 € par action au 31 décembre 2024 (+3,7 % sur la période), soit une performance supérieure à l'objectif de progression annuelle de plus de +2,0 %.

B. Résultat net part du Groupe

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2024	Var. %
RNR	108 961	113 129	+ 3,8 %
Dotation aux amortissements	(38 540)	(37 828)	- 1,8 %
Autres produits et charges opérationnels	(22 447)	(7 195)	- 67,9 %
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact net des rachats obligataires et opérations de couvertures	(10 589)	(20 028)	+ 89,1 %
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus ou moins-values)	15 987	5 681	- 64,5 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	53 373	53 759	+ 0,7 %

Les **dotations aux amortissements** s'établissent à 37,8 millions d'euros en 2024, contre 38,5 millions d'euros au 31 décembre 2023, cette évolution reflétant les investissements réalisés par Mercialys sur la période.

Les **autres produits et charges opérationnels** non intégrés dans le RNR correspondent notamment au montant des plus ou moins-values de cessions immobilières nettes et provisions pour dépréciations d'actifs.

À ce titre, le montant des autres produits opérationnels s'élève à 153,0 millions d'euros au 31 décembre 2024, contre 7,2 millions d'euros au 31 décembre 2023. Ce montant inclut essentiellement :

- des produits liés aux cessions (144,3 millions d'euros) ;
- des produits liés à des régularisations de cessions antérieures (1,6 millions d'euros) ;
- des reprises de dépréciations d'immeubles de placement (7,2 millions d'euros)

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à -160,2 millions d'euros au 31 décembre 2024, contre -29,6 millions d'euros au 31 décembre 2023. Il correspond principalement à :

- la valeur nette comptable des actifs cédés (-146,9 millions d'euros) ;
- des charges liées à des régularisations de cessions antérieures (-3,9 millions d'euros) ;
- des dotations aux provisions pour dépréciations d'immeubles de placement (-9,3 millions d'euros).

Le montant de la plus ou moins-value nette comptabilisé dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024 ressort à -2,6 millions d'euros (vs. +1,5 millions d'euros au titre de 2023).

Enfin, Mercialys a comptabilisé en 2024 des impacts au titre d'opérations de refinancement décrites au paragraphe 1.1.2 du présent chapitre, correspondant notamment à la prime de rachat de la souche obligataire à maturité juillet 2027 et aux amortissements exceptionnels également engendrés par ce rachat. Ces montants, cumulés avec l'impact de l'inefficacité des *swaps*, du risque de défaillance des banques et des produits et charges nets liés au débouclage des opérations de couverture associées à la dette obligataire, représentent un total de 19,9 millions d'euros.

Dès lors, le **résultat net part du groupe**, tel que défini par les normes IFRS, s'élève ainsi à 53,8 millions d'euros pour 2024, contre 53,4 millions d'euros pour 2023.

(1) Le résultat net récurrent correspond au résultat net avant dotations aux amortissements, plus ou moins-values de cessions nettes de frais associés, dépréciation d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents

1.2.5.5 Structure financière

A. Trésorerie, structure et coût et structure de la dette

La **trésorerie** s'élève à 283,7 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 118,2 millions d'euros au 31 décembre 2023. 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 : + 161,5 millions d'euros ;
- encaissements / décaissements liés aux cessions / acquisitions d'actifs réalisés en 2024 : + 102,2 millions d'euros ;
- distributions de dividendes aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires : - 153,5 millions d'euros ;
- émissions et remboursements d'emprunts nets de la variation de l'encours de billets de trésorerie : + 96,7 millions d'euros ;
- intérêts nets versés : - 36,7 millions d'euros.

Au 31 décembre 2024, le montant de la **dette tirée** par Mercialis s'élève à 1 292 millions d'euros et se décompose en :

- une obligation d'un montant nominal de 300 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 1,8 %, avec une échéance en février 2026 ;
- un placement privé obligataire, d'un montant nominal de 150 millions d'euros, rémunéré à un coupon fixe de 2,0 %, avec une échéance en novembre 2027 ;
- une obligation d'un montant nominal de 500 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 2,5 %, avec une échéance en février 2029 ;
- une obligation d'un montant nominal de 300 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 4,0 %, avec une échéance en septembre 2031 ;
- 42 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen d'environ 3,0 %.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** reste contenu à 2,0 % au 31 décembre 2024, en amélioration de 20 pb par rapport au 30 juin 2024 et de 30 pb par rapport à fin 2023. Le produit des placements

de trésorerie et l'impact favorable de la restructuration financière réalisée en septembre 2024 compensent ainsi l'extinction de produits de variabilisation mis en place au cours d'années antérieures.

La **maturité moyenne de la dette tirée**, y compris billets de trésorerie ressort à 3,8 années à fin décembre 2024, contre 3,3 années à fin juin 2024 et 3,8 années au 31 décembre 2023.

Dans un contexte de forte volatilité des taux d'intérêt, Mercialis a maintenu une position de **dette à taux fixe de 99 %** à fin décembre 2024 (y compris billets de trésorerie). Compte tenu des instruments de couvertures mis en place et de l'extinction progressive d'instruments historiques de variabilisation de la dette, le taux de dette à taux fixe (à niveau de dette constante) serait de 96 % à fin 2025.

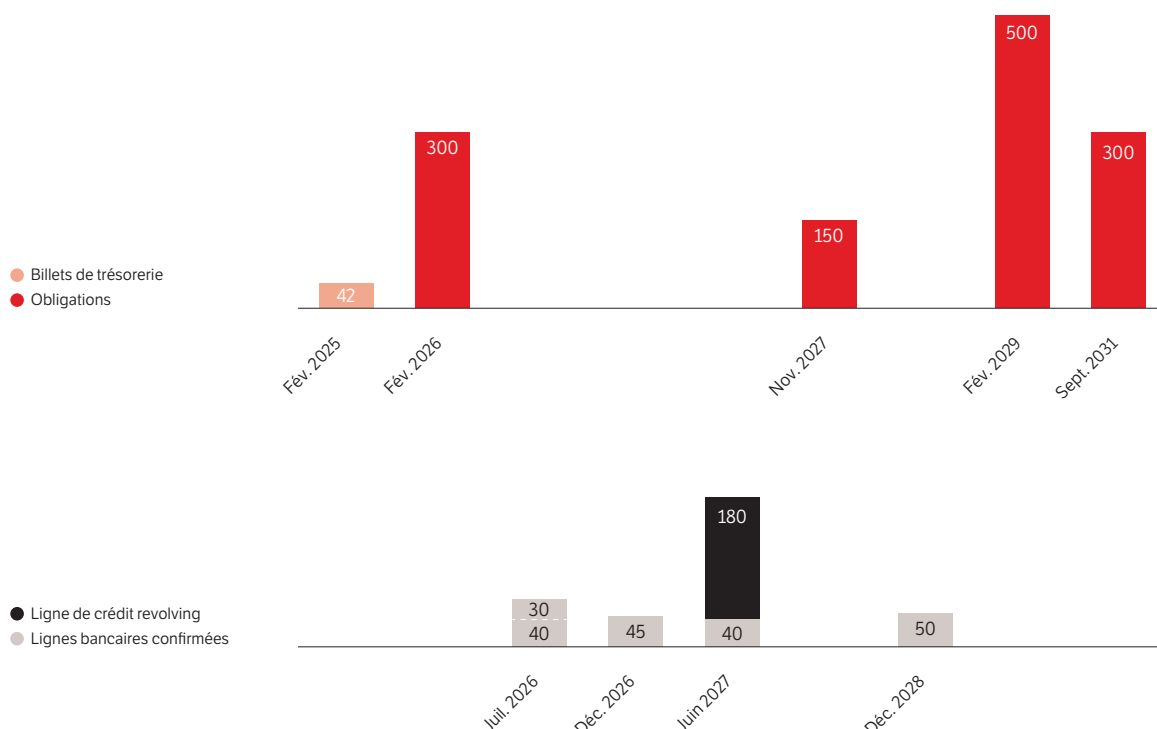
La **dette financière nette** s'établit à 1 002,9 millions d'euros au 31 décembre 2024, contre 1 063,6 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Mercialis dispose, par ailleurs, de **ressources financières non tirées** à hauteur de 385 millions d'euros lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité satisfaisant :

- une ligne de crédit *revolving* bancaire de 180 millions d'euros à échéance juin 2027. La marge sur Euribor est de 155 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 ;
- cinq lignes bancaires bilatérales confirmées pour un montant total de 205 millions d'euros, de maturité comprise entre juillet 2026 et décembre 2028. Les marges sur Euribor sont inférieures ou égales à 155 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 ;
- un programme de billets de trésorerie mis en place au second semestre 2012 et utilisé à hauteur de 42 millions d'euros (encours au 31 décembre 2024).

La totalité des ressources bancaires non tirées comporte des critères ESG.

Ci-dessous l'échéancier de la dette obligataire et des ressources financières non tirées de Mercialis au 31 décembre 2024 :



B. Covenants bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 31 décembre 2024 est restée très saine et répond à l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Ainsi, le **ratio d'endettement, LTV hors droits**, s'établit à 38,2 % à fin décembre 2024, contre 38,9 % à fin décembre 2023 et 40,0 % au 30 juin 2024, bien en-dessous du covenant contractuel de 55 % s'appliquant sur les lignes bancaires confirmées. Le **LTV droits inclus** s'établit à 35,7 % à fin décembre 2024, contre 36,4 % à fin décembre 2023 et 37,4 % au 30 juin 2024.

	31/12/2023	31/12/2024
Endettement financier net (M€)	1 063,6	1 002,9
Valeur d'expertise hors droits des actifs (M€) ⁽¹⁾	2 737,4	2 627,5
LOAN TO VALUE (LTV) – HORS DROITS	38,9 %	38,2 %

(1) Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 43,9 M€ au titre de 2024 et 45,1 M€ au titre de 2023, 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 5,5x à fin décembre 2024, bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2x), contre 5,1x à fin décembre 2023 et 5,5x à fin juin 2024.

	31/12/2023	31/12/2024
EBITDA (M€)	149,4	147,2
Coût de l'endettement financier net (M€) ⁽¹⁾	(29,2)	(26,7)
INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)	5,1X	5,5X

(1) Conformément aux modalités de calcul fixées par les covenants sur les lignes bancaires de la Société, le coût de l'endettement financier net n'intègre pas la charge nette liée aux primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, ainsi qu'aux produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la **juste valeur hors droits des actifs** au 31 décembre 2024 est de 2,6 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 2023 nulle, inférieure au covenant qui fixe un ratio dette gagée/juste valeur hors droits inférieur à 20 %.

Mercialys est notée par l'agence Standard & Poor's. Celle-ci a réitéré la notation de Mercialys à BBB / perspective stable le 24 octobre 2024.

1.2.5.6 Capitaux propres et actionnariat

Les **capitaux propres consolidés** s'élèvent à 762,0 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 866,1 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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

- résultat net de l'exercice 2024 : + 56,7 millions d'euros ;
- mise en paiement du dividende au titre de l'exercice 2023 de 0,99 € par action et des dividendes versés aux minoritaires : - 153,5 millions d'euros ;
- opérations réalisées sur les actions propres : - 2,5 millions d'euros ;
- variation de juste valeur sur les actifs financiers et les dérivés : - 4,7 millions d'euros.

Le **nombre d'actions en circulation** au 31 décembre 2024 s'élève à 93 886 501, inchangé depuis le 31 décembre 2023.

	2022	2023	2024
Nombre d'actions en circulation			
• Début de période	93 886 501	93 886 501	93 886 501
• Fin de période	93 886 501	93 886 501	93 886 501
Nombre d'actions moyen en circulation	93 886 501	93 886 501	93 886 501
Nombre d'actions moyen (basique)	93 384 221	93 305 357	93 435 731
Nombre d'actions moyen (dilué)	93 384 221	93 305 357	93 435 731

Au 31 décembre 2024, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : auto-contrôle (0,87 %), autres actionnaires (99,13 %).

Un actionnaire a déclaré auprès de l'AMF une position supérieure à 5,0 % de détention en capital ou en droits de vote, soit la société

BlackRock Inc's, agissant pour le compte de clients et de fonds sous gestion, qui détenait, en date du 20 novembre 2024, 5 624 902 actions, soit 5,99 % du capital et des droits de vote.

1.2.5.7 Distribution

Le Conseil d'administration de Mercialis proposera à l'Assemblée générale du 29 avril 2025 le versement d'un dividende de 1,00 euro par action contre un dividende de 0,99 euro par action au titre de 2023. La distribution correspond à 83 % du résultat net récurrent 2024 et offre un rendement de 6,1 % sur l'actif net réévalué NDV de 16,45 euros par action à fin 2024 et de 9,9 % sur le cours de clôture annuel.

Au cours de 3 derniers exercices Mercialis aura ainsi versé 2,95 euros de dividendes, représentant 84 % de ses résultats récurrents et assurant un rendement moyen de 9,9 % à ses actionnaires sur cette période.

Cette proposition de dividende au titre de 2024 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 0,78 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,22 euro par action.

Le détachement du coupon interviendra le 2 mai 2025, le dividende étant payé le 6 mai 2025.

1.2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier

1.2.6.1 Cessions et investissements

En juillet 2024, Mercialis a cédé 4 hypermarchés qu'elle détenait à 51 %, 49 % étant détenus par un fonds géré par BNP Paribas REIM et de lots accessoires appartenant à la foncière, pour un montant total de 117,5 millions d'euros net vendeur. Ces hypermarchés étaient exploités par Auchan, cette opération d'arbitrage participant ainsi à l'équilibre de l'exposition locative de la Société entre les différents opérateurs alimentaires.

De plus, Mercialis a cédé des lots isolés pour un prix net vendeur cumulé de 7,9 millions d'euros, ainsi que les galeries non stratégiques de Rodez et Montauban pour un prix net vendeur total de 9,9 millions d'euros.

Ces arbitrages ont contribué au renforcement d'une situation financière déjà solide et à la capacité de Mercialis de déployer une stratégie de croissance, via son portefeuille de développements ou des acquisitions d'actifs, tels que décrit au paragraphe 1.1.3 du présent chapitre.

1.2.6.2 Expertises et variations de périmètre

Le patrimoine de Mercialis est évalué deux fois par an par des experts indépendants.

Au 31 décembre 2024, BNP Paribas Real Estate Valuation, Catella Valuation, Jones Lang LaSalle, CBRE et BPCE Expertises Immobilières ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialis :

- BNP Paribas Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 17 sites au 31 décembre 2024 sur la base d'une visite *in situ* de 6 sites au cours second semestre 2024, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2024 pour les autres sites ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 12 sites au 31 décembre 2024 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2024 ;
- Jones Lang LaSalle a réalisé l'expertise de 5 sites au 31 décembre 2024 sur la base d'une visite *in situ* des 5 sites au cours du second semestre 2024 ;
- CBRE a réalisé l'expertise de 1 site au 31 décembre 2024 sur la base d'une visite *in situ* au cours du second semestre 2024 ;
- BPCE Expertises Immobilières a réalisé l'expertise de 16 sites au 31 décembre 2024, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2024.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 2 761,2 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2024, en hausse de +1,3 % par rapport à fin 2023 à périmètre constant. La valeur d'expertise hors droits progresse de +1,1 % à périmètre constant, l'impact positif des loyers (+3,3 %) compensant l'effet d'une légère remontée des taux.

	Valeur d'expertise au 31/12/2024	À périmètre courant		À périmètre constant ⁽¹⁾	
		Var. au cours des 6 derniers mois	Var. au cours des 12 derniers mois	Var. au cours des 6 derniers mois	Var. au cours des 12 derniers mois
Valeur hors droits	2 583,7	- 4,3 %	- 4,0 %	+ 0,7 %	+ 1,1 %
Valeur droits inclus	2 761,2	- 4,1 %	- 3,9 %	+ 0,9 %	+ 1,3 %

(1) Sites constants en nombre et en surface.

En effet, le taux de rendement moyen des expertises ressort à 6,65 % au 31 décembre 2024, contre 6,68 % au 30 juin 2024 et 6,61 % fin 2023. Cette évolution fait ressortir un écart de rendement positif de 344 pb par rapport au taux sans risque (OAT 10 ans) à fin décembre.

Catégorie d'actif immobilier	Taux de rendement moyen 31/12/2023	Taux de rendement moyen 30/06/2024	Taux de rendement moyen 31/12/2024
Grands centres régionaux et commerciaux	6,34 %	6,47 %	6,44 %
Centres locaux de proximité	8,26 %	7,99 %	8,15 %
Ensemble du portefeuille ⁽¹⁾	6,61 %	6,68 %	6,65 %

(1) Incluant les deux actifs diffus.

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 2024, ainsi que les loyers d'expertise correspondants.

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs 31/12/2024	Valeur d'expertise (hors droits) 31/12/2024		Valeur d'expertise (droits inclus) 31/12/2024		Surface locative brute 31/12/2024		Loyers nets potentiels d'expertise	
		(M€)	(%)	(M€)	(%)	(m ²)	(%)	(M€)	(%)
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 240,6	86,7 %	2 394,4	86,7 %	574 544	81,7 %	154,3	84,0 %
Centres locaux de proximité	19	331,1	12,8 %	354,0	12,8 %	124 762	17,7 %	28,9	15,7 %
Sous-total	44	2 571,7	99,5 %	2 748,4	99,5 %	699 306	99,4 %	183,2	99,7 %
Autres sites	2	12,0	0,5 %	12,8	0,5 %	3 987	0,6 %	0,5	0,3 %
TOTAL	46	2 583,7	100 %	2 761,2	100 %	703 293	100 %	183,6	100 %

1.2.7 Perspectives

Le RNR 2025, reflétant une performance opérationnelle sous-jacente solide, sera notamment impacté par les cessions réalisées en 2024 et le prochain refinancement de la souche obligatoire à maturité février 2026. Dès lors, Mercialys se fixe pour objectifs :

- un RNR par action de 1,22 euro à 1,25 euro ;
- un dividende par action d'au moins 1,00 euro.

1.2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture de l'exercice 2024.

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 Recommendations* », qui sont disponibles sur le site internet de cet organisme. Le tableau ci-dessous synthétise les indicateurs EPRA à fin décembre 2024, fin juin 2024 et fin décembre 2023 :

	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Résultat EPRA (€/action)	1,17	0,63	1,21
Actif net réévalué (EPRA NRV) (€/action)	18,25	17,80	18,23
Actif net réévalué (EPRA NTA) (€/action)	16,29	15,85	16,29
Actif net réévalué (EPRA NDV) (€/action)	17,10	16,53	16,45
Taux de rendement initial net EPRA (%)	5,97 %	6,04 %	5,93 %
Taux de rendement initial net majoré EPRA (%)	6,05 %	6,13 %	6,04 %
Taux de vacance EPRA (%)	4,4 %	4,4 %	4,1 %
Ratio de coût EPRA (y compris coûts liés à la vacance) (%)	17,8 %	18,6 %	19,8 %
Ratio de coût EPRA (hors coûts liés à la vacance) (%)	16,1 %	17,0 %	18,1 %
Investissements EPRA (M€)	22,5	11,0	28,8
Ratio d'endettement (LTV) EPRA (%)	41,2 %	42,4 %	40,2 %
Ratio d'endettement (LTV) EPRA droits inclus (%)	38,7 %	39,8 %	37,7 %

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)	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Résultat net part du Groupe	53,4	36,3	53,8
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus ou moins-values)	(16,0)	(0,2)	(5,7)
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact net des rachats obligataires et opérations de couvertures	10,6	4,4	20,0
Autres produits et charges opérationnels	22,4	(0,2)	7,2
Dotation aux amortissements	38,5	19,1	37,8
RÉSULTAT EPRA	109,0	59,3	113,1
Nombre d'actions moyen basique	93 305 357	93 483 692	93 435 731
RÉSULTAT PAR ACTION EPRA (en euros)	1,17	0,63	1,21

Le calcul du RNR 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)

	31/12/2023		
(en millions d'euros)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	677,2	677,2	677,2
Inclut ⁽¹⁾ / Exclut ⁽²⁾ :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	677,2	677,2	677,2
Inclut ⁽¹⁾ :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	843,8	843,8	843,8
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⁾	10,9	10,9	10,9
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⁾	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	1 532,0	1 532,0	1 532,0
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	(9,2)	(9,2)	
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)		(3,1)	
Inclut ⁽¹⁾ :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			62,6
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation ⁽⁸⁾	179,7	0,0	
NAV	1 702,5	1 519,7	1 594,6
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 278 112	93 278 112	93 278 112
NAV par action (en euros)	18,25	16,29	17,10

(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 retenir (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.

30/06/2024

(en millions d'euros)

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	623,6	623,6	623,6
Inclut ⁽¹⁾ / Exclut ⁽²⁾ :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	623,6	623,6	623,6
Inclut ⁽¹⁾ :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	860,3	860,3	860,3
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⁾	10,4	10,4	10,4
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	1 494,2	1 494,2	1 494,2
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	(9,8)	(9,8)	
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)		(3,2)	
Inclut ⁽¹⁾ :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			50,8
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation ⁽⁸⁾	179,3	0,0	
NAV	1 663,8	1 481,2	1 545,0
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 448 370	93 448 370	93 448 370
NAV par action (en euros)	17,80	15,85	16,53

(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.

	31/12/2024		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<i>(en millions d'euros)</i>			
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	631,1	631,1	631,1
Inclut ⁽¹⁾ / Exclut ⁽²⁾ :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	631,1	631,1	631,1
Inclut ⁽¹⁾ :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	880,2	880,2	880,2
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⁾	10,1	10,1	10,1
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	1 521,4	1 521,4	1 521,4
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	(2,3)	(2,3)	
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)		(3,4)	
Inclut ⁽¹⁾ :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			9,6
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation ⁽⁸⁾	177,5	0,0	
NAV	1 696,6	1 515,6	1 531,0
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 067 643	93 067 643	93 067 643
NAV par action <i>(en euros)</i>	18,23	16,29	16,45

(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 retenir (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 Mercialis et les taux de rendement définis par l'EPRA :

(en millions d'euros)	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Immeubles de placement – détenus à 100 %	2 692,3	2 700,0	2 583,7
Actifs en développement (-)	0,0	0,0	0,0
Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits	2 692,3	2 700,0	2 583,7
Droits de mutation	179,7	179,3	177,5
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus	2 872,0	2 879,4	2 761,2
Revenus locatifs annualisés	178,8	181,3	171,1
Charges non récupérables (-)	(7,4)	(7,4)	(7,3)
Loyers nets annualisés	171,4	173,9	163,8
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	2,3	2,6	3,0
Loyers nets annualisés majorés	173,7	176,5	166,9
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (NET INITIAL YIELD)	5,97 %	6,04 %	5,93 %
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ EPRA (« TOPPED-UP » NET INITIAL YIELD)	6,05 %	6,13 %	6,04 %

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 4,1 % à fin décembre 2024, en amélioration par rapport à fin juin 2024 et fin décembre 2023 (4,4 %). La vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extension ou de restructuration représente 119 pb au sein de ce taux de vacance.

(en millions d'euros)	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Valeur locative des lots vacants	8,2	8,3	7,3
Valeur locative de l'ensemble du portefeuille	185,5	189,4	179,1
TAUX DE VACANCE EPRA	4,4 %	4,4 %	4,1 %

1.2.9.5 Ratios de coût EPRA

(en millions d'euros)	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	(24,6)	(12,9)	(28,4)	Frais de personnel et autres charges
Charges locatives nettes	(5,9)	(4,3)	(6,0)	Impôt foncier et charges locatives non récupérés (y. c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	3,1	1,7	3,3	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges	(4,3)	(1,6)	(4,5)	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	(31,7)	(17,0)	(35,6)	
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)	(31,7)	(17,0)	(35,6)	A
Coûts directs de la vacance ⁽¹⁾	3,0	1,5	3,1	
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	(28,7)	(15,6)	(32,5)	B
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain ⁽²⁾	178,0	91,6	179,5	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)	178,0	91,6	179,5	C
RATIO DE COÛT EPRA Y COMPRIS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	17,8 %	18,6 %	19,8 %	A / C
RATIO DE COÛT EPRA HORS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	16,1 %	17,0 %	18,1 %	B / C

(1) 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.

(2) 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 :

01

	31/12/2023			30/06/2024			31/12/2024		
	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
<i>(en millions d'euros)</i>									
Acquisitions	2,2	0,0	2,2	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	1,2
Développements	2,1	0,0	2,1	1,2	0,0	1,2	1,7	0,0	1,7
Immeubles de placement	17,7	0,0	17,7	9,1	0,0	9,1	24,7	0,0	24,7
<i>Avec espace locatif additionnel</i>	4,8	0,0	4,8	1,4	0,0	1,4	5,4	0,0	5,4
<i>Sans espace locatif additionnel</i>	9,2	0,0	9,2	6,5	0,0	6,5	15,0	0,0	15,0
<i>Participations travaux et indemnités</i>	3,0	0,0	3,0	1,0	0,0	1,0	3,1	0,0	3,1
<i>Autres investissements significatifs non ventilés</i>	0,7	0,0	0,7	0,2	0,0	0,2	1,2	0,0	1,2
Intérêts capitalisés (si applicable)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investissement total	22,0	0,0	22,0	10,3	0,0	10,3	27,5	0,0	27,5
Retraitement de la position comptable à la position cash	0,5	0,0	0,5	0,7	0,0	0,7	1,3	0,0	1,3
INVESTISSEMENT TOTAL (CASH)	22,5	0,0	22,5	11,0	0,0	11,0	28,8	0,0	28,8

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 investissements significatifs non ventilés » des dépenses liées à l'informatique, à l'écosystème digital et marketing, ainsi qu'à la démarche RSE de l'entreprise.

1.2.9.7 Ratio d'endettement (LTV) EPRA

Le tableau ci-dessous présente le calcul du ratio d'endettement (LTV) tel que déterminé par l'EPRA. Cet indicateur diffère du calcul établi par la Société, tel que présenté ci-avant, qui représente également la référence des différents covenants bancaires.

Ratio au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)		Groupe	Part des entreprises associées	Participations détenues	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
Inclut	Emprunts auprès d'institutions financières		40,7		(0,7)	40,0
	Billets de trésorerie	42,0				42,0
	Instruments de dette hybrides					
	Emprunts obligataires	1 139,8				1 139,8
	Dérivés de change et taux (futures, swaps, options et forwards)	(5,8)				(5,8)
	Dettes nettes d'exploitation		0,3			0,3
	Propriété occupée par le propriétaire (dette)					
Exclut	Comptes courants avec une caractéristique de fonds propres					
	Trésorerie et équivalents de trésorerie :	(118,2)	(4,3)		12,3	(110,1)
Total dette Nette (a)		1 057,8	36,7		11,6	1 106,2
Inclut	Biens immobiliers occupés par le propriétaire :					
	Immeubles de placement à la juste valeur :	2 692,3	87,1		(154,0)	2 625,4
	Propriétés détenues en vue de la vente					
	Immeubles en cours de développement					
	Immobilisations incorporelles	3,1				3,1
	Créances nettes d'exploitation	31,0			(1,3)	29,7
Total Patrimoine (b)	Immobilisations financières	23,5	(4,6)	5,4		24,3
		2 750,0	82,5	5,4	(155,3)	2 682,5
EPRA LTV (a) / (b)						41,2 %
	Droits de mutation (c)	179,7	6,2		(10,6)	175,3
	EPRA LTV droits inclus (a) / (b) + (c)					38,7 %

Ratio au 30 juin 2024

01

(en millions d'euros)		Groupe	Part des entreprises associées	Participations détenues	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
	Emprunts auprès d'institutions financières		40,5			40,5
	Billets de trésorerie	42,0				42,0
	Instruments de dette hybrides					
	Emprunts obligataires	1 142,8				1 142,8
Inclut	Dérivés de change et taux (futures, swaps, options et forwards)	(7,5)				(7,5)
	Dettes nettes d'exploitation		0,1		(1,1)	(1,0)
	Propriété occupée par le propriétaire (dette)					
	Comptes courants avec une caractéristique de fonds propres					
Exclut	Trésorerie et équivalents de trésorerie :	(88,2)	(3,8)		15,6	(76,4)
Total dette Nette (a)		1 089,1	36,8		14,5	1 140,4
	Biens immobiliers occupés par le propriétaire :					
	Immeubles de placement à la juste valeur :	2 578,2	86,6		(95,4)	2 569,3
	Propriétés détenues en vue de la vente	121,9			(55,0)	66,8
Inclut	Immeubles en cours de développement					
	Immobilisations incorporelles	3,2				3,2
	Créances nettes d'exploitation	24,9				24,9
	Immobilisations financières	23,4	(4,6)	5,5		24,3
Total Patrimoine (b)		2 751,5	81,9	5,5	(150,5)	2 688,5
	EPRA LTV (a) / (b)					42,4 %
	Droits de mutation (c)	179,3	6,1		(10,4)	175,0
	EPRA LTV droits inclus (a) / (b) + (c)					39,8 %

Ratio au 31 décembre 2024

(en millions d'euros)		Groupe	Part des entreprises associées	Participations détenues	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
	Emprunts auprès d'institutions financières		40,7			40,7
	Billets de trésorerie	42,0				42,0
	Instruments de dette hybrides					
	Emprunts obligataires	1 244,6				1 244,6
Inclut	Dérivés de change et taux (futures, swaps, options et forwards)	(0,4)				(0,4)
	Dettes nettes d'exploitation					
	Propriété occupée par le propriétaire (dette)					
	Comptes courants avec une caractéristique de fonds propres					
Exclut	Trésorerie et équivalents de trésorerie :	(283,7)	(3,7)		15,9	(271,5)
Total dette Nette (a)		1 002,6	37,0		15,8	1 055,4
	Biens immobiliers occupés par le propriétaire :					
	Immeubles de placement à la juste valeur :	2 583,6	85,9		(95,7)	2 573,8
	Propriétés détenues en vue de la vente					
Inclut	Immeubles en cours de développement					
	Immobilisations incorporelles	3,4				3,4
	Créances nettes d'exploitation	21,5	0,8		(0,7)	21,6
	Immobilisations financières	23,1	(4,6)	6,5		25,0
Total Patrimoine (b)		2 631,7	82,0	6,5	(96,4)	2 623,8
EPRA LTV (a) / (b)						40,2 %
	Droits de mutation (c)	177,5	6,0		(6,6)	177,0
	EPRA LTV droits inclus (a) / (b) + (c)					37,7 %

1.3 Patrimoine immobilier

1.3.1 Un patrimoine évalué à 2 761,2 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2024

1.3.1.1 Experts et méthodologie

Les centres commerciaux détenus par Mercialis 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, Mercialis se conforme au Code de déontologie des SIIC en matière de rotation des experts. Conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF) sur la rotation des experts immobiliers, Mercialis avait lancé un appel d'offres en 2024 pour 12 % des actifs à valoriser. Cet appel d'offres fait suite à celui effectué en 2022 pour 83 % des actifs à valoriser. Ce dernier a désigné de nouveaux experts dont les travaux ont débuté au second semestre 2024. Les honoraires des experts sont établis sur le nombre et la taille des actifs à expertises, lors de la signature du mandat de trois ans.

L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialis 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 et 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 :

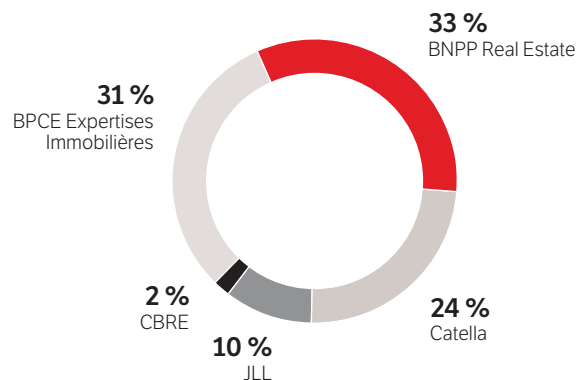
- une prime de risque et de liquidité du marché de l'immobilier, ainsi que
- d'éventuelles primes de risque pour obsolescence et pour risque locatif.

Pour les actifs de petite taille, une valorisation par comparaison avec des valeurs de transaction sur des actifs similaires a également été réalisée.

Au 31 décembre 2024, les expertises ont été réalisées par cinq experts indépendants : BNPP Real Estate Valuation, BPCE Expertises Immobilières, Catella Valuation, Jones Lang LaSalle Value & Risk Advisory et CBRE Valuation. Au 30 juin 2024 les expertises avaient été réalisées par les cinq experts suivants : BNPP Real Estate Valuation, BPCE Expertises Immobilières, Catella Valuation, Cushman & Wakefield Valuation et CBRE Valuation.

► RÉPARTITION DES ÉVALUATIONS PAR EXPERT

(en % du nombre d'actifs évalués)



La **valeur du patrimoine** de Mercialis s'établit à 2 761,2 millions d'euros, droits inclus, en baisse de - 4,1 % sur 6 mois et de - 3,9 % sur 12 mois. À périmètre constant⁽¹⁾, elle est en hausse de + 0,9 % sur 6 mois et de + 1,3 % sur 12 mois. Hors droits, la valeur du patrimoine s'établit à 2 583,7 millions d'euros, en baisse de - 4,3 % sur 6 mois et de - 4,0 % sur 12 mois. À périmètre constant⁽¹⁾, elle est en hausse de + 0,7 % sur 6 mois et de + 1,1 % sur 12 mois.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 6,65 % au 31 décembre 2024 contre 6,68 % au 30 juin 2024 et 6,61 % au 31 décembre 2023.

À noter que la valorisation du patrimoine de Mercialis 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, Mercialis a sollicité sur ce point ses deux premiers experts immobilier, BNP Paribas Real Estate et BPCE Expertises Immobilières. Ce derniers, qui valorisent respectivement 33 % et 31 % des actifs de Mercialis en nombre, lui ont indiqué recourir à un taux moyen de variation annuelle (CAGR) des loyers nets incluant l'indexation entre 2025 et 2034 de + 2,7 % pour BNPP et + 3,1 % pour BPCE.

(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 2024, Mercialys a confié aux experts :

- BNPP Real Estate Valuation ;
- Catella Valuation ;
- CB Richard Ellis Valuation ;
- Jones Lang LaSalle Value & Risk Advisory ;
- BPCE Expertises Immobilières,

la valorisation de son patrimoine d'actifs immobiliers selon la répartition suivante :

	Nombre d'actifs	Loyer potentiel	Valeur vénale hors droits	Valeur vénale droits inclus
BNPP Real Estate Valuation	17	101,5 M€	1 592,9 M€	1 702,0 M€
Jones Lang LaSalle Value & Risk Advisory	5	8,2 M€	78,0 M€	83,3 M€
Catella Valuation	12	16,2 M€	167,3 M€	178,9 M€
CB Richard Elis Valuation	1	9,2 M€	117,3 M€	125,4 M€
BPCE Expertises Immobilières	16	55,5 M€	705,2 M€	754,0 M€
<i>Dont QP indivise</i>		7,0 M€	77,0 M€	82,3 M€
BPCE Expertises Immobilières	16	48,6 M€	628,2 M€	671,6 M€
TOTAL	51	183,6 M€	2 583,7 M€	2 761,2 M€

À l'issue de leurs missions respectives, les experts ont co-signé le rapport commun ci-dessous :

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 2024.

Référentiels et principes généraux

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite de la 8^e 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 des 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 par 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

Signé le 15 janvier 2025, à BOULOGNE-BILLANCOURT :


Jean-Claude DUBOIS
Président



CATELLA VALUATION



BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES


Philippe TARAVELLA
Directeur Général



JONES LANG LASALLE VALUE & RISK ADVISORY


Gwenola DONET, MRICS Registered Valuer
Présidente
CBRE VALUATION


Signature électronique certifiée : Stéphanie
ROUSSEAU - MRICS - REV
Directeur
CBRE Valuation
+33 06 08 18 40 02

1.3.2 Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés et implantés dans des zones géographiques dynamiques

1.3.2.1 46 actifs à fin 2024, représentant 703 293 m² de surface locative brute

Les sites de Mercialis 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 2024, le patrimoine de Mercialis est constitué de 46 actifs, comprenant :

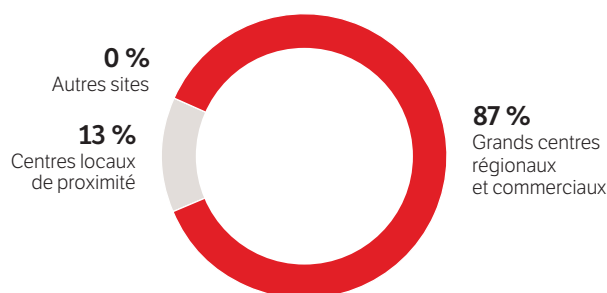
- 4 Grands centres régionaux,
- 21 Grands centres commerciaux,
- 19 Centres locaux de proximité, et
- 2 Autres sites,

représentant une surface locative brute bâtie totale de 703 293 m².

Au sein de ses 46 centres commerciaux, Mercialis est propriétaire des murs de la grande surface alimentaire, seule ou en partenariat avec des minoritaires, dans 21 d'entre eux à fin décembre 2024.

► RÉPARTITION PAR NATURE DES ACTIFS DÉTENUS PAR MERCIALYS

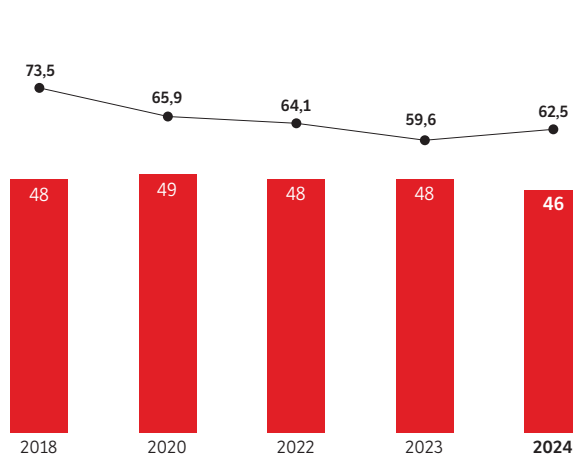
(en valeur d'expertise droits inclus)



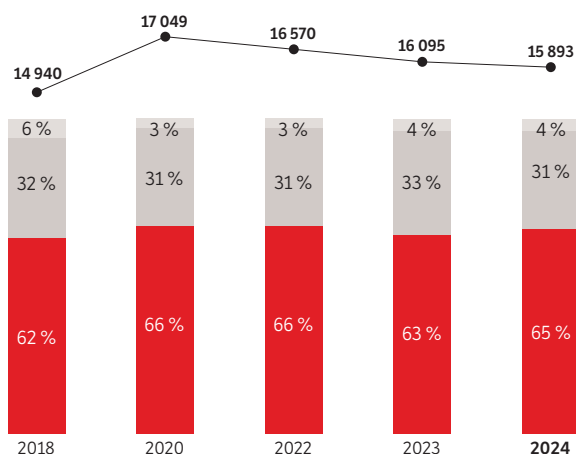
1.3.2.2 Un portefeuille recentré sur des actifs commerciaux leaders dans les zones géographiques les plus dynamiques du territoire

Fruit d'une décennie d'arbitrage, le portefeuille d'actifs de Mercialis 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 15 900 m² à fin 2024, contre 7 400 m² à fin 2010 et 12 227 m² à fin 2014. Leur valeur moyenne s'établit à 62,5 millions d'euros droits inclus à fin 2024, contre 26,9 millions d'euros à fin 2010 et 48,7 millions d'euros à fin 2014.



—●— Valeur moyenne des centres commerciaux (M€ droits inclus)
● Nombre total de centres commerciaux en portefeuille



—●— Taille moyenne des centres commerciaux (m²)
● Centres commerciaux > 20 000 m²
● Centres commerciaux entre 5 000 et 20 000 m²
● Centres commerciaux < 5 000 m²

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.

Mercialys dispose également d'implantations sur l'île de la Réunion.

Le tableau suivant synthétise les principales informations concernant l'exposition géographique régionale du portefeuille immobilier de Mercialys.

Région	Nombre de sites	Valeur d'expertise droits inclus		Surface locative brute	
		(M€)	%	(m ²)	%
Corse	5	123,5	4 %	47 863	7 %
Île-de-France	3	30,2	1 %	8 622	1 %
Nord-Est	2	216,9	8 %	52 875	8 %
Ouest	9	768,9	28 %	203 053	29 %
Rhône-Alpes	7	487,8	18 %	139 102	20 %
Réunion	5	346,2	13 %	38 144	5 %
Sud-Est	6	318,3	12 %	67 973	10 %
Sud-Ouest	9	469,4	17 %	145 661	21 %
TOTAL	46	2 761,2	100 %	703 293	100 %

1.3.2.3 Détail du patrimoine au 31 décembre 2024

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/24 (m ²)	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/24 (m ²)	Dont surface alimentaire au 31/12/2024 (m ²) quand détenue par Mercialys	Gestion charges Syndic
Corse							
Ajaccio Rocade Mezzavia (HM Auchan + 45 boutiques + 3 MS)	Grands Centres commerciaux	1989	2018	28 773	17 264	10 015	CORIN
Bastia Port Toga (HM Auchan + 13 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1991	2017	7 034	4 220	3 202	CORIN
Bastia Rocade de Furiani (HM Auchan + 48 boutiques + 2 MS + 1 centre médical + 1 station essence)	Grands Centres commerciaux	1969	2019	24 498	14 699	8 314	CORIN
Corte (SM Auchan + 13 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	2004	2004	5 831	3 499	2 466	CORIN
Porto Vecchio (HM Auchan + 30 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2003	14 106	8 182	4 963	CORIN
Île-de-France							
Amilly Montargis (HM Casino Hyperfrais + 1 cafétéria + 15 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1976	2013	15 192	2 189	0	SUDECO
Massena (HM Intermarché + 21 boutiques + 2 MS)	Grands Centres commerciaux	1975	2016	31 677	3 533	0	SUDECO
Saint-Denis Porte de Paris (Aldi + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1975		2 900	2 900	0	SUDECO

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialis	Année de construction	Dernier projet (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/24 (m ²)	Surface locative brute détenue par Mercialis au 31/12/24 (m ²)	Dont surface alimentaire au 31/12/2024 (m ²) quand détenue par Mercialis	Gestion charges Syndic
La Réunion							
Le Port Sacré-Cœur (HM Carrefour + 90 boutiques + 7 MS + 1 Retail Park)	Centre régionaux	2002	2020	27 024	21 401	0	SUDECO
Saint-Benoît Beaulieu (HM Carrefour + 22 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	2000	2022	7 492	2 014	0	SUDECO
Saint Pierre Front de Mer (HM Carrefour + 26 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1987	1992	11 629	2 118	0	SUDECO
Sainte Marie du Parc (HM Run Market + 70 boutiques + 1 RP + 5 MS + 1 village services + 1 station essence)	Grands Centres commerciaux	1966	2016	27 384	12 611	0	SUDECO
Saint-André (Réserve foncière)	Autres	-	-		0	0	
Nord-Est							
Besançon – Chateaufarine (HM Intermarché + 88 boutiques + 11 MS)	Centres régionaux	1971	2018	58 218	38 497	0	SUDECO
Dijon Chenôve (HM Casino Hyperfrais + 41 boutiques + 6 MS + 1 station lavage)	Centres Locaux de Proximité	1974	1999	36 092	14 378	0	SUDECO
Ouest							
Angers – Espace Anjou (HM Auchan + 105 boutiques + 7 MS + coworking)	Centres régionaux	1994	2019	40 564	39 705	15 529	SUDECO
Brest (HM Casino Hyperfrais + 70 boutiques + 5 MS)	Grands Centres commerciaux	1968	2018	36 545	35 755	15 676	SUDECO
Chartres – Lucé (HM Intermarché + 42 boutiques + 4 MS + 1 station essence et lavage)	Grands Centres commerciaux	1977	2016	27 362	9 714	0	SUDECO
Lanester (HM Carrefour + 4 MS + 71 boutiques)	Grands Centres commerciaux	1970	2016	31 267	30 357	17 639	SUDECO
Morlaix (HM Carrefour + 40 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1980	2017	28 871	8 054	0	SUDECO
Niort Est (HM Casino Hyperfrais + 1 cafétéria + 50 boutiques + 3 MS + 1 village service + 1 station lavage)	Grands Centres commerciaux	1972	2015	26 047	18 322	13 306	SUDECO
Quimper – Cornouaille (HM Intermarché + 1 cafétéria + 88 boutiques + 9 MS)	Grands Centres commerciaux	1969	2017	34 459	34 459	12 063	SUDECO
Rennes Saint-Grégoire (HM Super U + 88 boutiques + 2 MS)	Grands Centres commerciaux	1971	2017	52 858	16 999	0	GIE GRAND QUARTIER
Tours – La Riche Soleil (HM Intermarché + 1 cafétéria + 49 boutiques + 1 MS)	Grands Centres commerciaux	2002		25 571	9 689	0	SUDECO

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialis	Année de construction	Dernier projet (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/24 (m ²)	Surface locative brute détenue par Mercialis au 31/12/24 (m ²)	Dont surface alimentaire au 31/12/2024 (m ²) quand détenue par Mercialis	Gestion charges Syndic
Rhône-Alpes							
Annecy Seynod (HM Auchan + 50 boutiques + 6 MS + 1 cinéma + 1 RP + 1 station essence)	Grands Centres commerciaux	1988	2023	33 167	12 717	0	SUDECO
Annemasse (HM Intermarché + 37 boutiques + 3 MS)	Grands Centres commerciaux	1977	2016	25 564	23 384	15 700	SUDECO
Clermont – Nacarat (HM Intermarché + 74 boutiques + 2 MS + 1 village service + 1 station essence + 1 station lavage)	Grands Centres commerciaux	1979	2014	34 779	34 779	17 847	SUDECO
Grenoble La Caserne de Bonne (Monoprix + 44 boutiques + 4 MS + coworking)	Grands Centres commerciaux	2010	2020	20 263	20 263	0	SUDECO
Saint-Étienne – Monthieu (HM Auchan + 51 boutiques + 1 cafétéria + 5 MS + 1 station essence + 1 station lavage)	Grands Centres commerciaux	1972	2017	36 928	20 180	0	SUDECO
Vals près Le Puy (HM Carrefour+ 23 boutiques + 4 MS)	Centres Locaux de Proximité	1979	2015	21 367	20 545	11 707	SUDECO
Valence 2 (HM Casino + 1 cafétéria + 55 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2012	19 155	7 234	0	SUDECO
Sud-Est							
Aix-en-Provence (HM Auchan + 1 station essence + 47 boutiques + 3 MS + 1 Feu vert)	Grands Centres commerciaux	1982	2016	26 236	1 571	0	SUDECO
Fréjus (HM Auchan + 43 boutiques + 3 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2017	19 911	6 237	0	SUDECO
Istres (HM Auchan + 44 boutiques + 6 MS)	Centres Locaux de Proximité	1989	2015	25 584	6 305	0	SUDECO
Mandelieu (HM Auchan + 45 boutiques + 2 MS + 1 village services)	Grands Centres commerciaux	1977	2016	31 954	8 553	0	SUDECO
Marseille – La Valentine (HM Auchan + 62 boutiques + 4 MS)	Grands Centres commerciaux	1970	2015	32 271	13 924	0	SUDECO
Marseille Barneoud (HM Intermarché + 1 cinéma + 59 boutiques + 6 MS)	Grands Centres commerciaux	1974	1995	43 806	31 382	23 550	SUDECO
Sud-Ouest							
Anglet (HM Casino Hyperfrais + 1 cafétéria + 10 boutiques + 1 MS)	Autres	1976	2016	16 524	3 987	0	SUDECO
Aurillac (HM Casino Hyperfrais + 1 cafétéria + 24 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1988	2015	16 890	3 236	0	SUDECO

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/24 (m ²)	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/24 (m ²)	Dont surface alimentaire (m ²) au 31/12/2024 quand détenue par Mercialys	Gestion charges Syndic
Boé Agen (HM Intermarché + 1 cafétéria + 27 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1969	2015	18 855	5 499	0	SUDECO
Brive Malemort (HM Casino Hyperfrais + 35 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1972	2017	21 047	5 460	0	SUDECO
Carcassonne Salvaza (SM Auchan + 1 cafétéria + 41 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1982	2016	19 917	2 502	0	SUDECO
Montpellier Argelliers Autoroute (HM Intermarché + 23 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1973	2017	18 725	2 325	0	SUDECO
Narbonne (HM Auchan + 27 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2018	20 680	17 865	10 494	SUDECO
Nîmes – Cap Costières (HM Auchan + 1 cafétéria + 90 boutiques + 4 MS + <i>coworking</i> + 1 <i>station essence</i>)	Grands Centres commerciaux	2003	2017	35 209	20 897	0	SUDECO
Toulouse Fenouillet (HM Auchan + 1 cafétéria + 131 boutiques + 14 MS + 1 <i>Retail Park</i> + <i>coworking</i>) + 1 station lavage/essence + 1 cinéma	Centres régionaux	1978	2017	105 769	83 889	0	SUDECO
TOTAL				1 245 995	703 293	182 470	

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.



- 41,4 %

de réduction
des émissions de gaz
à effet de serre
vs. 2017



100 %

des centres stratégiques
certifiés *BREEAM In-Use*
(version 6 du
référentiel)



94/100

à l'index égalité
femmes-hommes

02.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

2.1	Des risques et opportunités extra-financiers couverts par la stratégie RSE de Mercialys	80	2.4	Pour nos territoires	97
2.1.1	La gouvernance RSE conçue pour piloter efficacement les risques et opportunités et mener à bien la stratégie	80	2.4.1	100 % des centres acteurs du dynamisme territorial	97
2.1.2	Les engagements pris en matière de RSE sont co-construits avec ses parties prenantes	82	2.4.2	100 % des centres stratégiques dotés d'espaces multifonctionnels	98
2.2	Pour notre environnement	86	2.4.3	100 % des achats locaux et responsables	98
2.2.1	Viser zéro émission nette de carbone	86	2.4.4	Promotion et soutien à l'écomobilité	101
2.2.2	100 % de déchets valorisés	91	2.4.5	100 % des centres ouverts à la société civile	102
2.2.3	Zéro produit phytosanitaire utilisé	91	2.5	Pour nos talents	103
2.2.4	Maîtrise de l'artificialisation des sols	92	2.5.1	Un employeur attaché à maintenir un niveau d'exigence très élevé en matière d'éthique	103
2.3	Pour nos commerces	93	2.5.2	Un employeur attaché à la diversité de ses collaborateurs	105
2.3.1	100 % des actifs stratégiques certifiés BREEAM In-Use	93	2.5.3	Développer les compétences et valoriser les potentiels individuels	107
2.3.2	100 % des centres proposant une offre de commerces et services responsables	93	2.5.4	Fidéliser les talents et favoriser l'engagement des collaborateurs	108
2.3.3	100 % de nos locataires associés à notre pacte « bailleur enseigne responsables »	95	Annexes	110	
2.3.4	Zéro incident sanitaire et sécuritaire	96	1.	Règlement sur la taxinomie européenne	110
			2.	Autres réglementations appliquées de façon volontaire	116
			3.	Cadres normatifs volontaires	117
			4.	Synthèse des indicateurs	123
			5.	Note méthodologique	129
			6.	Avis du vérificateur indépendant	131

Mercialys est convaincue que la prise en compte des enjeux environnementaux, sociétaux et sociaux est un axe fort de différenciation et de création de valeur à long terme. Elle en a fait une partie intégrante de sa stratégie d'entreprise. Cela se manifeste dans la mise en œuvre quotidienne d'une gestion responsable et

éthique de tous ses actifs en propriété ou gestion. Ce chapitre détaille ses chantiers stratégiques de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE), ses politiques et plans d'actions mis en place, ainsi que ses résultats.

2.1 Des risques et opportunités extra-financiers couverts par la stratégie RSE de Mercialys

2.1.1 La gouvernance RSE conçue pour piloter efficacement les risques et opportunités et mener à bien la stratégie

La gestion des risques RSE fait partie intégrante du processus de gestion des risques de Mercialys. En effet, à fin décembre 2024, le Comité de prévention des risques (CPR) est composé de la Direction générale, de la directrice des Ressources Humaines, du responsable du contrôle interne, de la directrice RSE 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 49 risques identifiés par le CPR sont répartis en 8 catégories, dont une dédiée aux risques environnementaux, sociaux et sociétaux. 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 2020, en amont de la définition de la stratégie RSE.

Chaque année, le CPR rend compte de ses travaux au Comité d'audit, des risques et du développement durable (CARDD) de la Société.

Le Conseil d'administration dans son ensemble valide les grandes étapes de la stratégie RSE, ainsi que les objectifs associés. Il en examine les éventuelles évolutions, telles que celles pouvant impacter la trajectoire carbone. Les administrateurs disposent de l'expertise des équipes de Mercialys, des remontées des agences de notation extra-financières et peuvent bénéficier de formations et de sensibilisation aux enjeux RSE. Après deux formations consacrées au changement climatique en 2023, les administrateurs de Mercialys ont été formés à la cybersécurité en 2024. Par ailleurs, en 2024, les membres du CARDD ont bénéficié d'interventions d'Axa Climate sur la thématique de la trajectoire carbone, ainsi que de Deloitte sur la mise en œuvre de la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*), dont les principales analyses ont été transmises au Conseil d'administration. Pour plus de précision sur les formations reçues par les administrateurs, se référer au chapitre 4. § 4.1.4, p. 240 et suivantes.

Afin de prévenir, atténuer et réduire les risques RSE tout en pilotant les objectifs de sa stratégie RSE *4 Fair Impacts for 2030* présentés dans le tableau au § 2.1.2, la Société a mis en place une gouvernance dédiée. Elle est transversale, en lien avec les directions opérationnelles au niveau de la Société et déclinée par actif.

Superviser les chantiers transverses

L'intégration de la RSE au sein de Mercialys repose sur une gouvernance solide impliquant à la fois la Direction générale, les organes de gouvernance et les équipes opérationnelles.

L'équipe dédiée à la RSE, dont la mission est de mettre en œuvre la stratégie RSE de la Société, est rattachée à la Directrice générale déléguée, preuve de l'intégration des enjeux RSE au cœur de la stratégie d'entreprise. Les sujets liés au développement des ressources humaines tels que la mise en œuvre de la politique diversité et inclusion de Mercialys sont placés sous la responsabilité de la direction des ressources humaines.

La Directrice générale déléguée, en charge de la RSE et la directrice des ressources humaines, responsable des enjeux sociaux, sont toutes les deux membres du Comité exécutif de la Société, qui assure la définition et le suivi de la stratégie de l'entreprise.

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

Le Conseil d'administration est informé de la mise en œuvre de la stratégie RSE et de l'atteinte des critères associés *a minima* annuellement et supervise la prise en charge des enjeux RSE par la Société à travers ses trois comités spécialisés :

- le Comité d'audit, des risques et du développement durable (CARDD) : il évalue les risques et opportunités RSE, examine et valide la stratégie RSE, s'assure de son avancement une à deux fois par an, supervise le processus d'élaboration de l'information extra-financière et revoit la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) de la Société ;
- le Comité des investissements durables (CID) : il prend en compte les aspects RSE lors de l'examen des projets stratégiques (cessions, acquisitions, stratégie de développement...) ;
- le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance (CNRG) : il supervise la politique de diversité et d'égalité professionnelle et salariale, fixe les critères de performance ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) liés à la rémunération de la Direction générale et prend en compte la dimension RSE dans ses recommandations de nomination / renouvellement des administrateurs.

Stéphanie Bensimon est l'administratrice responsable du suivi de la démarche RSE. Elle a réalisé en 2024 un bilan de sa mission auprès du Conseil d'administration, présentant ses conclusions et pistes d'optimisation quant à la démarche globale de la Société en matière de RSE.

Pour davantage de détails sur les rôles des différents organes et leurs interactions en matière de RSE, se reporter au chapitre 4. § 4.1.6 p. 250 et suivantes et au schéma ci-après.

L'intégration de la RSE chez Mercialys repose également sur la définition d'objectifs annuels chiffrés, engageant à la fois les dirigeants et les collaborateurs, afin de mesurer concrètement les progrès réalisés.

Ainsi, le Directeur général et la Directrice générale déléguée de la Société ont 30 % de leur rémunération annuelle variable indexée sur la performance RSE de l'entreprise. De plus, les critères extra-financiers représentent également 30 % de leur rémunération long terme. Pour 2024, les critères retenus sont les suivants : avancement de la mise en œuvre de 4 Fair Impacts for 2030, équité professionnelle entre les hommes et les femmes, verdissement des financements et respect de la trajectoire carbone de la Société. Pour plus d'informations, se référer au chapitre 4. § 4.2.2, p. 259 et suivantes.

Les collaborateurs de Mercialys étant également tous acteurs de la mise en œuvre de cette stratégie, l'intégralité des salariés a également un objectif RSE individuel dans sa rémunération annuelle. Il compte *a minima* pour 10 % de cette rémunération et est spécifique à chaque métier, quantitatif pour les cadres et qualitatif pour les autres catégories de salariés.

Mercialys engage aussi ses parties prenantes financières dans sa démarche RSE.

A fin 2024, 100 % des lignes bancaires de la Société intègrent des objectifs de performance RSE, pour un montant cumulé de 385 millions d'euros. Les marges de ces crédits sont indexées à la note moyenne en partie 2 de la certification environnementale BREEAM In-Use et à l'atteinte des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, tant sur les scopes 1 et 2 que sur

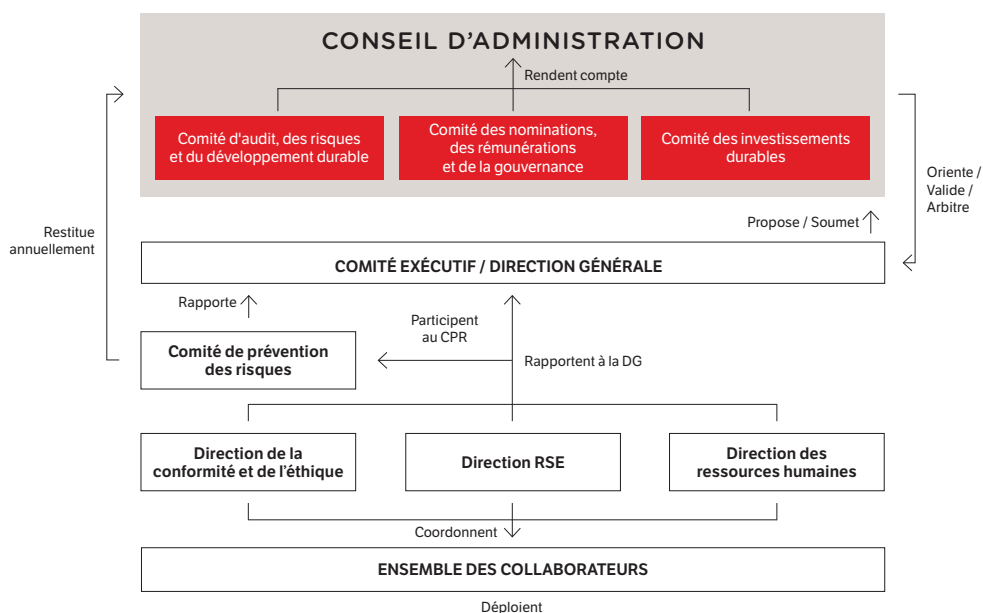
le scope 3, preuve de l'engagement de Mercialys en matière de lutte contre le changement climatique. La Société bénéficie ainsi d'une réduction de la marge en cas de respect de ces engagements. Dans le cas contraire, une dégradation de cette marge est appliquée. Depuis 2021, première année de mise en place de ce mécanisme, Mercialys n'a pas cessé de bénéficier de cette réduction de marge grâce à l'atteinte de ses objectifs.

Agir au niveau des actifs

Afin de piloter la stratégie RSE au niveau des actifs, les objectifs 4 Fair impacts for 2030 de la Société ont été déclinés pour chacun de ses actifs, 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 le budget à consacrer et d'en assurer le suivi, des feuilles de route RSE ont été construites pour chacun des centres. Elles ont été élaborées conjointement par l'asset management, la direction de centre, le gestionnaire immobilier, et l'équipe RSE. Elles sont adaptées aux spécificités de chaque site. 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.

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 ainsi qu'aux gestionnaires immobiliers externes. Au niveau opérationnel, les collaborateurs de Mercialys responsables de la gestion des centres commerciaux disposent des indicateurs clés de performance sur les consommations d'énergie, d'eau, et la valorisation des déchets sur les centres. Ces KPI 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 géographique, 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.

GOVERNANCE DE LA RSE



02. RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

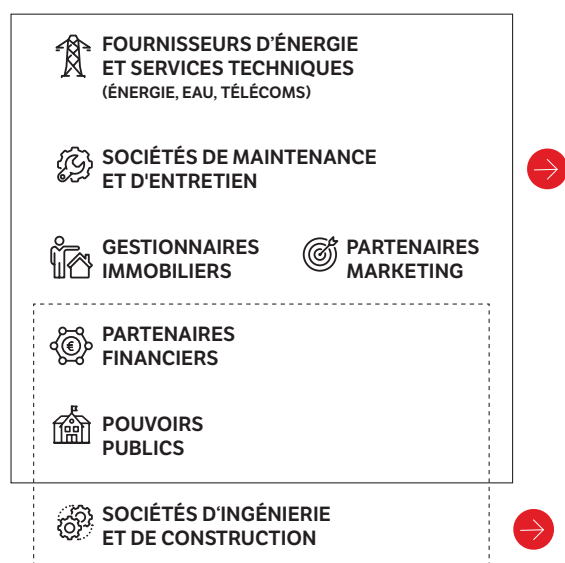
Des risques et opportunités extra-financiers couverts par la stratégie RSE de Mercialys

Mercialys s'appuie sur une chaîne de valeur intégrée, reliant ses partenaires en amont à ses parties prenantes en aval. L'ensemble des directions internes de l'entreprise contribue à la création de valeur durable. Le développement immobilier constitue également

un levier stratégique pour répondre aux enjeux de croissance de la Société et aux attentes des investisseurs, comme illustré sur le schéma ci-dessous.

CHAÎNE DE VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

AMONT



MERCIALYS

- Commercialisation
- Asset management
- Direction de centre
- Communication & Marketing
- Finance
- Investissements
- Juridique
- Informatique
- Gestion locative
- Ressources humaines
- RSE
- Développement immobilier

AVAL



Actifs en exploitation Actifs en développement

2.1.2 Les engagements pris en matière de RSE sont co-construits avec ses parties prenantes

Les performances de Mercialys en matière de RSE sont saluées chaque année par les agences de notation extra-financières. En 2024, pour sa 9^e participation au *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), Mercialys a obtenu une note de 91/100 et un statut de « *Green Star 5 étoiles* », soit la plus haute catégorie du benchmark. La Société a également amélioré sa notation MSCI en étant désormais évaluée AA. Pour plus de détail sur les différents classements, se référer au Rapport Intégré p. 37.

4 *Fair Impacts for 2030*, la stratégie RSE de Mercialys, incarne l'ambition de la Société en la matière. Elle a été déterminée en parfaite conformité avec la réglementation, afin de répondre à la fois aux principaux risques et opportunités RSE de Mercialys et aux attentes de ses parties prenantes.

D'une part, la Société a élaboré une étude comparative des stratégies RSE d'entreprise de l'immobilier et d'acteurs reconnus en termes de maturité RSE, implantés en France comme à l'international. D'autre part, une large consultation a été menée par un cabinet de conseil spécialisé auprès des diverses parties prenantes de la Société. Elle a concerné 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 leur ont été soumis. Elles se sont prononcées sur l'importance qu'elles leur accordent, ainsi que leur perception de la maturité de Mercialys sur ces différents enjeux. Des entretiens qualitatifs ont complété les résultats de ce 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 ⁽¹⁾.

(1) Matrice de matérialité publiée sur le site Internet de la Société : <https://www.mercialys.fr/rse/strategie-rse-1/implication-des-parties-prenantes>.

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), la stratégie à horizon 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. Ils ont défini les objectifs associés à ces engagements, dans une approche pragmatique et intégrant les réalités opérationnelles.

Ainsi, la stratégie RSE de Mercialys est construite autour de quatre engagements, déclinés en objectifs concrets assortis de feuilles de route associées.

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.

02

► STRATÉGIE RSE 4 FAIR IMPACTS FOR 2030

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 des 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"



► 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



Cette 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. Ces instances suivent de façon régulière la mise en œuvre de la stratégie et le taux d'atteinte des critères associés. Par ailleurs, Mercialys a soumis au vote de ses actionnaires sa stratégie climat, afin de les impliquer davantage dans la démarche RSE de la Société. Les ambitions climatiques et les plans d'action associés ont ainsi été présentés lors d'une résolution à l'Assemblée générale de 2022, conformément aux recommandations de l'initiative « Say on climate ». A cette occasion, la Société s'est engagée à présenter à ses actionnaires l'avancement de la mise en œuvre de son plan de transition lors de l'Assemblée générale qui se tiendra en 2026.

Le tableau ci-après établit la correspondance entre les risques et opportunités RSE bruts 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.

02. RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

Des risques et opportunités extra-financiers couverts par la stratégie RSE de Mercialys

PRINCIPAUX RISQUES ET OPPORTUNITÉS EXTRA-FINANCIERS BRUTS

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 des réglementations (Dispositif Éco-Energie Tertiaire, etc.) - baisse des revenus liée aux changements de comportements des clients - difficultés d'accès au capital liées aux préoccupations croissantes des investisseurs sur le changement climatique - Risques physiques liés aux événements climatiques plus fréquents et sévères : - dégradation des bâtiments, impacts financiers (augmentation des primes d'assurance, impact financier des sinistres associés à des événements naturels exceptionnels plus fréquents et plus intenses, 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 taxinomie 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 permet à la Société d'être plus attractive auprès des enseignes - Développer les énergies renouvelables peut rendre les centres de Mercialys autonomes en énergie et protéger 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 la 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) - Baisse 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'accroît, 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'entrepreneuriat 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
Promotion et soutien à l'écomobilité	- 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 indirecte 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 Taxinomie (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 2024	PRINCIPALES RÉALISATIONS	CONTRIBUTION AUX ODD ⁽³⁾
13,7 kgCO ₂ e/m ² scopes 1 & 2	- Trajectoire carbone validée par la SBTi ⁽⁴⁾ - Achat d'énergie verte - Installation de la télérelève, optimisation et pilotage des équipements - Plan de sobriété énergétique - Etudes de résilience de ses actifs face aux risques physiques et de transition liés au changement climatique	 
68,5 % 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	
0 litre de produits phytosanitaires utilisés	- Démarche « zéro produit phytosanitaire » pour les espaces verts - Contrôle des prestataires d'espaces verts - Elaboration d'un guide de végétalisation par zone géographique	 
0 m ² artificialisé	Projets de décapitalisation d'hypermarchés afin de densifier les centres	
100 % des actifs stratégiques certifiés	- Certification environnementale du patrimoine - Finalisation du passage à la nouvelle version du référentiel	
94 % des actifs stratégiques proposant une offre de commerces et de services responsables	- Lancement de pilotes pour l'offre en services responsables (Geev Shop, Les Biens en Commun) - Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques	
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	  
92/100 note moyenne aux audits sécurité	- Audit annuel du prestataire sécurité - Mise en place de mesures préventives pour les risques sanitaires et sécuritaires - Pose de capteurs de CO₂ et autres types de polluants de l'air intérieur	
70 % des centres acteurs du dynamisme territorial	- Opérations emplois effectuées dans les centres - Offres d'emplois des enseignes relayées sur les sites Internet et réseaux sociaux des centres - Partenariat national avec Initiative France - Directeurs de centres tuteurs de porteurs de projets entrepreneuriaux	
61 % des centres stratégiques dotés d'un espace multifonctionnel	- Déploiement de l'activité de coworking sous la marque Cap Cowork - Installation de pôles santé - Développement d'une offre de loisirs	
87 % des achats des centres et 12 % des achats corporate avec une clause RSE	- Insertion de critères RSE dans les appels d'offres et contrats des centres - Mise en place de dispositifs de contrôle	
100 % des centres à proximité des transports en commun	- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques - Sensibilisation des visiteurs	
96 % des centres ayant accueilli au moins une association	- Mise à disposition d'espaces au profit des associations et organismes dans les centres commerciaux - Animations sur des thèmes RSE organisées dans les centres commerciaux	
94 /100 à l'index égalité hommes femmes	Suivi et pilotage des principaux indicateurs de diversité	 
87 % de taux de participation à l'enquête Great Place To Work	Réalisation d'une enquête de satisfaction	
100 % 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	
Maintien de l'accord télétravail	- Application de la Charte du droit à la déconnexion - Partenariat associatif en faveur de la jeunesse et l'emploi avec Article 1	 

(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.

(4) SBTi : Science Based Target initiative

2.2 Pour notre environnement

Parce que le secteur du bâtiment génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre françaises⁽¹⁾ et que le réchauffement climatique représente des risques physiques et de transition pour le patrimoine de Mercialis, 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

Les effets du changement climatique se matérialisent y compris en France, avec une année 2024 particulièrement marquée par des événements climatiques extrêmes : vagues de chaleur, cyclones, inondations... Agir pour atténuer le changement climatique et adapter les actifs et leur exploitation sont des enjeux incontournables pour Mercialis. 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. pages 117 et suivantes) et en répondant de façon publique chaque année au *Carbon Disclosure Project* (CDP) depuis 2017.

S'adapter aux effets du changement climatique

Afin d'assurer la résilience de son patrimoine, notamment face aux conséquences physiques du changement climatique, Mercialis a identifié les risques climatiques actuels les plus susceptibles de toucher ses actifs. Dans le cadre de son CPR, la Société a réalisé une cartographie des risques naturels auxquels ses actifs sont confrontés : inondation, feux de forêt, risque de submersion marine, de mouvements de terrain, de gonflement d'argile, minier, sismique, et avalanches. 58 % de ses actifs sont concernés par un Plan de prévention des risques naturels (PPRN), principalement liés au risque inondation.

Pour aller plus loin et dans une vision prospective, Mercialis a fait réaliser des études détaillées pour évaluer pour chaque actif les risques physiques liés au changement climatique qui le concerne et déterminer la vulnérabilité et la résilience de l'actif face à ces aléas. Ces études sont conformes aux critères définis par l'annexe A du règlement (UE) 2020/852 dit taxinomie européenne (cf. Annexe 1 p. 110). Elles permettent d'identifier les aléas prioritaires pour chaque actif et de déterminer les actions d'adaptation au changement climatique pertinentes, à intégrer dans les plans de travaux pluri annuels.

La Société a ainsi évalué 91 % de son patrimoine au regard des aléas suivants : vague de chaleur, sécheresse, retrait et gonflement des argiles, feux de forêt, élévation moyenne des températures, inondations/précipitations, tempêtes, submersion marine, érosion côtière, séisme et mouvement de terrain, cyclone, ouragans et typhons et vagues de froid. Les études ont analysé les risques dans le cadre des scénarios RCP 4.5 et RCP 8.5 du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) et selon deux horizons temporels (30 et 50 ans), afin de tenir compte de la durée de vie d'un bâtiment. Il s'agit des scénarios correspondant respectivement à la mise en œuvre de mesures de stabilisation des émissions de gaz à effet de serre autour de deux fois le niveau préindustriel, et au scénario *Business As Usual*. Pour plus d'informations sur les scénarios, se reporter au tableau ci-dessous.

Scénarii	Augmentation moyenne des températures
RCP 4.5	Entre + 1,7 °C et 3,2 °C
RCP 8.5	Entre + 3,2 °C et 5,4 °C

Il ressort de ces analyses que les actifs de Mercialis sont principalement affectés par les vagues de chaleur, l'élévation moyenne des températures et la sécheresse. Les enjeux prioritaires à prendre en compte portent donc sur l'isolation des bâtiments, le dimensionnement et le fonctionnement des installations de chauffage et de climatisation et la surveillance de la structure des bâtiments.

Par ailleurs, Mercialis a également évalué les risques de transition liés au changement climatique pour 34 % de son patrimoine. Ces études détaillées permettent d'identifier les impacts potentiels des évolutions réglementaires, économiques et technologiques liées à la transition bas-carbone, afin d'anticiper les défis, d'adapter les stratégies et de saisir les opportunités pour assurer la résilience et la pérennité des actifs.

(1) Source : Ministère de la Transition énergétique, septembre 2020.

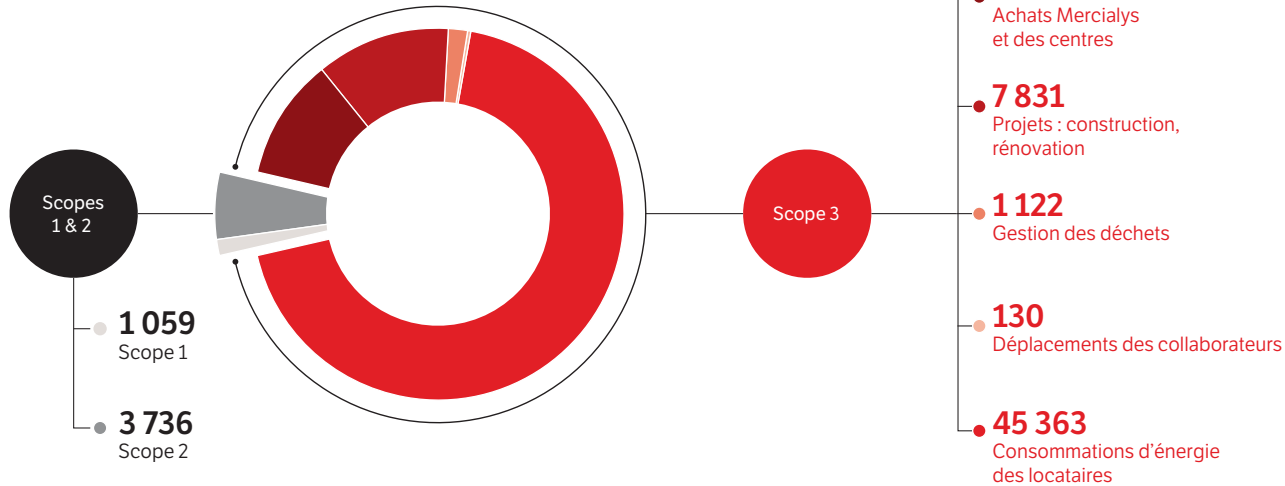
Contribuer à la neutralité carbone planétaire

Le graphique ci-dessous présente la répartition des émissions de gaz à effet de serre de Mercialys selon les 15 catégories du *GHG Protocol*, offrant une vue détaillée de l'empreinte carbone de la

Société et des principales sources d'émissions sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.

► EMPREINTE CARBONE - LOCATION-BASED

en tCO₂e



02

En certifiant dès 2019 sa trajectoire carbone par l'initiative *Science Based Targets* (SBTi), 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 bien en dessous de 2 °C par rapport aux températures préindustrielles.

Afin de définir ses objectifs pour lutter contre le changement climatique soumis à la SBTi, Mercialys a étudié trois scénarii, avec des horizons temporels compris entre 2022 (5 ans) et 2050 :

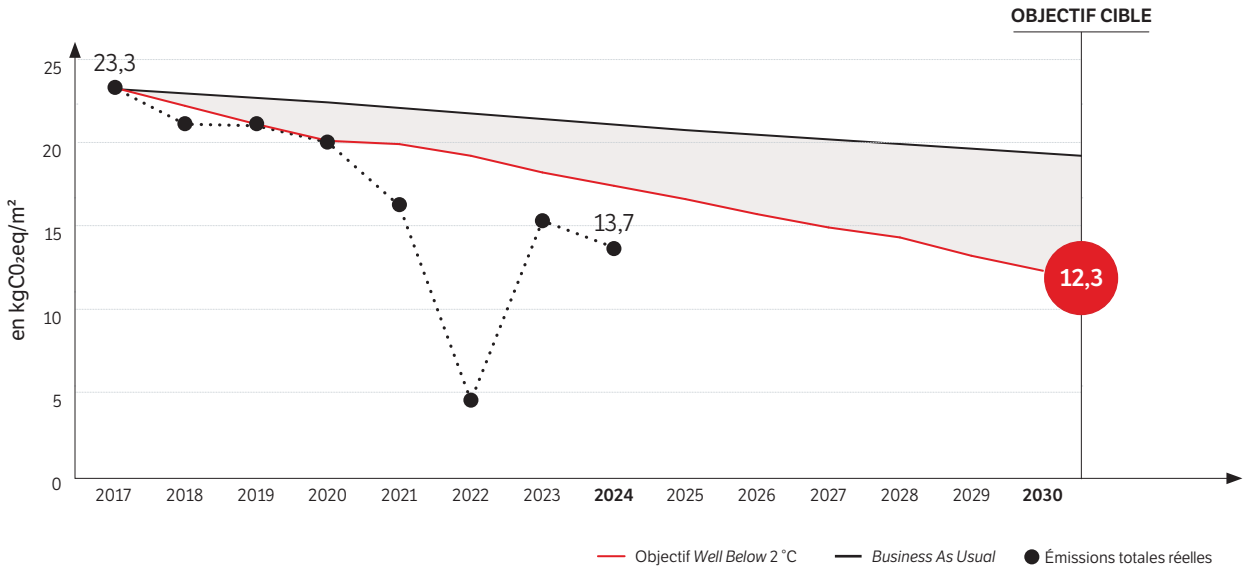
- le scénario *Business As Usual* (BAU), estimant l'évolution des émissions de Mercialys si ses efforts restaient du niveau de l'époque ;

- le scénario *Sectoral Decarbonization Approach* (SDA) du secteur immobilier, permettant de rester en deçà d'une hausse de 2 °C (scénario RCP 2.6 du cinquième rapport d'évaluation du GIEC) ;
- 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*), ce qui était la catégorie la plus ambitieuse à cette période ⁽¹⁾.

Les différents scénarii ainsi que la trajectoire définie par Mercialys et les résultats obtenus sont représentés dans le graphique ci-après.

► TRAJECTOIRE CARBONE MERCIALYS VALIDÉE PAR LA SBTi

(en kgCO₂e/m²/an – périmètre courant)



(1) Lors de la soumission de sa trajectoire carbone par Mercialys, la catégorie 1,5 °C n'était pas encore lancée par la SBTi.

Consciente que la lutte contre le changement climatique dépasse son périmètre de responsabilité directe, Mercialis s'est fixée des objectifs tant sur les consommations d'énergie des parties de ses actifs sous sa gestion directe et les fuites de fluides frigorigènes des installations de ses systèmes de climatisation (scopes 1 et 2), que sur son empreinte carbone élargie aux parties prenantes externes (scope 3). A ce titre, la stratégie climat de Mercialis s'articule autour des 4 objectifs portant sur la période entre 2017 et 2030 :

- réduire de -47 % les émissions liées aux consommations d'énergie de ses centres (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 professionnels 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 Mercialis l'une des premières foncières commerciales à avoir ses objectifs approuvés scientifiquement. En 2024, Mercialis a travaillé à redéfinir sa trajectoire carbone pour la rendre plus ambitieuse et compatible avec les objectifs de neutralité carbone de *4 Fair Impacts for 2030*. La Société a attendu la sortie du référentiel immobilier *Net Zero* en fin d'année pour soumettre ses objectifs en vue d'une certification début 2025. Selon la nouvelle approche sectorielle, parue en septembre 2024, la Société est désormais engagée sur un objectif de réduction de ses émissions en *Whole Building Approach*. Cela signifie que son engagement porte à la fois sur les consommations d'énergie des parties communes de ses centres mais aussi sur les consommations d'énergie de ses locataires, signe de la volonté de Mercialis d'impliquer ses principales parties prenantes dans sa démarche de lutte contre le changement climatique. C'est dans cette optique que deux cibles supplémentaires portant sur le scope 3 ont été ajoutées : une sur les émissions associées à la gestion des déchets, et une relative aux émissions liées aux travaux effectués sur ses centres.

La Société a également élaboré son plan de transition à l'échelle patrimoniale afin d'identifier les leviers d'actions, les chiffrer et les phaser dans le temps. Un travail collaboratif entre le service RSE, les directions de centre et l'asset management sera mené en 2025 pour décliner au niveau de chaque actif ce plan de transition en fonction des particularités locales et des actions déjà menées ou en cours.

Poursuivre les actions menées sur les scopes 1 et 2

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

1. Réduire les consommations d'énergie de ses centres en utilisant les leviers suivants :
 - la modélisation des consommations énergétiques des centres, affranchies de l'impact des événements inattendus (comme une panne) et de facteurs d'influences externes (ex : météo, occupation), pour identifier les actions d'optimisation et les investissements à réaliser pour améliorer la performance énergétique des actifs. Tous les actifs de Mercialis ont fait l'objet d'une telle étude ;
 - la mise en place de la télérelève sur 86 % des sites. Ce dispositif permet de mesurer en temps réel les consommations d'énergie des sites par usage et d'analyser les consommations en les croisant avec des données d'activité comme les horaires d'ouverture ou la fréquentation des centres. Des alertes sont également automatiquement envoyées en cas de consommations anormales pour pouvoir

corriger rapidement certaines anomalies de gestion. Ce dispositif de mesure et d'alerte permet en outre de surveiller les consommations d'eau et les paramètres de la qualité de l'air intérieur (CO₂, température, humidité, particules fines et COV) ;

- le pilotage et la supervision des équipements grâce aux Gestions techniques du bâtiment (GTB) présentes sur 96 % des actifs de Mercialis pour gérer notamment les plages horaires de fonctionnement des équipements et les températures de consigne. En 2024, Mercialis a fait auditer les GTB de 58 % de ses centres pour évaluer si des améliorations pouvaient être apportées afin de réaliser toujours plus d'économies d'énergie. Suite à ces audits, des programmes de travaux ont été validés pour 27 % de ses sites.

De plus, la Société a poursuivi son programme de déploiement des GTB en installant sur les 4 % restants du parc non équipé.

Par ailleurs, la Société a pérennisé le plan de sobriété mis en place en 2022 destiné à participer à l'effort national d'économie d'énergie. Il s'articule autour des principales mesures suivantes :

- l'abaissement des températures du chauffage et de la climatisation à 17 °C en hiver et 26 °C en été,
 - la limitation du chauffage la nuit au strict minimum,
 - l'extinction de l'éclairage général et des enseignes une heure après la fermeture du dernier commerce,
 - l'ajustement des débits d'air des installations de ventilation,
 - la mise à l'arrêt des ballons d'eau chaude,
 - la réduction de l'intensité lumineuse des écrans publicitaires et écrans monumentaux.
- l'amélioration de la maintenance de certains équipements, notamment CVC (climatisation, chauffage, ventilation). Ainsi, en 2024, Mercialis a modifié le cahier des charges de son contrat de maintenance pour passer d'une logique de maintenance curative à une maintenance préventive, et d'une obligation de moyen à une obligation de résultats en termes de performance énergétique. Ce nouveau contrat sera utilisé pour le lancement d'un appel d'offres sur la maintenance CVC en 2025 ;
 - l'installation d'équipements économes en énergie, inscrits aux plans pluriannuels de travaux par site, comme le *relamping* LED pour l'éclairage ;
 - l'amélioration de l'isolation de ses sites, notamment en profitant de la réfection de l'étanchéité de ses sites pour améliorer la performance de l'isolation globale du bâtiment comme sur La Galerie Chateaufarine où un isolant à plus fort coefficient de résistance thermique a été sélectionné.

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 - 35 % entre 2017 et 2024.

2. Utiliser des énergies moins carbonées pour l'exploitation des centres :

En 2024, 40 % des sites de Mercialis se sont fournis exclusivement en électricité verte. Par ailleurs, le développement de l'autoconsommation d'énergie renouvelable permet à Mercialis de réduire son empreinte carbone. En 2024, La Galerie Cap Costières à Nîmes a par exemple produit et consommé 307 MWh d'électricité à partir de l'énergie solaire grâce à des centrales photovoltaïques installées autour du bâtiment principal. Cela représente 41 % des consommations annuelles d'électricité de ce centre.

(1) *Market-based* : méthode de calcul des émissions de CO₂ 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.

Par ailleurs, en 2024, Mercialys a lancé une étude de potentiel pour définir sa stratégie de déploiement de panneaux photovoltaïques sur le patrimoine. Cette étude a permis d'identifier le potentiel de chaque site et de déterminer le schéma de valorisation le plus pertinent à mettre en œuvre.

Enfin, lors de remplacements d'équipements CVC, le recours à des équipements utilisant des énergies moins carbonées est privilégié. Par exemple, les équipements de chauffage et de climatisation du centre de La Galerie - Le Phare de l'Europe utilisant du gaz ont été remplacés par d'autres utilisant de l'électricité, avec un impact carbone bien moindre.

A fin 2024, 58 % des consommations d'énergie des centres de Mercialys proviennent ainsi de sources renouvelables, et 69 % de l'électricité consommée par les centres de Mercialys en France métropolitaine est d'origine renouvelable.

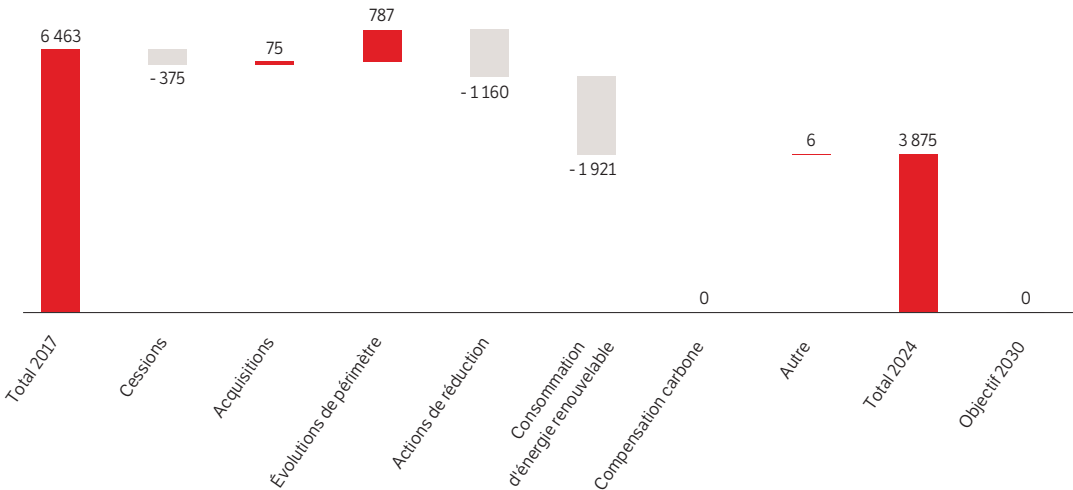
3. Remplacer les installations de climatisation susceptibles de fuir et mettre en place de nouvelles installations fonctionnant avec des fluides frigorigènes au pouvoir de réchauffement global (PRG, soit le niveau de contribution à l'effet de serre) plus faible. Mercialys fait contrôler périodiquement ses installations et suit mensuellement les fuites de fluides frigorigènes. Son taux de fuite global en 2024 est de 1,3 %, soit largement inférieur à la moyenne nationale qui s'établit à 9 %. 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.
4. En dernier recours, Mercialys pourra être amenée à faire de la compensation carbone pour compenser ses émissions résiduelles incompressibles. Elle n'a pour le moment pas employé ce type de dispositif.

Mercialys a évalué l'impact des mesures qu'elle a mises en œuvre ainsi que des paramètres d'influence externes pour analyser les

facteurs de réduction de ses émissions carbone (cf. schéma ci-dessous).

ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS CARBONE SCOPES 1 ET 2

(en tCO₂e – périmètre courant – market-based)

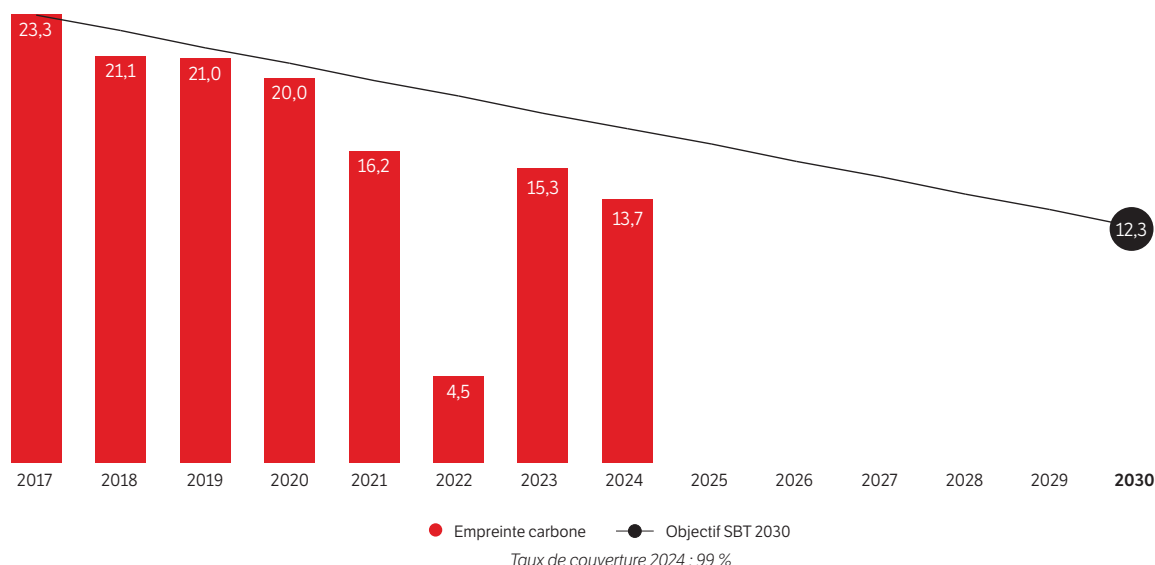


Ainsi, la réduction des émissions de gaz à effet de serre depuis 2017 est liée à des actions pilotées par Mercialys, que ce soit de la gestion au quotidien, ou des investissements. Grâce à ces actions,

Mercialys est en avance sur sa trajectoire carbone sur ses scopes 1 et 2 comme l'illustre le schéma ci-après.

► INTENSITÉ CARBONE SCOPES 1 ET 2 PAR M²

(en kgCO₂e/m² – périmètre courant – market based)



Les émissions de gaz à effet de serre scope 1 et 2 de Mercialys ont diminué de 11 % entre 2023 et 2024.

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 cinq 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 comparaison utiles à leur exploitation (consommation d'énergie par m² moyenne par typologie d'activité par exemple, cf. page 95). Ce travail devrait également être amplifié dans le cadre du Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET), qui prévoit la coopération entre bailleur et preneur pour améliorer l'efficacité énergétique globale du bâtiment ;
- apporter un conseil aux locataires sur leurs achats d'électricité décarbonée ;
- sensibiliser les collaborateurs à l'impact carbone de leurs déplacements professionnels. Tous les collaborateurs sont équipés d'outils de visioconférence, largement utilisés et privilégiés depuis 2020. La pratique du télétravail, en place depuis 2017 chez Mercialys, est largement répandue (cf. pages 109 et suivante). Par ailleurs, la politique de leasing des voitures de fonction a été revue et privilégiée dorénavant les véhicules hybrides ;
- 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. Ces aspects ont fait l'objet d'une attention particulière lors de la sélection des prestataires suite à l'appel d'offres mené sur l'année 2023 (cf. page 91).

► ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

		Objectif SBT 2017-2030	2024	2023	2022	2021	2020	2017	Évolution 2017-2024
Scopes 1 et 2	Énergie des parties communes et services généraux (en kgCO ₂ e/m ²)	- 47 %	13,7	15,3	4,5	16,2	20,0	23,3	- 41 %
Scope 3	Consommations d'énergie des locataires (en kgCO ₂ e/m ²)	- 46 %	62,4	52,8	54,0	51,0	62,7	51,5	+21 %
	Déplacement des collaborateurs (en tCO ₂ e)	- 26 %	129,6	157,7	248,4	206,9	188,7	289,0	- 55 %
	Gestion des déchets (en tCO ₂ e/tonne)	- 26 %	0,165	0,167	0,170	0,172	0,175	0,280	- 41 %

Mercialys est en ligne avec sa trajectoire carbone et a déjà atteint deux de ses quatre objectifs.

Mercialys présente la totalité des postes de son scope 3 en annexe (cf. pages 123 et suivante).

2.2.2 100 % de déchets valorisés

En 2024, les centres commerciaux de Mercialis ont produit plus de 5 200 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 menée par la Société. Afin de répondre à cet enjeu et de valoriser au mieux les déchets d'exploitation des enseignes, Mercialis axe sa politique de gestion des déchets autour de trois axes :

- 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.

Adapter les sites

La Société a systématisé le tri des 5 flux de déchets (cartons / papiers, plastiques, bois, verre, ferraille) et biodéchets sur ses actifs⁽¹⁾. Ainsi en moyenne, un site du patrimoine Mercialis trie 5 flux de déchets. Ce nombre peut aller jusqu'à 9 flux en y ajoutant les encombrants, les Déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE) et les cintres. Certains centres n'ayant pas la place en l'état de trier tous les flux, Mercialis a lancé des programmes de travaux pour en créer et / ou les agrandir.

Des dispositifs complémentaires sont également déployés pour certaines typologies 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. En plus de participer à la lutte contre le gaspillage alimentaire, cela constitue un revenu complémentaire pour les commerçants. D'autres centres comme Grand Quartier à Rennes et La caserne de Bonne à Grenoble recyclent les mégots de cigarette.

Sensibiliser les enseignes

Mercialis sensibilise les enseignes à travers des rappels fréquents, effectués par le directeur de centre, le gestionnaire immobilier ou les prestataires de ses sites. La Société a mis en place une signalétique claire dans les locaux déchets, apposée sur les murs, les équipements et au sol afin de faciliter le tri. Par ailleurs, un guide de tri des déchets générique, complété par un livret déchets adapté à chaque site sont diffusés aux locataires de façon régulière. Ce dernier se veut simple et pédagogique pour accompagner au mieux les enseignes. Il est également inclus dans le livret d'accueil remis aux nouveaux locataires afin de les sensibiliser au bon geste de tri dès l'emménagement. Des réunions de sensibilisation des locataires sont également organisées en présence du prestataire déchets. En 2024, elles se sont tenues sur 50 % des actifs.

L'augmentation des flux de tri et la sensibilisation continue des locataires ont permis d'améliorer de +8 points le taux de tri des déchets d'exploitation sur les centres de Mercialis par rapport à 2020 à périmètre constant.

Valoriser les déchets

Une fois les déchets collectés, il incombe au prestataire déchets de les traiter de manière à les valoriser, et éviter leur élimination. Lors du dernier appel d'offres mené, Mercialis a sélectionné les prestataires en fonction du mode de traitement des déchets proposé, en favorisant leur recyclage matière, le compostage, la réutilisation ou à défaut leur valorisation énergétique. De même, afin de minimiser l'impact carbone des collectes, la distance entre le centre commercial et l'unité de traitement a été prise en compte, et des dispositifs pour déclencher automatiquement les collectes lorsque les contenants sont à 3/4 pleins ont été prévus. L'objectif est d'éviter les passages à vide. L'utilisation d'équipements reconditionnés a également été prévue, dans une logique d'économie circulaire.

Enfin, afin d'engager les prestataires en charge de la collecte et du traitement des déchets dans une dynamique d'amélioration continue, il leur est demandé de proposer un objectif de performance de tri annuel par actif, définis après les audits de caractérisation réalisés. Cet objectif est repris dans les *newsletters* envoyées régulièrement aux commerçants.

■ VALORISATION DES DÉCHETS

	Objectif 2030	2024	2023	2022	2021	2020
Taux de valorisation	100 %	68,5 %	66,2 %	64,7 %	56,1 %	53,7 %
Taux de couverture	100 %	96 %	96 %	92 %	93 %	93 %

Grâce à l'ensemble de ces efforts et actions combinés, 28 % des sites atteignent dès 2024 l'objectif 2030 de la stratégie RSE de Mercialis, en valorisant 100 % de leurs déchets et en n'envoyant aucun déchet à l'enfouissement.

2.2.3 Zéro produit phytosanitaire utilisé

Mercialis a réalisé une cartographie de ses interactions avec la nature, lors de ses opérations directes et tout au long de sa chaîne de valeur. En complément, une cartographie de tout son patrimoine a été élaborée afin d'identifier s'ils sont situés à proximité de zones protégées. Il en ressort que seulement 27 % de ses actifs est à moins de 500 mètres d'une zone protégée. La Société a ensuite évalué ses impacts et dépendances liés à la nature, ce qui lui a permis d'identifier ses principaux risques et opportunités sur ce sujet. Le résultat de ces travaux est présenté en pages 117 et suivantes, selon les recommandations de la *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD).

Gérer les espaces verts de façon raisonnée

Sur le sujet de la biodiversité, il ressort que les principaux impacts directs de Mercialis portent sur les méthodes et produits utilisés pour la gestion de ses espaces verts. Mercialis s'attache donc à favoriser la biodiversité provenant des écosystèmes qui entourent ses centres.

La Société a diligenté des audits écologiques sur 97% de son patrimoine depuis 2020. 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.

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

Ces audits ont permis à Mercialys de mener un appel d'offres, intégrant systématiquement au contrat d'entretien des espaces verts de ses centres :

- la mise en place d'une démarche « zéro produit phytosanitaire » ;
- la gestion différenciée des espaces verts selon les spécificités écologiques de chaque centre ;
- la lutte contre les espèces invasives, nuisibles à la biodiversité autochtone qu'elles viennent perturber et détruire ;

UTILISATION DE PRODUIT PHYTOSANITAIRE

	Objectif 2030	2024	2023	2022	2021	2020
Quantité de produit phytosanitaire utilisé (l)	0	0	5,0	5,0	7,0	40,0
Taux de couverture		92 %	92 %	94 %	91 %	85 %

En 2024, aucun produit phytosanitaire n'a été utilisé pour l'entretien des espaces verts des centres, le désherbage manuel ou mécanique ayant été privilégié par exemple.

Par ailleurs, La Galerie Lanester et Espaces Fenouillet près de Toulouse ont adopté l'éco-pâturage avec des entreprises locales spécialisées dans ce type d'entretien. L'éco-pâturage est une alternative naturelle aux techniques mécaniques et chimiques, en faisant appel à des herbivores pour entretenir les espaces verts. La méthode est non polluante, peu bruyante, et préserve la biodiversité.

Enfin, pour la mise en place de nouveaux espaces verts ou leur renouvellement, Mercialys a fait élaborer un cahier des charges à respecter par ses prestataires. Il constitue une base d'espèces à privilégier par région pour leur caractère endémique ou non invasif, et classées par typologie de végétaux : arbres, arbustes, plantes grimpantes, etc. Chaque espèce est ensuite qualifiée selon 14 critères, comme par exemple son besoin en eau, sa dimension ou son intérêt pour la biodiversité. C'est un guide pratique et concret à destination des équipes opérationnelles qui permet d'implanter des espèces adaptées au climat dans lequel elles se trouvent et qui nécessiteront donc moins d'intrants pour vivre, tout en luttant contre l'introduction involontaire d'espèces exotiques envahissantes, qui est une des cinq causes majeures de l'érosion de la biodiversité identifiées par l'IPBES (Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques).

- le recours aux espèces indigènes pour limiter les besoins d'intervention externe.

Ainsi, fin 2024, 92 % des contrats de gestion des espaces verts des centres de Mercialys intègrent ces dispositions et notamment une clause interdisant l'utilisation de produit phytosanitaire. Chaque année, un suivi du prestataire est réalisé pour s'assurer de la bonne application de cette clause.

Favoriser le développement de la biodiversité

Mercialys cherche également à renforcer la biodiversité à haute valeur sur ses sites en installant des dispositifs d'accueil adaptés à la faune locale. Ainsi, et selon les recommandations des écologues, 79 % des centres disposent de nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, hôtels à chiroptères (chauves-souris), ruches, murs végétaux, toitures végétalisées, etc.

Les centres profitent de l'installation de ces dispositifs pour sensibiliser les visiteurs à la protection de la biodiversité. Ainsi, en 2024, La Galerie Espaces Fenouillet, La Galerie Chateaufarine et la caserne de Bonne ont invité leurs clients à participer à la récolte du miel.

En 2024, des centres ont également installé des panneaux pédagogiques destinés à sensibiliser les visiteurs aux enjeux de protection de la biodiversité.

D'après les inventaires réalisés dans le cadre des audits écologiques, une espèce protégée au niveau national a été observée sur 48 % des sites Mercialys et une espèce menacée selon la classification de l'IUCN sur 19 % des centres.

Lorsque des espèces protégées sont identifiées, des mesures spécifiques sont prises pour les préserver. Le prestataire d'espaces verts de La Galerie Le Phare de l'Europe à Brest a par exemple été informé de la présence d'une espèce d'orchidée protégée sur le site, et y porte une attention particulière lors de ses interventions. Sur La Galerie Fréjus, ce sont les nids d'hirondelles auxquels les équipes en charge de la gestion du centre sont particulièrement vigilantes. Enfin, sur Cap Sacré Cœur à La Réunion, des mesures d'extinction de l'éclairage extérieur sont mises en place pour ne pas perturber les pétrels, présents dans l'environnement immédiat du site.

2.2.4 Maîtrise de l'artificialisation des sols

En tant que société immobilière, la lutte contre l'artificialisation des sols est un sujet majeur pour Mercialys, sur lequel elle est engagée de longue date. En effet, la Société s'inscrit pleinement dans l'objectif national « zéro artificialisation nette » puisque depuis sa création en 2005, Mercialys privilégie les développements sur des zones déjà imperméabilisées pour réaliser ses grands projets d'extension sans altérer l'usage des sols (parkings et entrepôts notamment).

Par ailleurs, la Société peut être amenée à repenser la structure de ses centres commerciaux en reconstruisant ou restructurant le bâti existant. Elle peut, par exemple, réduire les surfaces des hypermarchés afin de les transformer en plusieurs boutiques, ou 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.

2.3 Pour nos commerces

Parce que le commerce connaît des mutations importantes, portées notamment par un besoin de proximité et de sens, Mercialis 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 ».

02

2.3.1 100 % des actifs stratégiques certifiés BREEAM In-Use

Mercialis utilise la certification environnementale internationale BREEAM In-Use comme outil de management simple, lisible et évolutif d'évaluation de ses actifs. Cet outil permet d'accompagner les équipes dans la gestion environnementale des sites. Il offre un cadre pour comparer les actifs d'un portefeuille, identifier les bonnes pratiques et valoriser le travail des équipes au quotidien. En outre, la certification aide la Société à mettre en œuvre les travaux nécessaires pour garantir la résilience de son patrimoine, tant environnementale que sociétale, par la prise en compte des enjeux RSE. D'autre part, des centres commerciaux certifiés, efficaces en énergie et résilients, représentent 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 385 millions d'euros de lignes de crédit cumulées signées depuis 2021 intégrant notamment cet indicateur (cf. page 81).

Mercialis a finalisé en 2024 la migration de son patrimoine certifié vers la version 6 du référentiel BREEAM In-Use. Cette nouvelle version, plus exigeante que la précédente, renforce notamment la partie résilience environnementale. Tous les centres stratégiques évalués ont atteint le niveau *Very Good* sur la partie gestion de l'actif, et 59 % ont atteint un niveau *Excellent*. Ces résultats témoignent de l'engagement quotidien des équipes, afin de maintenir les actifs de la Société dans les meilleurs standards environnementaux.

► NIVEAU DE CERTIFICATION : GESTION DE L'ACTIF



Tous les actifs stratégiques, représentant 90 % de la valeur du patrimoine, sont ainsi certifiés fin 2024, avec un score moyen de 71 % en gestion de l'actif. Ces excellents résultats témoignent de la maturité acquise par Mercialis et de l'implication des équipes dans l'amélioration constante des performances opérationnelles.

Pour intensifier sa démarche, Mercialis a déployé cette certification au-delà de son patrimoine stratégique et couvre actuellement 96 % de son patrimoine, mais également sur des actifs détenus en partenariat avec des investisseurs, qui bénéficient ainsi de cette expertise.

► CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE EN EXPLOITATION

	Objectif 2030	2024	2023	2022	2021	2020
Part des centres stratégiques certifiés	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	83 %

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

En tant que bailleur, Mercialis vise à offrir à ses visiteurs une offre de commerce attractive et durable. Cette offre se déploie à la fois au niveau de ses centres et dans une dimension digitale, répondant ainsi aux nouveaux modes de consommation, mais depuis des magasins physiques, contribuant à pérenniser ceux-ci, leur rôle d'animation des territoires et leurs emplois sur le long terme.

Développer un commerce innovant omnicanal

Être implanté dans un centre commercial est un avantage pour les enseignes, qui bénéficient d'un environnement physique créateur de

synergies commerciales, logistiques et environnementales (comme l'a démontré l'étude de la FACT⁽¹⁾⁽²⁾). Grâce aux multiples commerces présents en un même lieu, elles peuvent mettre en œuvre une politique de communication efficace sur la zone de chalandise. Afin de faire face à la montée de l'e-commerce tout en conservant cette force, Mercialis adapte son offre de services, notamment à travers le développement de l'ensemble de solutions Le Shop. Cet écosystème de services, directement intégré aux sites Internet des centres permet à Mercialis de répondre à l'évolution des tendances de consommation.

(1) FACT : Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires

(2) Étude comparative de l'impact social et environnemental du commerce physique par rapport au commerce en ligne - 2021.

Le Shop 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 ou en magasin). 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. Le Shop 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 et leur solution de livraison associée. Cette offre représente ainsi une forte opportunité pour Mercialys et ses locataires de dégager un nouveau levier de croissance de leur chiffre d'affaires tout en renforçant la fréquentation des centres en période d'ouverture habituelle. Elle participe ainsi à renforcer la résilience sociétale des centres de Mercialys. Fin 2024, Le Shop est déployé sur 74 % des centres commerciaux stratégiques de la Société.

Implanter des commerces et services durables au niveau environnemental et sociétal

Selon le 16^e baromètre de la consommation responsable⁽¹⁾, 78 % des Français se mobilisent en faveur de la consommation responsable.

Mercialys accompagne ces changements et vise à la fois à déployer une offre commerciale non seulement responsable au niveau environnemental, mais également à positionner ses actifs comme des acteurs centraux de la vie locale, intégrant des aspects liés à l'intérêt général. Cet objectif a été élargi en 2024, la dimension de commerces et services responsables intégrant les enseignes ou services dont le caractère durable est déterminé selon les axes suivants :

- leur nature, comme une offre fondée sur du sourcing éthique ou liés à la santé (pôle santé, pharmacie...) ;
- des dimensions associées à des services publics en tant que besoins essentiels, notamment pour les consommateurs plus âgés et / ou moins aguerris au digital et des services à la collectivité, facilitateurs de la vie quotidienne, notamment pour les besoins des familles ;
- des axes relevant de l'économie circulaire et s'inscrivant dans la démarche de lutte contre l'obsolescence programmée, la réduction des déchets et la réparabilité ;

- la labellisation "Commerçant Responsable", permettant d'évaluer le niveau de performance atteint par les commerces à l'aide d'un référentiel de performance établi par le Collectif Génération Responsable⁽²⁾ et les parties prenantes associées. Ainsi, l'objectif de cette démarche atteste et valorise les actions du commerce en matière d'environnement, de relations collaborateurs, de relations clients et d'intégration du point de vente à son territoire.

L'équipement en bornes de recharges pour véhicules électriques est également intégré comme une exigence au sein de cet objectif, particulièrement pertinente par rapport aux centres commerciaux de Mercialys, positionnés dans les territoires et non pas dans les centres-villes.

Pour être intégré dans le périmètre de cet indicateur, le centre doit être équipé du Shop et avoir au moins deux boutiques parmi les commerces et services mentionnés ci-dessus.

Illustrant cette démarche, Mercialys a mené en 2024 plusieurs opérations pilotes en lien avec l'offre de commerce responsable.

Ainsi, la Société a été à l'initiative de l'ouverture du premier Geev Shop au sein du centre commercial La Galerie Espaces Fenouillet à Toulouse. Ce projet inédit permet à tout visiteur souscrivant un abonnement, de venir retirer jusqu'à 5 produits par mois, issus de dons. En favorisant le don et la seconde main, cette initiative vise à ancrer la démarche d'économie circulaire dans les centres commerciaux de Mercialys.

De plus, en 2024, des centres Mercialys ont accueilli des opérateurs de récupération des colis. Ces entreprises permettent d'éviter la destruction de ces colis perdus et les émissions de gaz à effet de serre associées. Elles offrent aussi l'opportunité d'offrir plus de pouvoir d'achat aux visiteurs des centres.

Depuis 2024, le centre La Galerie La Valentine accueille également la Ressourcerie qui contribue à réduire les déchets, à promouvoir le réemploi des objets, et à sensibiliser à une consommation plus durable, tout en créant des emplois locaux et en renforçant la solidarité sociale.

Enfin, La Galerie Espace Monthieu œuvre en faveur de l'économie de la fonctionnalité en accueillant Les Biens en Commun, entreprise qui propose de louer des équipements du quotidien plutôt que de les acheter. A la clef, réduction de l'impact environnemental, économies pour les clients et du vivre ensemble autour d'une communauté d'utilisateurs.

OFFRE DE COMMERCES ET SERVICES RESPONSABLES

	Objectif 2030	2024	2023	2022	2021	2020
Part des centres stratégiques offrant une offre de commerces et services responsables	100 %	94,4 %	95,1 %	95,2 %	97,5 %	89,0 %

(1) Source : Baromètre GreenFlex-ADEME de la consommation responsable, 2023.
 (2) Le Collectif Génération Responsable est une association loi 1901 qui contribue au développement de politiques et d'actions concrètes de la part du commerce en matière de développement durable, tant sur le plan sociétal qu'environnemental.

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

Afin d'engager ses locataires dans une démarche de réduction des impacts environnementaux globaux, Mercialys a systématisé les annexes environnementales à l'ensemble des nouvelles signatures, et ce, dès le premier m²⁽¹⁾. Cette annexe 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 2024, 100 % des signatures de l'année comportaient une annexe environnementale, ce qui porte la part des baux avec annexe environnementale à 50 % 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 nécessite du temps.

Par ailleurs, 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 50 % des actifs en 2024. En complément, Mercialys met en œuvre de nombreuses actions pour développer la coopération avec ses enseignes, notamment sur les sujets environnementaux. Ainsi, la Société leur met à disposition des documents d'information dont les livrets d'accueil remis aux nouveaux locataires qui incluent une présentation de la démarche RSE du centre et des écogestes à adopter.

La Société produit et diffuse également un guide de tri 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, précisant l'emplacement des locaux déchets et fournissant des informations pratiques, comme les consignes de sécurité liées à l'utilisation des matériels.

Partager avec les enseignes

Mercialys poursuit sa démarche de récupération des consommations d'énergie et d'eau de ses preneurs. En 2024, la Société a collecté les consommations privatives d'énergie de 54 % de ses locataires. Ces informations lui permettent d'initier un dialogue avec les enseignes concernées, en leur fournissant des éléments de comparaison et des pistes d'amélioration de la performance énergétique de leur exploitation.

Par ailleurs, dans le cadre de l'application des obligations liées au Dispositif Éco-Energie Tertiaire (DEET), Mercialys entame des échanges avec ses enseignes locataires. En 2024, ils portent

notamment sur la coordination des déclarations des consommations d'énergies à faire sur la plateforme OPERAT, et seront enrichis dans les années futures. En effet, pour atteindre les objectifs du décret, à savoir réduire les consommations d'énergie de -40 % d'ici 2030, puis -50 % en 2040 et -60 % en 2050, bailleurs et preneurs vont devoir co-construire et suivre des plans d'actions.

Pour s'assurer de la satisfaction de ses locataires, Mercialys réalise chaque année plusieurs enquêtes de satisfaction, sur différents thèmes complémentaires. La Société interroge ainsi 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 commerçants et propose un plan d'action pour améliorer leur satisfaction. Administré sous format digital, il a été envoyé aux commerçants de 94 % des centres de Mercialys en 2024. La Société prévoit de sonder ses locataires chaque année, afin d'analyser l'évolution de leur satisfaction.

Structurer les relations avec les locataires

Mercialys a lancé en 2023 son portail locataires. Il contient les informations et documents qui leur sont utiles au quotidien. Après un an d'existence, la Société a réalisé une enquête de satisfaction auprès des enseignes qui utilisent cet outil. 72 % des clients ayant répondu à l'enquête se disent satisfaits. Cette enquête a également permis d'identifier plusieurs axes d'amélioration qui seront mis en œuvre en 2025.

Par ailleurs, 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. Des entretiens ont été 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.

Malgré ces diverses initiatives, l'approche très exigeante de Mercialys conclue qu'il convient de structurer une approche complémentaire avec les enseignes pour pouvoir considérer une véritable avancée dans cet objectif.

► ENGAGEMENT AVEC LES LOCATAIRES

	Objectif 2030	2024	2023	2022	2021
Part des locataires associés au pacte « bailleur enseigne responsables »	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %

(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 sites. 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 sûreté et 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 régulièrement 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 assurer leur suivi.

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 peut alors être 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 sécurité incendie.

Le prestataire de sécurité incendie 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.

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 personnelles de ses parties prenantes, collaborateurs, clients des centres, locataires. Une *Data Protection Officer* (DPO) s'assure que les pratiques de la Société sont en conformité avec la réglementation applicable et notamment le Règlement général sur la protection des données (RGPD). Une cartographie des traitements de ces données est régulièrement tenue à jour. Elle vise à garantir 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 de conformité sont par ailleurs régulièrement effectués. Une attention est portée à la sensibilisation des collaborateurs, et plus particulièrement des équipes en charge du traitement de telles données. En 2024, une formation de l'ensemble des collaborateurs de la Société a été faite au sujet du RGPD.

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.

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 par la direction des systèmes d'information (DSI), rattachée au Directeur général. Elle s'articule autour des 4 axes suivants :

- la prévention *via* la stratégie de répartition du risque en ayant recours à plusieurs plateformes *Cloud* et la sensibilisation régulière de l'ensemble des collaborateurs aux bonnes pratiques en matière de cybersécurité ; en 2024, 7 communications dédiées ont été adressées à tous les collaborateurs de la Société ;
- la détection *via* la généralisation d'un outil de supervision des équipements réseaux et de l'accessibilité aux applicatifs, ainsi que par la mise en place d'un VPN sécurisant les accès aux applications critiques ;
- la gestion de crise avec l'élaboration d'un plan de continuité informatique et des mises en situation ;
- la récupération des informations, avec la stratégie de sauvegarde mise en œuvre.

Aucune brèche significative du système informatique, perte de données ou attaque cybercriminelle n'est intervenue en 2024.

■ AUDITS SÉCURITÉ

	Objectif 2030	2024	2023	2022	2021	2020
Note moyenne	95 %	92,4 %	92,2 %	94,4 %	92,6 %	91,7 %
Part des centres ayant audité leur prestataire sécurité		97 %	97 %	97 %	97 %	87 %

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 durable 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 près de 17 000 emplois pérennes et non délocalisables, 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 en publiant sur le site Internet et les réseaux sociaux de chaque centre les offres des enseignes qui en font la demande. La Société a ainsi augmenté la visibilité de 70 offres d'emploi proposées par ses enseignes locataires en 2024.

D'autre part, la gestion courante des centres requiert l'intervention de nombreux prestataires (sécurité, nettoyage, etc.). En 2024, près de 250 emplois sont liés aux prestations de services réalisées sur site.

Favoriser l'emploi autour des centres

La Société est par ailleurs proactive dans sa démarche de soutien de l'emploi dans les bassins économiques où elle opère. Chaque année, des initiatives en faveur de l'emploi, telles que des forums de l'emploi ou *job dating*, sont organisés sur les centres en partenariat avec les enseignes et organismes de recrutement locaux ou nationaux. Les centres commerciaux mettent ainsi à disposition de ces organismes des espaces pour offrir plus de visibilité à leurs offres d'emplois. Il peut s'agir de locataires du centre commercial cherchant à recruter, comme d'entreprises externes au centre, présentes sur le territoire local. Par exemple, le Bus de l'Emploi a été accueilli sur le centre commercial La Galerie La Valentine, afin de promouvoir le recrutement local.

Autre exemple, La Galerie Espaces Fenouillet qui dispose d'une cellule Relais Information Emploi. Il s'agit d'un service proposé par la mairie de Fenouillet, Pôle emploi et le CBE (comité de bassin d'emploi nord 31). Des ateliers y sont organisés, mais aussi des informations pour les demandeurs d'emploi, salariés et étudiants tout comme pour les entreprises en recherche de collaborateurs. Un accompagnement individuel est proposé, des ateliers collectifs, des offres d'emplois locales avec un suivi et une mise en relation.

En 2024, 70 % des centres stratégiques ont ainsi soutenu une initiative emploi.

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 réciproque des deux acteurs de soutenir, en étroite synergie avec les collectivités, le développement économique des territoires en y facilitant la création d'entreprises. Le partenariat est ensuite décliné au niveau local avec chaque antenne régionale des centres de la Société. Fin 2024, 52 % des centres stratégiques sont engagés aux côtés des associations locales d'Initiative France 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 tant qu'experts du commerce, ils peuvent par exemple les appuyer et les conseiller dans leurs projets en analysant les *business plans* présentés pour obtenir un financement.

Ensuite, la Société offre des espaces permettant aux entrepreneurs de tester leur offre commerciale en conditions réelles. C'est à ce titre que La Galerie Cap Costières a accueilli une boutique Initiative Gard.

► DYNAMISME TERRITORIAL

	Objectif 2030	2024	2023	2022	2021	2020
Part des centres stratégiques acteurs du dynamisme territorial	100 %	69,6 %	43,3 %	60,1 %	19,9 %	5,7 %

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

2.4.2 100 % des centres stratégiques dotés d'espaces multifonctionnels

Les visiteurs sont de plus en plus en recherche 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.

Mercialys développe des espaces de *coworking*, opérés en propre sous la marque « Cap Cowork ». En tout, plus de 1 500 m² sont exploités par cette activité. La Société a pour projet de dupliquer ces espaces au cours des prochaines années dans d'autres centres.

Mercialys implante également des pôles santé, comme à La Galerie La Rocade Furiani près de Bastia où se trouve le premier pôle santé au sein d'un centre commercial en Corse. Il accueille 9 praticiens aux spécialités différentes. Ces 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.

Par ailleurs, la Société est devenue actionnaire de référence du groupe DEPUR en 2023, ce qui lui permettra d'enrichir à terme son offre de restauration, animation et loisirs sur ses sites et ainsi accélérer cet axe de sa stratégie RSE.

► ESPACES MULTIFONCTIONNELS

	Objectif 2030	2024	2023	2022	2021	2020
Part des centres stratégiques dotés d'un espace multifonctionnel	100 %	60,5 %	59,5 %	57,7 %	56,7 %	48,9 %

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,
 - 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 identifiés : Mercialys a défini les mesures adéquates à mettre en place pour atténuer les risques ou saisir les opportunités identifiées. 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 de prestation de services pour ses centres ;
- suivre l'application effective de ces mesures : en fonction des dispositions prises, Mercialys instaure des processus de reporting, demande de documents justificatifs, effectue des audits sur site (audit du prestataire sécurité par exemple), etc.

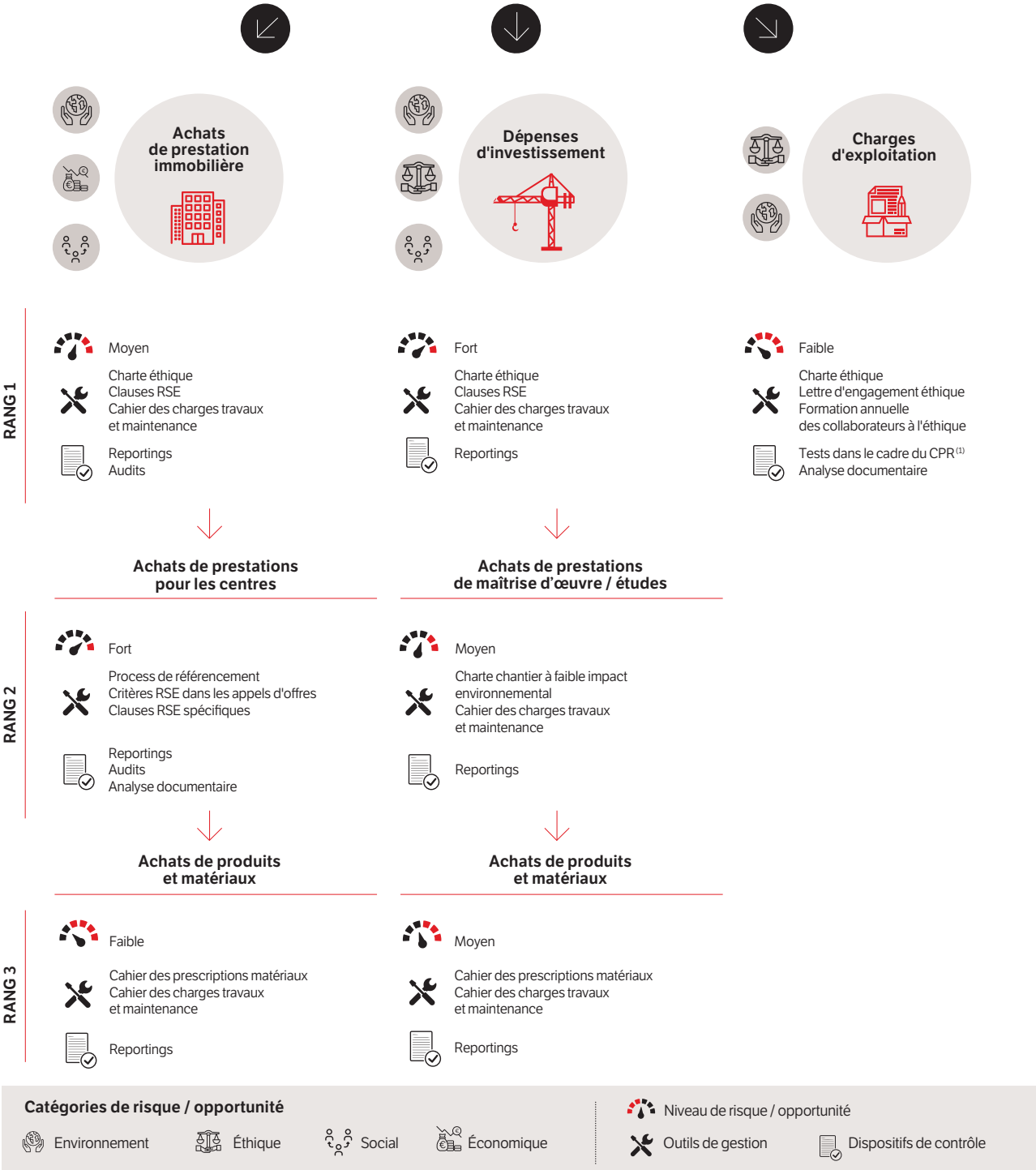
Une synthèse de cette cartographie et des différents éléments mis en place pour chaque catégorie d'achat est présentée ci-contre.

(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.

CARTOGRAPHIE DES ACHATS

MERCIALYS

02



(1) CPR : Comité de prévention des risques.

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 son principal contrat de rang 1 sur ses centres, à savoir le mandat de gestion technique.

Le mandat de gestion technique prévoit notamment l'accompagnement dans la démarche de certification *BREEAM In-Use* du portefeuille de la Société, le suivi mensuel des consommations d'énergie, d'eau et de la production de déchets sur l'outil de reporting de Mercialys et l'évaluation semestrielle de 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.

Par ailleurs, le prestataire de gestion technique de Mercialys est soumis à la loi « Sapin 2 » et à celle sur le « devoir de vigilance ». Une cartographie des risques de corruption et un plan de vigilance

ont été élaborés, et déterminent la mise en place de mesures strictes en termes de référencement, évaluation et suivi des achats, apportant une assurance supplémentaire à Mercialys.

Pour aller plus loin, Mercialys travaille avec son gestionnaire immobilier pour intégrer la RSE au cœur des appels d'offres effectués pour les prestations des centres (rang 2 et 3). Ainsi en 2024, un travail préliminaire a été effectué sur le cahier des charges et le contrat pour la maintenance des installations CVC en vue de basculer vers une logique de maintenance préventive et d'obligation de résultat en termes de performance énergétique délivrée par ces équipements.

Des clauses RSE sont ainsi insérées dans les contrats de prestation sur les centres, comme le contrat de nettoyage qui exige l'utilisation de produits éco-labellisés. En 2024, 87 % des achats des centres comportent des clauses RSE spécifiques et adaptées à chaque type de prestation.

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 prévoit notamment des exigences sur la certification environnementale de la construction, la performance énergétique du bâti, le tri des déchets de chantier, la labellisation des matériaux utilisés. Des cahiers des charges thématiques sont également prévus par type de travaux. Un cahier des charges spécifique sur la mise en place de Gestion technique centralisée (GTC) et un cahier des charges sur la végétalisation des espaces intérieurs et extérieurs ont ainsi été élaborés et partagés avec les prestataires concernés par ces achats.

Enfin, consciente de son impact sur l'emploi dans son bassin d'activité (cf. p. 97 et suivantes), Mercialys cherche à favoriser les emplois locaux pour les prestations de services de ses centres impliquant des déplacements réguliers sur site. Depuis 2021, un recensement a été réalisé pour savoir d'où se déplacent ses fournisseurs intervenant sur ses centres : 72 % de ces achats sont locaux. 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'offres.

► ACHATS DES CENTRES RESPONSABLES

	Objectif 2030	2024	2023	2022	2021	2020
Part des achats des centres couverts par des clauses RSE	100 %	86,6 %	87,9 %	83,6 %	81,9 %	75,3 %
Part des achats des centres non couverts par des clauses RSE		7,9 %	7,4 %	8,4 %		
Part des achats des centres restant à évaluer		5,5 %	4,7 %	8,0 %	18,1 %	24,7 %

► ACHATS DES CENTRES LOCAUX

	Objectif 2030	2024	2023	2022	2021
Part des achats des centres locaux	100 %	71,9 %	87,1 %	79,8 %	59,1 %
Part des achats des centres non locaux		2,5 %	2,3 %	1,3 %	1,1 %
Part des achats des centres restant à évaluer		25,6 %	10,6 %	18,9 %	39,8 %

Des clauses sont aujourd'hui intégrées dans quasiment tous les contrats de ses centres : 87 % d'entre eux ont des clauses RSE adaptées à la spécificité de chaque catégorie d'achat et 72 % sont locaux. Des moyens de suivi sont mis en place afin de s'assurer de

la bonne application de ces clauses. Chaque année la Société travaille à étendre cette analyse sur tous ses achats pour réduire la part restant à évaluer.

Appliquer les exigences RSE de la Société à ses achats d'exploitation

Les achats nécessaires au fonctionnement de Mercialis sont principalement des achats de prestations de service donnant lieu à un contrat spécifique (ex : conseil, marketing) et des achats de biens sur commande (ex : fournitures de bureau).

Les premiers peuvent notamment engendrer 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 atténuer. En effet, à chaque nouvelle codification de prestataire, des documents obligatoires sont

demandés tels que leur attestation URSSAF pour lutter contre le travail dissimulé, ainsi que la signature d'une attestation d'engagement éthique. À travers cette attestation, ils s'engagent à respecter les principes fondamentaux cités par Mercialis, en matière de droits de l'Homme, de conditions de travail, d'éthique et de préservation de l'environnement. La Société signe également des accords de confidentialité lorsque les prestations de service achetées impliquent le partage de certaines informations.

Concernant les achats de biens ne passant pas par un contrat spécifique, Mercialis intègre des critères RSE dans la sélection des produits qu'elle achète. Elle privilégie ainsi les produits éco-labellisés (FSC, écolabel européen, etc.), les entreprises certifiées (ISO 14001, ISO 9001) et françaises.

ACHATS CORPORATE RESPONSABLES

	Objectif 2030	2024	2023	2022	2021	2020
Part des achats <i>corporate</i> couverts par des clauses RSE	100 %	12,4 %	32,6 %	31,2 %	26,7 %	25,7 %
Part des achats <i>corporate</i> restant à évaluer		87,6 %	67,4 %	68,8 %	73,3 %	74,3 %

ACHATS CORPORATE LOCAUX

	Objectif 2030	2024	2023
Part des achats <i>corporate</i> locaux	100 %	99,2 %	99,5 %
Part des achats <i>corporate</i> non locaux		0,8 %	0,5 %
Part des achats <i>corporate</i> restant à évaluer		0 %	0,0 %

Mercialis a priorisé ses efforts sur les achats réalisés pour ses centres, étant ceux avec le plus grand impact RSE. La Société

s'attelle à faire de même sur ses achats *corporate*, consistant essentiellement à des achats de prestation intellectuelle.

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, Mercialis cherche à diversifier les solutions de transport 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 transport alternatifs.

Le premier levier de Mercialis 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 2024, la totalité des centres dispose d'au moins une entrée à moins de 500 m d'un arrêt de transports en commun, avec une fréquence moyenne de passage moyenne inférieure à 15 minutes aux heures de pointe.

En parallèle, Mercialis participe également à la mise en place, sur les parkings, d'équipements spécifiques. Elle a lancé une consultation en ce sens, afin de développer l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques ultra ou semi-rapides sur ces centres. À fin 2024 :

- 100 % des centres disposent d'abris vélo ;
- 83 % des parkings sont équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides ;
- 51 % des parkings proposent des places réservées au covoiturage.

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, Mercialis 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 en mettant gratuitement à leur disposition des espaces de commerce éphémère, l'organisation d'actions à visée environnementale ou sociétale, la promotion et sensibilisation par des affichages sur ces centres ou sur les réseaux sociaux.

Mercialys cherche également à être inclusive pour permettre à toute personne de se rendre dans ses centres commerciaux de manière facilitée. Elle a adapté ses centres afin que les personnes à mobilité réduite ou encore les familles avec poussette puissent s'y rendre sans encombre (ex : couloirs larges, trottoirs roulants, ascenseurs, nurseries). Pour poursuivre cette dynamique, Mercialys apporte son soutien à l'association Autisme France en instaurant une heure apaisée dans certains de ses centres.

Pour allier animation du centre et action RSE, Mercialys organise par ailleurs régulièrement des événements solidaires, comme des *vide-dressing* ou vide-grenier. Ainsi, les clients peuvent apporter leurs vêtements ou jouets qu'ils n'utilisent plus pour ensuite être revalorisés au profit du Secours Catholique, de la Croix-Rouge française ou d'associations locales. Ces opérations mêlent lutte contre les déchets et solidarité, dans une optique d'économie circulaire. 25 % des centres ont organisé en 2024 une opération de collecte solidaire.

► VIE PUBLIQUE LOCALE

	Objectif 2030	2024	2023	2022	2021	2020
Part des centres ayant accueilli une association	100 %	96,2 %	96,2 %	96,3 %	96,9 %	94,3 %

Au total, ces espaces alloués à titre gracieux représentent l'équivalent de 181 mille d'euros de loyers accordés par Mercialys. Combiné au temps consacré pour l'organisation, aux dons,

partenariats et mécénat, c'est plus de 219 mille d'euros alloués au soutien associatif.

2.5 Pour nos talents

Mercialys est convaincue qu'une éthique forte, alliée à une gestion des talents stratégique, inclusive et dynamique sont sources de richesse et de performance pour elle et ses parties prenantes.

La Société, en tant qu'employeur responsable, s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche reposant sur quatre piliers :

- maintenir un niveau d'exigence très élevé en matière d'éthique ;
- favoriser la diversité et tirer bénéfice de l'inclusion ;
- développer les compétences et valoriser les potentiels individuels ;
- fidéliser les talents et stimuler l'engagement des collaborateurs.

02

2.5.1 Un employeur attaché à maintenir un niveau d'exigence très élevé en matière d'éthique

Des engagements et procédures clairement déterminés concernant l'éthique des affaires

Mercialys est engagée dans cette démarche de conformité en impliquant fortement ses collaborateurs en matière d'éthique et de respect de la réglementation. Cette démarche 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.

En matière d'éthique et de conformité, l'objectif de la Société est de réduire son exposition aux risques associés au non-respect de la réglementation et, partant, de contribuer à renforcer sa réputation et sa capacité d'attraction et de fidélisation des collaborateurs.

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 chaînes décisionnelles donnant lieu à un engagement de l'entreprise avec ses différentes parties prenantes, internes et externes. Cette démarche contribue 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.

La Charte éthique et Code de bonne conduite de Mercialys rappelle la nécessité de respecter les principes fondamentaux internationaux, la législation et 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 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.

Mercialys a mis en place une Charte éthique et un Code de bonne conduite que ses collaborateurs s'engagent à respecter et à défendre dans l'exercice de leurs fonctions, pour une bonne marche des affaires.

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* qui fait l'objet d'une charte dédiée au *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 dans une démarche de contrôle des risques visés par cette loi. 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.

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

(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.

Des démarches et procédures spécifiques visant à déployer le dispositif de conformité de la Société dans toutes ses dimensions

Mercialys étant une société cotée, le respect de la réglementation boursière est un aspect important à appréhender pour l'ensemble des collaborateurs. À ce titre, un Code de déontologie boursière régulièrement mis à jour est publié sur le site Internet de l'entreprise, et aborde la réglementation applicable aux dirigeants, aux administrateurs, aux membres des comités de direction, aux personnes étroitement liées, aux initiés et plus généralement à toute autre personne concernée.

Une procédure relative à la protection des lanceurs d'alerte est également en place. Elle est rappelée régulièrement aux collaborateurs et clairement affichée dans les sièges sociaux de Mercialys, y compris les mesures d'amélioration de cette protection mises en place par la loi du 21 mars 2022. Elle garantit la confidentialité exigée par la loi et permet de faire appel à la déontologue par téléphone ou courriel dédié. Le lanceur d'alerte est informé par écrit de la réception de son signalement dans les sept jours. En 2024, aucun signalement n'a été effectué via ce dispositif. La déontologue peut également être librement saisie par les collaborateurs de toute problématique qu'ils souhaiteraient porter à sa connaissance.

De plus, soucieuse d'entretenir des relations commerciales éthiques et équilibrées avec les enseignes, Mercialys est signataire de la Charte NEGO4GOOD. Cette chartre reprend les quatre principes fondamentaux de la négociation éthique et responsable.

Par ailleurs, une charte de *lobbying* responsable a été élaborée en 2020. Les activités de *lobbying* sont placées sous la responsabilité du directeur des opérations et des relations extérieures qui veille à ce que la stratégie d'influence s'exerce sans générer de conflits d'intérêts. En 2024, Mercialys a procédé à la mise à jour de cette charte afin notamment de l'aligner avec ses engagements climatiques (pour plus d'information, se reporter au chapitre 5. § 5.1.2, p. 305).

Mercialys a déclaré en 2024 deux représentants d'intérêt (au niveau national) auprès de la HATVP⁽¹⁾. 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. La procédure en place prend en considération l'extension de la réglementation aux actions réalisées au niveau local, applicable depuis le 1^{er} juillet 2022.

Afin de s'assurer de la bonne appropriation de la démarche éthique de la Société, Mercialys assure la formation régulière de ses collaborateurs à ce sujet. En 2024, la Société a décidé d'aller plus loin en leur dispensant trois formations éthiques : la première était dédiée au processus KYC (*Know your Customer*), la deuxième était consacrée au RGPD (Règlement général sur la protection des données) et la dernière abordait notamment les thèmes de conflit d'intérêt, de prévention de la corruption et de dispositifs d'alerte. Mercialys a également testé les connaissances de ses collaborateurs à l'issue de ces sessions. La note moyenne obtenue aux *quiz* mis en place était de 17/20.

FORMATION A L'ÉTHIQUE DES COLLABORATEURS

	2024	2023	2022	2021	2020
Part des collaborateurs formés à l'éthique	100 %	96,4 %	94,6 %	97,1 %	96,9 %

En 2024, Mercialys a atteint son objectif : 100 % des collaborateurs de la Société ont été formés à l'éthique.

Depuis 2022, les collaborateurs signent une déclaration annuelle sur l'existence ou l'absence de conflit d'intérêt, en sus de la déclaration signée au moment de leur entrée dans l'entreprise.

Poursuite des actions en matière de solidarité et partenariats

L'engagement éthique de la Société ne se limite pas à ses politiques et processus : il s'étend également à de nombreuses initiatives solidaires.

La solidarité, ainsi que les partenariats qui en découlent, constitue un pilier essentiel de la culture de Mercialys. En 2024, Mercialys a ainsi renouvelé son partenariat associatif au profit de l'insertion professionnelle des jeunes et de l'égalité des chances avec l'association Article1. Cette association 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.

Mercialys a également en 2024 distribué une quote-part de la taxe d'apprentissage à Article1, et également à Telemaque, association qui agit pour l'égalité des chances dans l'éducation en accompagnant des jeunes de milieux modestes dès le collège.

En 2024, Mercialys a apporté son soutien au fonds de dotation de l'École Henri IV, qui a pour vocation de favoriser l'inclusion des étudiants issus de milieux modestes à travers le financement de bourses d'études, de stages d'anglais, d'activités culturelles et de moyens numériques.

Mercialys soutient également l'engagement de ses collaborateurs au profit d'œuvres caritatives, convaincue que ce type d'initiative est de nature à favoriser l'implication des collaborateurs dans la société civile. Cet engagement se manifeste par la participation à des événements collectifs ou sportifs à dimension caritative, que l'Entreprise soutient, tels que la « Course de la Jonquille contre le Cancer » en mars 2024 avec la participation de 52 collaborateurs pour ce *challenge* connecté au profit de l'Institut Curie et de la recherche contre le cancer, et les foulées de l'Immobilier se déroulant sur 10 jours en juin 2024.

Dans le même état d'esprit, les collaborateurs de Mercialys ont la possibilité de 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. Ils ont également la possibilité de faire don d'une partie des tickets restaurants fournis par l'entreprise pour soutenir des actions contre la malnutrition ou venir en aide à des étudiants en difficulté.

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

2.5.2 Un employeur attaché à la diversité de ses collaborateurs

Mercialys est persuadée que la diversité de ses collaborateurs constitue un levier de performance collective, créant une dynamique positive pour l'ensemble de ses salariés.

La réglementation française ne permet pas aux entreprises de collecter ou de traiter des données à caractère personnel faisant apparaître les origines raciales ou ethniques, les opinions philosophiques ou religieuses ou relatives à l'orientation sexuelle des collaborateurs. Ainsi, les entreprises ne peuvent élaborer de politique de recrutement ou de suivi de leurs effectifs en prenant en compte ces dimensions. Dès lors, la notion de diversité est articulée pour Mercialys, en tant qu'entreprise cotée en France, autour de la non-discrimination, du volet handicap et de l'égalité femmes-hommes.

Dans ce cadre, Mercialys s'attache à systématiquement promouvoir et mettre en pratique une politique de gestion des talents favorisant la diversité des profils de ses salariés et leur égalité de traitement.

Elle favorise un management attentif aux différences, renforçant ainsi la cohésion des équipes, la fluidité des échanges et l'émergence d'idées innovantes, au service de la performance économique.

Une politique volontariste et des résultats positifs en matière d'égalité femmes-hommes

Mercialys s'attache à rendre effective l'égalité professionnelle entre hommes et femmes en termes de rémunération, de formation et d'accès aux promotions.

Cet engagement se concrétise au travers d'accords d'entreprise et d'adhésions à plusieurs chartes :

- l'accord relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et la qualité de vie au travail a été signé avec les représentants des salariés le 1^{er} avril 2020. 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 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 ;
- 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.

Parallèlement, Mercialys met en application au quotidien ses engagements, à savoir :

- favoriser la représentation de la diversité à tous les niveaux de responsabilité, et tout particulièrement dans ses instances de direction, que ce soit dans la composition du Conseil d'administration ou celui du Comité exécutif ;
- 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 salariés et tout particulièrement lors de l'intégration des nouveaux collaborateurs afin de les encourager à s'inscrire également dans cette démarche.

La lutte contre toute forme de discrimination est au cœur de la politique de ressources humaines de Mercialys, depuis le processus d'embauche et tout au long de la carrière des collaborateurs, visant notamment les 26 critères définis par la loi et concernant notamment l'origine, le sexe, l'orientation sexuelle, l'identité de genre, l'âge, la grossesse, l'appartenance réelle ou supposée à une ethnie...

Une formation annuelle, obligatoire depuis 2018, de l'ensemble des équipes à la lutte contre toutes les formes de discriminations a été dispensée en 2024, à laquelle 100 % des collaborateurs actifs ont assisté.

De même, 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.

Les collaborateurs disposent de multiples points de contacts au sein de Mercialys pour remonter toute problématique pouvant être liée à de la discrimination, au niveau de leur management direct, des départements des ressources humaines ou de la conformité, et enfin de la procédure spécifique protégeant les lanceurs d'alerte. Il est à noter à ce titre qu'aucune plainte pour discrimination n'a été remontée à la Déontologue ou à la direction des ressources humaines en 2023 et 2024.

Des recrutements et des effectifs équilibrés et promouvant un engagement à long terme

56 recrutements en CDI, CDD et alternance ont été effectués en 2024, parmi lesquels 37 femmes et 19 hommes.

Mercialys a maintenu son investissement dans l'accompagnement des plus jeunes en recrutant 6 alternants durant l'année 2024.

Mercialys favorise l'emploi durable en privilégiant les contrats à durée indéterminée (CDI) plutôt que les contrats courts, témoignant ainsi de son engagement en faveur de la stabilité professionnelle et de la fidélisation des talents.

► RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR TYPE DE CONTRAT DE TRAVAIL

	2024		2023		2022		2021		2020	
Effectif en CDI	155	88 %	145	86 %	144	86 %	122	89 %	109	84 %
Effectif en CDD	22	12 %	23	14 %	24	14 %	15	11 %	20	16 %
EFFECTIF TOTAL	177	100 %	168	100 %	168	100 %	137	100 %	129	100 %

Au 31 décembre 2024, les femmes représentent 59 % des effectifs de Mercialys.

La politique de l'Entreprise a permis d'améliorer l'équilibre entre les hommes et les femmes, pour toutes les catégories de collaborateurs de l'entreprise.

► RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR SEXE

	2024		2023		2022		2021		2020	
Femmes cadres	65	50 %	58	46 %	59	48 %	48	47 %	41	45 %
Hommes cadres	65	50 %	67	54 %	63	52 %	55	53 %	50	55 %
Femmes agents de maîtrise	26	90 %	23	92 %	25	96 %	32	94 %	21	88 %
Hommes agents de maîtrise	3	10 %	2	8 %	1	4 %	2	6 %	3	12 %
Femmes employées	13	72 %	14	78 %	18	90 %	0	0 %	12	86 %
Hommes employés	5	28 %	4	22 %	2	10 %	0	0 %	2	14 %
TOTAL DE FEMMES	104	59 %	95	57 %	102	61 %	80	58 %	74	57 %
TOTAL D'HOMMES	73	41 %	73	43 %	66	39 %	57	42 %	55	43 %

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

Mercialisys 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. Plus particulièrement :

- l'accord NAO (Négociation Annuelle Obligatoire) a mis l'accent sur les salaires les plus bas et de ce fait la population féminine du niveau agent de maîtrise, *via* des augmentations individuelles plus élevées pour ce niveau ;
- 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. Il est à noter qu'un dispositif est également en place pour s'assurer que les collaborateurs en congé paternité ne soient pas défavorisés ;
- la durée du congé maternité ou paternité n'impacte pas le calcul des rémunérations variables ;
- pendant les congés maternité et paternité, Mercialisys complète intégralement le différentiel de salaire non pris en charge par la Sécurité Sociale ;

- Mercialisys a maintenu pour les salariés en congé paternité et d'accueil du jeune enfant le bénéfice de trois jours de congés calendaires supplémentaires rémunérés par rapport au nombre légal de jours, alors même que ce nombre légal de jours du congé paternité est passé de 25 jours à 28 jours en 2021 faisant ainsi passer à 31 jours le nombre de jours octroyés chez Mercialisys. 100 % des bénéficiaires ont pris l'entièreté de ce congé paternité.

Illustration de l'efficacité de cette politique, Mercialisys enregistre de très bonnes performances en matière d'égalité professionnelle entre hommes et femmes, mesurées par l'index relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

En effet, 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 85 points sur 100, celles-ci doivent mettre en œuvre des mesures de correction qui leur permettront d'atteindre au moins ce seuil dans un délai de trois ans. Bien que non soumise à cette obligation jusqu'en 2022, Mercialisys a souhaité néanmoins s'inscrire dans cette démarche et appliquer la méthodologie définie par les pouvoirs publics dès 2019.

Au titre de cet index, la moyenne nationale, publiée le 8 mars 2024 par le Ministre du Travail, s'établissait à 88. Mercialisys atteint cette année un niveau largement supérieur, soit 94/100.

	2024	2023	2022	2021	2020
Index égalité (/100)	94	93	87	92	96

Plus particulièrement Mercialisys obtient les scores maximum sur l'égalité dans les plus hautes rémunérations, les augmentations individuelles pratiquées ainsi que les augmentations concernant les femmes ayant été en maternité sur 2024.

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

Une volonté affirmée de mixité dans les instances dirigeantes

Mercialisys 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 exécutif 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, § 4.1.5. p. 244 et suivantes)

	2024		2023		2022		2021		2020	
Femmes au Comité exécutif*	3	50 %	8	57 %	8	53 %	7	50 %	8	50 %
Femmes au Conseil d'administration	5	56 %	5	56 %	5	56 %	5	50 %	5	50 %

* Les chiffres de 2020 à 2023 correspondent au Comité managérial. Pour plus d'information, se reporter au Rapport intégré, p 30.

Une répartition intergénérationnelle équilibrée

Au-delà des aspects spécifiques à l'égalité entre les femmes et les hommes décrits ci-avant, Mercialys veille tout particulièrement à la diversité de ses effectifs.

Celle-ci se traduit ainsi par une répartition intergénérationnelle équilibrée. À fin 2024, 28 % des collaborateurs ont moins de 30 ans, 57 % des effectifs sont composés de collaborateurs confirmés âgés de 30 à 50 ans et 15 % de salariés âgés de plus de 50 ans.

En 2024, 4 collaborateurs ont quitté l'entreprise dans le cadre d'un départ à la retraite, contre 1 en 2023 et 2 en 2022. Cette hausse des départs à la retraite explique en partie la diminution du nombre de collaborateurs de plus de 50 ans, reflétant un renouvellement générationnel au sein des effectifs.

En 2024, la moyenne d'âge des collaborateurs de Mercialys s'établissait à 37,5 ans.

	2024		2023		2022		2021		2020		2019	
Effectifs de moins de 30 ans	50	28 %	50	30 %	51	30 %	41	30 %	42	33 %	37	33 %
Effectifs âgés de 30 à 50 ans	101	57 %	82	49 %	82	49 %	68	50 %	67	52 %	54	49 %
Effectifs de plus de 50 ans	26	15 %	36	21 %	35	21 %	28	20 %	20	16 %	20	18 %

14 recrutements de jeunes de moins de 26 ans ont été réalisés en 2024 : 43 % d'entre eux sont des alternants, traduisant une dynamique active en matière d'insertion professionnelle.

Par ailleurs, 3 de nos alternants ont été recrutés en CDD ou CDI en 2024 à la suite de leur contrat d'alternance, soit plus de 12 % des alternants présents sur l'année.

Enfin 3 recrutements de senior (50 ans et plus) ont été effectués en 2024.

Travailleurs en situation de handicap

La lutte contre la discrimination passe également par des actions renouvelées chaque année en faveur de l'emploi des travailleurs en situation de handicap. La politique de Mercialys à ce titre 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 2024, Mercialys a renouvelé son partenariat en faveur de l'emploi pour les personnes en situation de handicap avec l'association ARPEJEH, qui a pour vocation de promouvoir la formation, la qualification et l'emploi des jeunes en situation de handicap. Une quote-part de la taxe d'apprentissage a également été versée à ARPEJEH en 2024.

En parallèle, Mercialys sensibilise ses prestataires en matière de recrutement pour promouvoir l'embauche de personnes en situation de handicap.

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 au siège et dans ses centres.

2.5.3 Développer les compétences et valoriser les potentiels individuels

Mercialys a continué de se renforcer ces dernières années, par le développement des compétences métiers et par une politique de formation des collaborateurs volontariste.

Un élargissement des compétences métiers

Entre 2019 et 2022, Mercialys mène une politique d'internalisation de fonctions historiquement rattachées à des tiers en investissant dans le développement du savoir-faire de ses équipes, au travers de la mobilité interne comme de recrutements externes ciblés.

Au cours de l'année 2024, 6 personnes ont fait l'objet de mobilité ou d'une promotion interne et la Société a procédé au recrutement de 45 CDI (dont 2 personnes recrutées à l'issue de leur alternance).

Parallèlement, dans le cadre d'une démarche visant à renforcer le développement des compétences et à valoriser les parcours professionnels, les missions de huit assistantes de centre ont été enrichies en 2024. Cette évolution s'est accompagnée d'une révision de leurs intitulés de fonction, reflétant ainsi l'élargissement de leurs responsabilités et leur montée en compétences. Ces ajustements s'inscrivent dans une politique globale d'accompagnement des collaborateurs, favorisant leur progression professionnelle et leur engagement au sein de l'entreprise.

Une politique de formation volontariste

La formation des collaborateurs est un levier indispensable pour garantir l'agilité de l'Entreprise et lui permettre de s'adapter rapidement aux évolutions des métiers qui la composent. 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 et 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 a un accès simple à un très grand nombre de formations et peut ainsi choisir celle dont il a besoin.

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 2024, 100 % des collaborateurs ont bénéficié d'une ou plusieurs actions de formation.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Part des salariés formés	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	99 %

Une attention portée aux compétences managériales

L'équipe managériale de Mercialys est fortement impliquée dans tous les projets de développement organisationnels, de leur conception à leur mise en place.

Mercialys a continué de développer les compétences managériales de ses principaux cadres en 2024, pour renforcer sa dynamique

collective, la capacité de l'organisation à travailler en mode collaboratif et la prise de décisions au bon niveau collaboratif.

Dans ce contexte, suite à l'évaluation 360° réalisée en 2023 pour ses principaux collaborateurs en responsabilité de management, Mercialys a mis en place des ateliers de développement managérial pour 12 managers. Ces ateliers ont permis de travailler l'appropriation des objectifs réciproques, le positionnement managérial, ainsi que la qualité relationnelle contribuant à renforcer la dynamique collective.

2.5.4 Fidéliser les talents et favoriser l'engagement des collaborateurs

Mercialys est convaincue que l'engagement des collaborateurs a un impact déterminant sur la performance de l'Entreprise, à court et à moyen terme, au travers de la cohésion des équipes réunies autour de valeurs communes.

Pour favoriser cet engagement, Mercialys a mis en place une palette d'avantages compétitifs s'articulant entre éléments de valorisation financière et non financière ainsi que de dispositions concourant à une qualité de vie au travail de haut niveau.

En 2024, Mercialys a renouvelé l'enquête *Great Place to Work*, conçue pour mesurer l'expérience collaborateur à travers cinq dimensions clés : la crédibilité, le respect, l'équité, la fierté et la convivialité. Si la moyenne des réponses positives aux 60 questions de l'enquête dépasse 65/100 (Trust Index®), l'entreprise obtient la certification *Great Place to Work*, témoignant de la qualité de son environnement de travail.

Pour la 3ème enquête consécutive, Mercialys est à nouveau certifiée, avec un score au Trust Index® de 73/100, soit 18 points de plus que la moyenne nationale pour les entreprises de même envergure. Mercialys a également obtenu un score global de perception de 74/100, reflétant l'évaluation des collaborateurs à travers la question clé : « Dans l'ensemble, je peux dire qu'il fait bon vivre chez Mercialys. », témoignant de la qualité de son environnement de travail et de l'engagement de ses collaborateurs.

Une politique de rémunération attractive

En vue de développer son attractivité et de fidéliser ses collaborateurs, Mercialys met en œuvre une politique de rémunération incitative en ligne avec le marché dans lequel elle évolue. Pour ce faire la Société participe régulièrement à des enquêtes de rémunération sectorielles.

La reconnaissance de la performance individuelle

Tous les collaborateurs de Mercialys, à l'exception des alternants, bénéficient d'une rémunération variable pouvant représenter de 4 à 30 % du salaire fixe annuel. Cette part variable est fonction de l'atteinte d'objectifs individuels spécifiques déterminés en début d'année conjointement entre collaborateurs et managers, évaluée au début de l'année suivante.

Pour 40 % de cette rémunération variable, des objectifs transverses et relatifs à la mise en œuvre de la stratégie RSE sont définis pour chaque collaborateur.

Une plateforme interne mise en place en 2021 permet de digitaliser, faciliter et favoriser des échanges fluides entre les collaborateurs et leur manager tout au long de l'année, en regard des objectifs définis.

La reconnaissance de la performance collective

Mercialys accorde une place tout aussi importante à la performance collective et a mis en place pour cela, deux leviers importants en 2024.

L'accord NAO conclu en mars 2024 a prévu une prime de partage de la valeur de 1 000 euros pour tous les collaborateurs en CDI ou CDD ayant un salaire fixe annuel inférieur à 80 000 euros, et de 100 euros pour tous les alternants.

L'accord de participation signé en 2023 a permis aux collaborateurs de percevoir une part de la réserve de participation constituée à partir des résultats de l'année 2023, versée en 2024. 524 209 € ont été versés en 2024 au titre de la réserve de participation.

Cette participation peut être versée sur le Plan d'Épargne d'Entreprise (PEE) mis en place en 2019, et permet de bénéficier ainsi d'un abondement supplémentaire de l'Entreprise. Les mandataires sociaux ne bénéficient pas de ce dispositif.

Le maintien de la distribution d'actions gratuites

Afin d'associer tous les collaborateurs de Mercialys, en tant qu'actionnaires, à la création et au partage de la valeur, des opérations d'actionnariat salarié sont régulièrement proposées.

En 2024, 167 collaborateurs ont été éligibles à des plans d'attributions d'actions gratuites, représentant 180 798 actions distribuées.

Ils étaient 170 concernés en 2023 pour 198 740 actions distribuées et 149 collaborateurs en 2022.

	2024	2023	2022	2021	2020
Nombre d'actions distribuées	180 798	198 740	193 937	155 986	188 433

Un dialogue social soutenu

Un accord de constitution d'une Unité Economique et Sociale a permis la mise en place d'un CSE commun à l'ensemble des entités de Mercialys.

Par ailleurs, la Direction a signé 8 accords en 2024 :

- un accord sur le budget des activités sociales et culturelles ;
- un accord sur le Temps de travail ;
- un accord sur les indemnités de départ à la retraite ;
- un accord sur la Mutuelle ;
- un accord sur la Prévoyance ;
- un accord sur le CET (Compte épargne temps) ;
- un accord portant sur la Négociation Annuelle Obligatoire couvrant les avantages sociaux, les conditions de travail et la rémunération des collaborateurs de Mercialys ;
- un accord sur la mise en place d'une prime de partage de la valeur.

Un environnement de travail de qualité

Mercialys est convaincue que la qualité du cadre de travail contribue positivement au bien-être et à l'engagement de ses collaborateurs, favorisant ainsi une efficacité collective accrue.

Ainsi, des locaux agréables, inclusifs permettant confort et concentration, des investissements dédiés à l'équipement informatique et à l'automatisation de tâches à faible valeur ajoutée, des projets transverses favorisant la cohésion des équipes, des événements et célébrations participent à maintenir un niveau d'engagement élevé.

Une charte de télétravail renouvelée chaque année

Pour Mercialys, le télétravail s'inscrit pleinement dans une démarche de Qualité de Vie et des Conditions de Travail (QVCT) mais également dans une démarche RSE.

Une charte sur le télétravail existe depuis février 2019 et donne la possibilité aux collaborateurs de Mercialys de faire du télétravail jusqu'à deux jours par semaine, selon des modalités permettant de maintenir la cohésion générale dans l'entreprise.

Un droit à la déconnexion permettant un juste équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle

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.

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.

Une recherche constante d'un équilibre permettant un faible absentéisme et un turnover limité

En se préoccupant de la santé et du bien-être de ses collaborateurs tout en leur garantissant un bon équilibre vie privée/ vie professionnelle, Mercialys a pu éviter les accidents du travail en 2024, mais aussi maintenir un faible niveau d'absentéisme et dispose d'un faible turnover de ses équipes.

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

	2024	2023	2022	2021	2020
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	0	0	0	1	0
Taux d'absentéisme	1,8 %	1,5 %	2,4 %	1,2 %	3,5 %

Grâce aux politiques mises en œuvre, Mercialys dispose de salariés épanouis, plus engagés dans leur travail et dans la satisfaction de leurs clients.

Lors de l'enquête *Great Place to Work* 2024, le taux de réponses positives à la question « Dans l'ensemble, je peux dire que Mercialys est une entreprise où il fait vraiment bon travailler » est de

74 %, témoignant, de l'attachement fort des collaborateurs et de la qualité de leur environnement de travail.

Cela se traduit par un taux d'absentéisme qui s'établit à 1,8 % en 2024, contre 1,5 % en 2023, témoignant d'une évolution limitée qui reste globalement stable et maîtrisée.

	2024	2023	2022	2021	2020
Turnover global	24,1 %	18,6 %	16,4 %	15,8 %	13,9 %
Turnover net	12,7 %	13,1 %	8,2 %	11,4 %	12,9 %

Le turnover global inclut l'ensemble des départs enregistrés sur la période (quel que soit leur motif y compris les fins de période d'essai). Il permet d'évaluer le renouvellement des effectifs. Le turnover net exclut les fins de période d'essai, les décès et les

départs en retraite. Il permet de mieux refléter la stabilité organisationnelle et la capacité de l'entreprise à fidéliser ses collaborateurs.

Mercialys a déjà atteint la quasi-totalité des objectifs qu'elle s'était fixée en 2020 dans le cadre du plan 2020-2030, en matière de fidélisation et d'engagement des collaborateurs. Les objectifs étaient 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 en matière de parentalité et de politique de congés ;
- maintenir la Société dans le palmarès des entreprises « où il fait bon travailler », soit un score de réponses 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 convivialité, à la fierté d'appartenance à l'entreprise, et au sentiment de confiance des collaborateurs ;
- intégrer systématiquement un objectif RSE individuel dans les feuilles de route annuelles.

Annexes

1. Règlement sur la taxinomie européenne

Le Règlement européen Taxinomie (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur « l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables », dit taxinomie européenne, 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 le Pacte vert pour l'Europe.

Mercialys, du fait de sa taille, n'y est pas soumise, mais évalue toutefois sa part de chiffre d'affaires, des dépenses d'exploitation, et d'investissements éligibles et alignés à des activités durables selon les 6 objectifs définis dans la taxinomie européenne.

Les activités qu'exercent Mercialys correspondent à l'activité éligible selon la taxinomie 7.7 "acquisition et propriété de bâtiments". En effet, l'acquisition, la transformation et l'exploitation d'actifs immobiliers, principalement des centres commerciaux, constitue le métier de Mercialys comme présenté dans le *business model* de la Société (cf. p.8 et suivante). Certaines dépenses d'investissement (CAPEX) de la Société permettent également de contribuer à transformer ses actifs en actifs alignés, et apportent ainsi une contribution substantielle au titre de l'activité 7.3 "installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique".

Les données présentées correspondent à celles sortant des états financiers, telles que publiées au Chapitre 1 du présent Document d'enregistrement universel sur l'ensemble du périmètre consolidé de la Société, comme requis par la Directive.

Les dépenses d'exploitations (OPEX) à considérer au sens de la taxinomie sont restrictives et n'incluent que : les frais de R&D non capitalisés, les frais de rénovation des bâtiments non immobilisés, les contrats de location à court terme, les frais d'entretien et de réparation et les autres dépenses directes liées à l'entretien courant des actifs corporels nécessaires pour leur bon fonctionnement. L'analyse de Mercialys a fait ressortir que les OPEX tels que définis par la taxinomie européenne représentent moins de 5 % du total des OPEX de la Société. Ils sont donc non matériels, et ne sont pas présentés.

Une fois les activités éligibles de la Société identifiées, pour être « durables » elles doivent apporter une contribution substantielle au moins à l'un des objectifs suivants tout en ne causant pas de préjudices aux autres et en respectant des normes sociales minimales :

- CCM : l'atténuation du changement climatique : contribuer à stabiliser les émissions de gaz à effet de serre en ligne avec l'Accord de Paris pour le climat ;
- CCA : l'adaptation au changement climatique : contribuer à prévenir ou réduire les incidences négatives liées au climat actuel et futur ;
- WTR : l'utilisation durable et la protection des ressources aquatique et marines : assurer le bon état des masses d'eau ou prévenir la détérioration des masses d'eau en bon état ;
- CE : la transition vers une économie circulaire ;
- PPC : le contrôle de la pollution ;
- BIO : la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Les critères applicables aux activités de Mercialys sont les suivants.

► CRITÈRES D'ALIGNEMENT À L'ATTÉNUATION ET L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Objectif	Critère de contribution substantielle (Activité 7.7)	Critère pour ne pas causer de préjudice important (Activité 7.7)	Analyse de l'alignement de Mercialis
Atténuation du changement climatique	Pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020 DPE classe A ou parmi le top 15 % des actifs au niveau national ou régional et Avec un système de mesure et gestion de la performance énergétique	Les risques physiques liés au climat ont été identifiés par une évaluation et Des mesures sont prises (ou dans les 5 ans) lorsque des risques sont identifiés	- Évaluation des centres dans le top 15 % en terme d'efficacité énergétique par m² selon le benchmark défini par Deepki ⁽¹⁾ et/ou avec un DPE de classe A - Utilisation d'un outil de mesure et d'analyse des consommations d'énergie déployé sur tous les sites de la Société - Réalisation d'études de résilience face au changement climatique poussées, spécifiques à chaque site
Adaptation au changement climatique	Les risques physiques liés au climat ont été identifiés par une évaluation et Des solutions d'adaptation ont été mises en place	Pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020 DPE classe A, B ou C ou parmi le top 30 % des actifs au niveau national ou régional	- Réalisation d'études de résilience face au changement climatique poussées, spécifiques à chaque site avec un plan d'action associé en cas de risque majeur - Évaluation des centres dans le top 30 % en terme d'efficacité énergétique par m² selon le benchmark défini par Deepki ⁽¹⁾ et/ou avec un DPE jusqu'à C
Objectif	Critère de contribution substantielle (Activité 7.3)	Critère pour ne pas causer de préjudice important (Activité 7.3)	Analyse de l'alignement de Mercialis
Atténuation du changement climatique	Mesure individuelle ⁽²⁾ parmi : - ajout d'isolation à des composants existants de l'enveloppe du bâtiment - remplacement de fenêtres ou portes - installation et remplacement de sources lumineuses écoénergétiques - installation, remplacement, maintenance et réparation de systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation - installation de robinetterie pour sanitaires et cuisines à faible consommation d'eau	Respect de critères établis pour les composants et matériaux de construction liés à la pollution et la présence de produits chimiques et Évaluation de la matérialité du risque pour les mesures individuelles installées dans les actifs identifiés comme les plus vulnérables au changement climatique	- Identification des CAPEX rentrant dans une de ces catégories. Il en ressort qu'il y a eu en 2024 : - Relamping en LED respectant la Directive 2011/65/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 relative à la limitation de l'utilisation de certaines substances dangereuses dans les équipements électriques et électroniques (JO L 174 du 1.7.2011, p. 88) - Changement de <i>rooftops</i> fonctionnant avec un fluide frigorigène respectant les annexes I et II du règlement (CE) no 1005/2009 du Parlement européen et du Conseil

En parallèle, la Société doit garantir des normes sociales minimales. Elle doit exercer ses activités dans le cadre des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des multinationales et les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme (y compris les conventions fondamentales de l'OIT). Mercialis, en tant que signataire du Pacte mondial des Nations Unies depuis 2018 est engagée pour 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. La Société a également formalisé ses engagements dans sa Charte éthique et Code de bonne conduite, signée par tout nouvel employé. Elle rappelle notamment que la Société opérant exclusivement en France métropolitaine, en Corse et à La Réunion,

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 (cf. p. 98 et suivantes, et p. 103).

Suite à ces analyses, la part du chiffre d'affaires (CA) et des dépenses d'investissement (CAPEX) éligibles et alignées à la taxinomie européenne sont présentées dans les tableaux réglementaires ci-dessous.

(1) Deepki Index ESG pour le secteur du retail en France, disponible sur le site <https://index-esg.com/fr>.

(2) La conformité avec les exigences minimales fixées pour les composants et systèmes individuels dans les mesures nationales applicables mettant en oeuvre la directive 2010/31/UE et les étiquettes énergétiques des équipements d'efficacité énergétique ont été vérifiées

► CHIFFRE D'AFFAIRES DES ACTIVITÉS DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL

	Part de CA/(CA absolu)	
	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	42 %	98 %
Adaptation au changement climatique	0 %	0 %
Ressources aquatiques et marines	0 %	0 %
Économie circulaire	0 %	0 %
Pollution	0 %	0 %
Biodiversité et écosystèmes	0 %	0 %

► CAPEX DES ACTIVITÉS DURABLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL

	Part de CapEx/(CapEx absolu)	
	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	33 %	97 %
Adaptation au changement climatique	48 %	97 %
Ressources aquatiques et marines	0 %	0 %
Économie circulaire	0 %	0 %
Pollution	0 %	0 %
Biodiversité et écosystèmes	0 %	0 %

CHIFFRES D'AFFAIRES

Activités économiques	Codes	Chiffre d'affaires (M€)	Part du chiffre d'affaires	Critères de contribution substantielle							Critères d'absence de préjudice important (DNSH : Do not significantly harm)							Garanties minimales	Part du chiffre d'affaire aligné (année N-1)	Activité habilitante	Activité transitoire
				Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Économie circulaire	Biodiversité	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Économie circulaire	Biodiversité						
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE																					
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées à la taxinomie)																					
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 77.	76,24	42 %	Oui	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	31 %			
Chiffre d'affaire des activités durables (alignées) (A.1)		76,24	42 %	42 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	31 %			
dont habitantes		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		H		
dont transitoires		0	0 %	0 %						Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui			T	
A.2. Activités éligibles à la taxinomie mais non durables (non alignées à la taxinomie)																					
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 77.	103,3	56 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL												
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxinomie mais non durables sur le plan environnemental (A.2)		103,3	56 %	56 %	%	%	%	%	%												
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxinomie (A)		179,5	98 %	98 %	%	%	%	%	%												
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE																					
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxinomie		3,7	2 %																		
TOTAL		183,3	100 %																		

CAPEX

Activités économiques	Codes	Dépenses d'investissement (M€)	Part des dépenses d'investissement	Critères de contribution substantielle							Critères d'absence de préjudice important (DNSH : Do not significantly harm)							Garanties minimales	Part des dépenses d'investissement alignés (année N-1)	Activité habilitante	Activité transitoire
				Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Économie circulaire	Biodiversité	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Eau	Pollution	Économie circulaire	Biodiversité						
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE																					
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées à la taxinomie)																					
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 77/ CCA 77	14,14	48,4 %	Oui	Oui	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	61 %			
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 73.	0,37	1,3 %	Oui	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	0,4 %	H		
Dépenses d'investissement liées aux activités durables (alignées)		14,51	49,7 %	32,7 %	17 %	0 %	0 %	0 %	0 %	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui				
dont habitantes		0,37	1,3 %	1,3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		H		
dont transitoires		0	0 %	0 %																T	
A.2. Activités éligibles à la taxinomie mais non durables (non alignées à la taxinomie)																					
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 77/ CCA 77	13,92	47,7 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL												
Dépenses d'investissement des activités éligibles à la taxinomie mais non durables sur le plan environnemental (A.2)		13,92	47,7 %	%	%	%	%	%	%												
Dépenses d'investissement des activités éligibles à la taxinomie (A)		28,4	97 %	97 %	97 %	%	%	%	%												
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE																					
Dépenses d'investissement liées aux activités non éligibles à la taxinomie		0,8	3 %																		
TOTAL (A+B)		29,2	100 %																		

OPEX

02

Activités économiques	Code(s)	Dépenses d'exploitation absolues	Part des dépenses d'investissement	Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important (DNSH : Do not significantly harm)						Garanties minimales	Part des dépenses d'exploitation alignée (A.1.) ou éligible (A.2.) sur la taxinomie, année N-1	Catégorie (activité habilitante)	Catégorie (activité transitoire)
				Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Économie circulaire	Pollution	Biodiversité et écosystèmes	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Économie circulaire	Pollution	Biodiversité et écosystèmes				
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées à la taxinomie)																			
Activité 1			%																
Dépenses d'exploitation des activités durables sur le plan environnemental (A.1)	0	0 %																	
dont habilitantes	0	0 %																	
dont transitoires	0	0 %																	
A.2. Activités éligibles à la taxinomie mais non durables (non alignées à la taxinomie)																			
Dépenses d'exploitation des activités éligibles à la taxinomie mais non durables sur le plan environnemental (A.2)	0	0 %																	
Dépenses d'exploitation des activités éligibles à la taxinomie (A)	0	0 %																	
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE																			
Dépenses d'exploitation des activités non éligibles à la taxinomie		0 %																	
TOTAL (A+B)		100 %																	

2. Autres réglementations appliquées de façon volontaire

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 :

- **Anciennement 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, aux actions visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, aux actions en faveur du respect du bien être animal ainsi qu'aux actions visant à promouvoir la pratique d'activités physiques et sportives. 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. 413.

- **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 2024, la France se situe au 25^e 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'engagements 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. 104) ;
- 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. 103) ;
- 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. 103 et suivante).

- **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 dans 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. 98 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. 98 et suivantes), ou par la revue des contrats et procédures pour s'assurer de la conformité avec le RGPD (cf. p. 96) ;
- 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. 96), les évaluations environnementales préventives, au-delà des exigences réglementaires (cf. p. 96), ou les audits sur la qualité des principales prestations des centres (cf. p. 100) ;
- l'existence d'un dispositif d'alerte interne, rappelé régulièrement à l'ensemble des collaborateurs et garantissant l'anonymat (cf. p. 104).

3. Cadres normatifs volontaires

Mercialys intègre dans sa stratégie d'entreprise la gestion des risques et opportunités liés à la nature et au changement climatique. Afin d'être transparente, les communications de la Société sont alignées sur les recommandations de la *Taskforce on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) et de la *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD).

Mercialys est structurée de façon à appréhender tous les sujets RSE de la même manière. De ce fait, les aspects relatifs à la gouvernance et la gestion des risques liés à la nature et au climat sont alignés et présentés conjointement ci-dessous.

3.1 Recommandations communes des *Taskforce on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) et *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD)

Gouvernance

a) Supervision des risques et opportunités liés au changement climatique par le Conseil d'administration et des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature par le Conseil d'administration

Les problématiques liées au changement climatique et à la nature sont discutées trimestriellement au Conseil d'administration, en particulier à travers le Comité d'audit, des risques et du développement durable (CARDD), un des trois comités spécialisés du Conseil d'administration. Le CARDD évalue les risques et opportunités de la Société, y compris ceux liés au changement climatique et à la nature. La Directrice RSE présente également annuellement l'avancement de la stratégie RSE à ce comité.

Stéphanie Bensimon, membre du CARDD a été désignée responsable du suivi de la démarche RSE et l'ensemble des membres de ce Comité ont des compétences en matière de RSE. Au total, 6 membres du Conseil d'administration sont compétents en matière de RSE.

Le Conseil d'administration a par ailleurs validé la stratégie RSE de Mercialys, *4 Fair Impacts for 2030*, qui contient l'objectif de contribution à la neutralité carbone et est informé de minima annuellement de l'atteinte des objectifs associés à cette stratégie RSE. Il vise également annuellement le Document d'enregistrement universel de la Société, qui inclut un chapitre sur la RSE où sont présentés les risques, opportunités, dépendance et impacts liés à la nature et au climat, les objectifs pris en la matière, plans d'actions et résultats associés. Ce chapitre est audité annuellement par un Organisme tiers indépendant en charge de s'assurer de la véracité et fiabilité des informations communiquées. Ce rapport d'audit est publié annuellement à la fin de ce chapitre.

Le Comité des investissements durables (CID) prend en compte pour sa part les aspects RSE lors de l'examen de projets stratégiques.

Le troisième Comité spécialisé du Conseil d'administration, le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance (CNRG), prépare la fixation de critères de performance liés aux enjeux climat et nature dans le cadre de la rémunération de la Direction générale.

Pour en savoir plus : Rapport intégré, p. 22 et suivantes ; chapitre 2, § 2.1.1, p. 80 et suivante ; chapitre 2, § 2.1.2, p. 82.

b) Rôle de la Direction dans l'évaluation et la gestion des risques et opportunités liés au climat ainsi que des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature

Le Comité de prévention des risques (CPR) a pour fonction d'identifier et évaluer les risques de la Société, ainsi que s'assurer que des mesures appropriées sont mises en place pour les atténuer. Il est coanimé par le Responsable du contrôle interne et la Directrice RSE de la Société. En outre, il est composé du Directeur

général, de la Directrice générale déléguée, de la Directrice des ressources humaines et de la Directrice de la conformité et de l'éthique.

Les 49 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 et à la nature. Chaque année, le CPR rend compte de ses travaux au CARDD.

La Directrice RSE reporte directement à la Directrice générale déléguée, preuve de l'intégration des enjeux RSE, y compris ceux liés au climat et à la nature, au cœur de la stratégie d'entreprise. La Directrice RSE informe hebdomadairement la Directrice générale déléguée de l'avancement de la stratégie RSE et de l'évolution des indicateurs clés de performance.

Cf. chapitre 2, § 2.1.1, p. 80 et suivante ; chapitre 2, § 2.1.2, p. 82 et suivante.

c) Politiques et activités d'engagement en matière de droits de l'homme, ainsi que la surveillance exercée par le conseil d'administration et la direction, en ce qui concerne les peuples autochtones, les communautés locales, les parties prenantes concernées et autres parties prenantes, dans l'évaluation et la réponse de l'organisation aux dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature (TNFD uniquement)

Mercialys entretient un dialogue régulier avec l'ensemble de ses parties prenantes : les enseignes, les visiteurs des centres, les fournisseurs et les prestataires auxquels elle fait appel, ainsi que l'ensemble des acteurs des territoires, publics et associatifs, avec lesquels elle collabore, au même titre que la communauté financière et les organisations professionnelles. Ce dialogue est une opportunité de s'inscrire dans un processus d'innovation et d'amélioration continue.

En 2020, Mercialys a mené une large consultation de ses parties prenantes dans une perspective d'actualisation de sa matrice de matérialité élaborée en 2015. Collaborateurs, prestataires, collectivités territoriales, associations, enseignes, clients des centres, etc. ont été sollicités par un cabinet externe pour évaluer l'importance de 33 enjeux RSE, dont ceux liés à la nature et aux Droits de l'homme. Les enjeux proposés ont été identifiés à l'aide d'une analyse sectorielle et les réponses des participants étaient anonymes. Plus de 900 participations ont été enregistrées, témoignant de la qualité du dialogue entretenu par Mercialys avec ses parties prenantes depuis de nombreuses années. Cette consultation a permis d'identifier les enjeux matériels de Mercialys, et a servi à construire sa stratégie 2020 – 2030. Elle a été restituée à la Direction générale de Mercialys et au Conseil d'administration.

Par ailleurs, lors de projets de développement urbains Mercialys échange avec l'ensemble des parties prenantes : riverains (populations locales pouvant être affectées par ces projets), mairies, établissements publics d'aménagement, etc. La Société est à l'écoute de leurs attentes et coconstruit avec elles les projets.

Mercialys opère exclusivement en France métropolitaine, en Corse et à La Réunion, et l'ensemble de ses collaborateurs travaille en France ainsi que la quasi-totalité de sa chaîne de valeur. La France est un des 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 aux Droits de l'Homme et des populations autochtones 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.

Mercialys détaille dans sa Charte éthique et Code de bonne conduite ces engagements, et les règles de comportement que ses collaborateurs s'engagent à respecter et à défendre dans l'exercice de leurs fonctions. La Charte éthique et Code de bonne conduite de Mercialys rappelle la nécessité de respecter les principes fondamentaux internationaux, la législation et l'environnement. Cette charte est remise à tout nouvel entrant dans la Société. Elle est également disponible sur les sites Internet et Intranet de Mercialys, en français et en anglais.

Mercialys inscrit son activité dans une logique d'achats responsables et de vigilance dans sa chaîne de valeur. Cela lui permet d'impliquer concrètement ses parties prenantes dans sa démarche RSE et de prévenir les atteintes sur les sujets relatifs notamment aux droits humains et à la nature. Mercialys travaille à :

- cartographier ses achats afin d'identifier et évaluer les achats les plus significatifs au regard, entre autres, des droits humains et à la nature. 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 ;
- adopter des 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 des espaces verts de ses centres commerciaux ;
- suivre ces mesures et réaliser des audits spécifiques, comme les études écologiques sur la qualité des espaces verts de chaque centre, comprenant des éventuelles mesures correctives pour améliorer les pratiques de gestion sur site ;
- l'existence d'un dispositif d'alerte interne, rappelé régulièrement à l'ensemble des collaborateurs et garantissant l'anonymat.

Aucune plainte ou affaire liée à la nature n'a été portée connaissance à la Société. Elle n'a été impliquée dans aucune de ce type de controverses.

Cf. chapitre 2, § 2.1.1, p. 105 et suivante.

Gestion des risques

a) Processus d'identification et d'évaluation des risques relatifs au climat ainsi que des dépendances, impacts, risques et opportunités relatifs à la nature dans ses opérations directes (A.i) et sa chaîne de valeur amont et aval (A.ii)

L'identification des risques est le résultat d'un travail réalisé par le Comité de prévention des risques (coanimé par la Directrice RSE) sur la base d'entretiens avec chaque chef de service et l'ensemble des salariés. La matrice des risques de la Société est présentée et validée en Comité d'audit, des risques et du développement durable afin de vérifier l'existence d'une couverture exhaustive de l'ensemble des risques et de suivre les procédures de gestion des risques. Cette méthodologie itérative est susceptible d'identifier de nouveaux risques, notamment climatiques en fonction des éventuelles évolutions opérationnelles et réglementaires ainsi que des évolutions du marché de l'immobilier d'entreprise.

Les 52 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 à la nature et au changement climatique.

Mercialys procède trimestriellement à une revue des principaux risques qui pourraient avoir un impact significatif sur ses activités, sa situation financière ou ses résultats.

Tous les risques sont évalués 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. Elle est divisée en trois types d'occurrences : improbable, possible, probable.

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). Il peut être faible, modéré ou élevé.

Pour alimenter l'évaluation des risques RSE, Mercialys réalise des études détaillées à l'échelle de l'actif des aléas physiques et risques de transition liés au changement climatique prioritaires qu'il rencontre ou va rencontrer dans le futur, ainsi que sur la vulnérabilité et la résilience de ces actifs à ces aléas.

De plus, une consultation des parties prenantes est menée régulièrement, où elles peuvent s'exprimer sur l'importance des sujets RSE pour Mercialys, y compris ceux liés à la nature. Lors de la dernière consultation réalisée en 2020, elles ont également été interrogées sur leur perception de la maturité de Société sur chaque sujet.

Cf. chapitre 2, § 2.1.2, p. 82 et suivantes ; chapitre 5, § 5.2 p. 309 et suivantes.

b) Processus de gestion des risques climatiques et des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature

Mercialys décide d'atténuer, accepter ou contrôler les risques identifiés en fonction de leurs impacts potentiels. Elle priorise la gestion et le suivi de ses risques en fonction de leur matérialité. Celle-ci est définie en fonction de leur impact et de leur probabilité.

Selon la cartographie des risques, le CARDD s'assure que Mercialys dispose de moyens structurés et pertinents dans la gestion de ses activités. Le CPR est chargé de recenser et d'évaluer les procédures existantes, de mettre en œuvre un plan pour compléter ou optimiser la gestion des risques et de contrôler que ces procédures ont été correctement appliquées.

Des plans d'actions dédiés sont mis en place pour atténuer et maîtriser les risques liés au climat et à la nature avec des objectifs quantifiables et des indicateurs clé de performance. Mercialys a également pour objectif de tirer parti des opportunités qui peuvent découler du changement climatique et s'engage à anticiper les évolutions du marché.

Cf. chapitre 2, § 2.1.1 p. 80 et suivantes ; chapitre 2, § 2.2, p. 86 et suivantes ; chapitre 5, § 5.2, p. 309 et suivantes.

c) Intégration des processus pour identifier, évaluer et gérer les risques climatiques et liés à la nature dans la gestion globale des risques de la Société

La gestion des risques climatiques est intégrée dans les procédures décisionnelles et opérationnelles de la Société.

Le Conseil d'administration de Mercialys est informé des principales caractéristiques des procédures de gestion des risques et de contrôle interne.

Le CARDD est chargé de vérifier que Mercialys dispose de moyens structurés et pertinents pour identifier, détecter et prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion de ses activités.

Les risques liés au climat et à la nature sont intégrés dans l'identification et l'évaluation globale des risques de Mercialys. Ils font partie de l'une des 8 familles de risques identifiées.

Cf. chapitre 2, § 2.1.2, p. 82 et suivante ; chapitre 5, § 5.2, p. 309 et suivantes.

3.2 Recommandations de la Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Stratégie

a) Risques et opportunités liés au climat identifiés à court, moyen et long terme et b) Impact des risques et opportunités relatifs au climat sur l'activité, la stratégie et les prévisions financières de la Société

- À court terme :
 - **opportunité liée au développement de nouveaux services** : chaque acte d'achat a un impact en termes d'émissions de carbone, en partie dû à la logistique en amont et en aval. Proposer une solution permettant de minimiser cet impact en termes de logistique du dernier kilomètre est une opportunité climatique dans le sens où elle pourrait attirer de nouveaux clients dans ses centres commerciaux et générer du chiffre d'affaires complémentaire ;
- À moyen terme :
 - **risque de transition lié aux réglementations futures** : Mercialis est sujette au renforcement des nouvelles réglementations liées au climat, d'autant plus que le secteur de l'immobilier est enclin à des réglementations plus strictes, tant sur les bâtiments existants que sur les nouvelles constructions. Elles résultent en une augmentation des coûts et investissements de mise en conformité ;
 - **risque de transition de marché lié au changement de comportement des consommateurs** : les consommateurs sont de plus en plus attentifs aux impacts environnementaux et carbone de leur consommation. En tant que société d'immobilier commercial, Mercialis serait directement impactée par les changements de comportements de consommation et/ou de mobilité et devrait adapter ses offres commerciales et de services en conséquence afin de maintenir le chiffre d'affaires de ses commerçants. Le risque lié à l'évolution des comportements de consommation a d'ailleurs été identifié comme un risque prioritaire par le CPR de la Société ;
 - **risque de réputation lié aux préoccupations croissantes des investisseurs et des actionnaires concernant le changement climatique** : les analystes et les investisseurs intègrent progressivement la durabilité dans leurs décisions d'investissement, et le changement climatique est l'un des principaux enjeux qu'ils ont identifiés. Des actions inadéquates de la part des entreprises sur les questions liées au climat ou une mauvaise compréhension des attentes des analystes et des investisseurs pourraient rendre plus difficile ou plus longue l'obtention de financements ou à des taux d'intérêt plus élevés ;
 - **opportunité liée au développement de biens et services bas carbone** : les clients sont de plus en plus à la recherche de bâtiments certifiés environnementalement, efficaces sur le plan énergétique et résistants au changement climatique. Les centres commerciaux certifiés, économes en énergie et résilients peuvent représenter une valeur ajoutée différenciante susceptible de rendre les centres plus attractifs pour les visiteurs et les locataires. En outre, la certification suscite l'intérêt des investisseurs, comme l'illustrent les questionnaires et les notations extra-financières qui incluent désormais la certification comme un critère standard et qui peut accroître la valeur vénale des actifs ;

- À moyen/long terme :
 - **risques physiques aigus** : selon les experts du GIEC, le changement climatique devrait entraîner une augmentation de la fréquence des événements extrêmes, tels que les tempêtes et les inondations, ainsi qu'une augmentation de leur gravité. Ces événements pourraient menacer la sécurité des centres et des visiteurs. Ils pourraient éventuellement contraindre Mercialis à fermer ses centres commerciaux pendant un certain temps afin de mettre en œuvre les réparations appropriées. Les actifs de la Société sont principalement exposés à un risque d'inondation qui peut causer des dommages divers aux centres, avec des niveaux de gravité différents (dommages structurels, aux cloisons et écrans, aux biens stockés par les locataires, etc.) ;
 - À long terme :
 - **opportunité liée à l'utilisation d'énergie moins carbonée** : avec l'Accord de Paris sur le climat, de nombreux investisseurs se sont engagés à lutter contre le changement climatique. En outre, avec l'article 173 de la loi française sur la transition énergétique et la SFDR⁽¹⁾, les investisseurs sont désormais tenus de rendre compte de l'impact carbone de leur portefeuille et de montrer comment ils s'alignent sur une stratégie à faible intensité de carbone. Une entreprise qui s'engage à lutter contre le changement climatique est donc plus attractive pour les investisseurs.

Cf. chapitre 2, § 2.1.2, p. 82 ; chapitre 2, § 2.2.1, p. 86 et suivantes.

c) Résilience de la stratégie de la Société, tenant compte de différents scénarios climatiques, incluant un scénario 2 °C ou inférieur

Afin d'élaborer sa stratégie climat soumise à la SBTi, Mercialis 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 Mercialis 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 RCP 2.6 du cinquième rapport d'évaluation du GIEC) ;
- le scénario choisi par Mercialis, 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*).

Cf. chapitre 2, § 2.2.1, p. 86 et suivante.

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

Mercialis utilise tout un panel d'indicateurs pour suivre l'avancement de sa stratégie RSE et s'assurer que les risques et opportunités liés au climat sont bien atténués ou saisis.

Ils sont présentés tout au long de ce chapitre 2, avec un historique de 5 ans pour attester de l'évolution dans le temps.

Il s'agit notamment des émissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3), des consommations d'énergie, des consommations d'énergie par m², de la part d'énergie renouvelable, du patrimoine concerné par un Plan de prévention des risques naturels (PPRN), et ayant fait l'objet de travaux d'adaptation.

Cf. chapitre 2, § 2.2.1, p. 86 et suivantes ; chapitre 2, Annexe 1.3, p. 117 et suivante.

(1) Règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) (UE) 2019/2088 sur « la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers ».

b) Émissions de gaz à effet de serre des scopes 1, 2 et 3 si approprié et les risques associés

Les émissions de gaz à effet de serre sont présentées dans le tableau en annexe p.123 et suivante, avec le détail des différents scopes et des postes les composant.

La Société publie l'ensemble de ses émissions sur ses scopes 1, 2 et 3, ainsi que des ratios de performance, comme l'intensité carbone de son patrimoine par m².

Cf. chapitre 2, § 2.2.1, p. 86 ; chapitre 2, Annexe 4.1 p.123 et suivante.

c) Objectifs pris par la Société pour gérer les risques et opportunités relatifs au climat et la performance vis-à-vis de ces objectifs

Mercialys s'est fixée des objectifs tant sur ses 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 :

- 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.

Avec sa stratégie RSE *4 Fair Impacts for 2030* et face à l'urgence climatique, Mercialys réaffirme sa contribution à la lutte contre le changement climatique en se fixant des objectifs 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).

Le tableau en page 87 présente la performance de la Société par rapport à ces objectifs. Elle est en avance sur ses objectifs liés aux scopes 1 et 2 ainsi que sur le traitement des déchets, et est en phase avec sa trajectoire pour les objectifs liés aux déchets et consommations d'énergie de ses preneurs.

Cf. chapitre 2, § 2.2, p. 86 et suivantes.

3.3 Recommandations de la Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD)

Stratégie

a) Dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature identifiés à court, moyen et long terme et b) impacts des dépendances, impacts, risques et opportunités sur l'activité, la chaîne de valeur, la stratégie et les prévisions financières de la Société ainsi que les plans de transition ou analyses en place

Mercialys a identifié ses dépendances, impacts, risques et opportunités significatifs liés à la nature en plusieurs étapes, en suivant l'approche LEAP (localiser, évaluer, analyser, préparer) préconisée par la TNFD :

- cartographie des interactions de Mercialys avec la nature, lors de ses opérations directes et tout au long de sa chaîne de valeur ;

- cartographie de ses sites stratégiques afin d'évaluer s'ils sont situés à proximité de zones protégées (<500 m), ou avec des espèces protégées au niveau national et/ou menacées selon la classification de l'IUCN identifiées sur le site ;
- identification des impacts de Mercialys et de sa chaîne de valeur sur les actifs environnementaux, ainsi que des dépendances de Mercialys aux services écosystémiques fournis par la nature dont elle a besoin ;
- évaluation de la fréquence, gravité, délai potentiel d'exécution des impacts et dépendances de Mercialys sur les principaux facteurs de pression sur la nature identifiés par le groupe international IPBES (Plateforme internationale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques) : le changement d'utilisation des terres, la surexploitation des ressources, le changement climatique, la pollution et les espèces invasives. La Société a réalisé son évaluation avec sa connaissance de son activité et sa chaîne de valeur, et l'a croisée avec l'évaluation externe sectorielle ENCORE ⁽²⁾ pour s'assurer de ne négliger aucun sujet ;
- identification des risques et opportunités découlant de ces relations de dépendance et d'impacts avec la nature à court (<2 ans), moyen (2-5 ans) et long terme (> 5 ans) ;
- priorisation de ces risques et opportunités selon leurs impacts financiers potentiels pour la Société et probabilité d'occurrence.

Cette cartographie des risques naturels vient ensuite alimenter la cartographie des risques globale de la Société tenue par le CPR.

Les risques et opportunités prioritaires de Mercialys liés à la nature identifiés sont :

- À court terme :
 - **risque financier chronique** : augmentation des prix des ressources et matières premières pour le fonctionnement de la Société, ou difficulté d'approvisionnement en cas de raréfaction des ressources naturelles. Mercialys pourrait par exemple être impactée financièrement significativement par la hausse du prix de l'énergie, des matières premières et installations techniques nécessaires à la réalisation de ses travaux ;
 - **risque de transition juridique et politique** : augmentation des investissements et coûts de mise en conformité liés à l'évolution des réglementations et/ou augmentation des taxes associées (Dispositif Eco-Energie Tertiaire, Directive F-gas, ICPE, décret 7 flux, zéro artificialisation nette, etc.).
- À moyen terme :
 - **opportunité d'efficacité des ressources** : détenir et exploiter un bâtiment efficient en termes d'isolation et de régulation thermique et phonique (grâce par exemple à des murs ou toitures végétalisées) permet de réduire les coûts d'exploitations, d'avoir une exposition réduite à la volatilité des prix des ressources naturelles, et d'augmenter la valeur de ces actifs.
- À moyen/long terme :
 - **opportunité de résilience** : en intégrant des mesures d'adaptation dès la conception des bâtiments ou en cas d'extension/rénovation, Mercialys pourrait exploiter un patrimoine plus résilient. En cas de catastrophe naturelle (par exemple inondation) ou survenance d'un risque physique chronique (par exemple îlot de chaleur) son patrimoine serait moins impacté et dégradé.

(1) *Market-based* : méthode de calcul des émissions de CO₂ 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) ENCORE : Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure. Mercialys a utilisé l'analyse de matérialité ENCORE du process « real estate activities » pour la partie amont et opération directe. La partie aval n'est pas encore développée dans l'outil, l'évaluation interne de Mercialys uniquement a donc été utilisée. L'outil ENCORE a été développé par la Natural Capital Alliance en partenariat avec l'UNEP-WCMW (le Centre mondial pour la conservation de la nature, faisant partie du Programme des Nations unies pour l'environnement).

- À long terme :
 - **risques physiques aigus** : la dégradation de la nature et des écosystèmes peut exacerber la gravité des dommages causés par des phénomènes météorologiques tels que les sécheresses, inondations, pics de canicule. Il en résulterait une dégradation des bâtiments, des impacts financiers (augmentation des primes d'assurance, impact financier des sinistres associés à des événements naturels exceptionnels plus fréquents et plus intenses, ou encore le coût des mesures d'adaptation, etc.), et une perturbation de l'activité de la Société et de ses locataires.

Cf. chapitre 2, § 2.1.2, p. 82 ; chapitre 2, § 2.2.1, p. 86 ; chapitre 2, § 2.2.3, p. 91.

c) Résilience de la stratégie de la Société, tenant compte de différents scénarios

Mercialys a procédé à une évaluation de ses risques liés aux aléas vague de chaleur, sécheresse, retrait gonflement des argiles, feux de forêt, élévation moyenne des températures, inondations/précipitations, tempêtes, submersion marine, érosion côtière, séisme, mouvement de terrain, à différents horizons temporels et scénarios. Mercialys a utilisé un scénario à 30 ans et un à 50 ans pour être adapté à la durée de vie d'un bâtiment, et les scénarios RCP 4.5 et RCP 8.5 du GIEC. Il s'agit des scénarios correspondant respectivement à la mise en œuvre de mesures de stabilisation des émissions de gaz à effet de serre, et au scénario le plus défavorable, sans politique climatique.

Concernant les risques de stress hydrique, l'analyse a été menée à 2030 et 2040 selon le scénario « pessimiste » de l'*Aqueduct Water Risk Atlas* (scénario SSP3 RCP 8.5).

Cf. chapitre 2, § 2.1.2, p. 82 ; chapitre 2, § 2.2.1, p. 86 ; chapitre 2, § 2.2.3, p. 91.

d) Interactions de l'organisation avec les écosystèmes à faible intégrité, les écosystèmes à haute importance ou les zones de stress hydrique

Mercialys a réalisé une cartographie de ses interactions avec la nature, lors de ses opérations directes et tout au long de sa chaîne de valeur. En complément, une cartographie de ses sites stratégiques a été élaborée afin d'identifier s'ils sont situés à proximité de zones protégées (ZNIEFF de type I et II et zones Natura 2000). Il en ressort que peu de sites sont concernés, puisque seul 27 % du patrimoine est à moins de 500m de la zone protégée la plus proche et aucun site n'est dans une zone protégée.

Par ailleurs, elle a procédé à une cartographie de ses centres stratégiques pour évaluer s'ils sont situés dans une zone de stress hydrique, en utilisant l'*Aqueduct water risk atlas*. Il en ressort que les sites de Mercialys étant uniquement en France, ne sont pas concernés par les risques de stress hydrique à court ou moyen terme.

Cf. chapitre 2, § 2.2.3, p. 91 et suivante.

Indicateurs et objectifs

a) Indicateurs utilisés par l'organisation pour évaluer les risques et opportunités significatifs liés à la nature conformément à sa stratégie et à son processus de gestion des risques

Afin de suivre l'évolution de l'impact et des dépendances de Mercialys sur la biodiversité ainsi que l'adéquation des mesures mises en place et leur efficacité, la Société se base sur des indicateurs construits en prenant en compte les indicateurs de la GRI et les recommandations de l'IUCN. Ils sont présentés tout au long de ce Chapitre 2 pour les plus significatifs, avec un historique de 5 ans lorsque disponible pour attester de l'évolution dans le temps.

Il s'agit notamment d'indicateurs de mesure (part des sites avec des espaces verts, situés à proximité de zones protégées, avec des espèces protégées ou menacées identifiées, etc.) et un indicateur de performance par facteur de pression sur la nature identifiés par le groupe international IPBES : quantité de produit phytosanitaire utilisé, surface nette artificialisée, consommation d'énergie et d'eau par m², empreinte carbone (cf. recommandations de la TCFD), taux de valorisation des déchets, part des sites ayant fait l'objet d'intervention pour lutter contre les espèces invasives.

Cf. chapitre 2, § 2.1.2 p. 82 ; chapitre 2, § 2.2.3, p. 91 ; chapitre 2, Annexe 4.1, p. 123.

b) Indicateurs utilisés par l'organisation pour évaluer et gérer les dépendances et les impacts

Afin de suivre l'évolution de l'impact et des dépendances de Mercialys sur la biodiversité ainsi que l'adéquation et l'efficacité des mesures mises en œuvre, la Société se base sur des indicateurs construits en prenant en compte les indicateurs de la *Global Reporting Initiative* (GRI), la liste d'indicateurs fondamentaux et additionnels de la TNFD ainsi que les recommandations de l'IUCN.

Mercialys a défini un indicateur clé de performance pertinent pour son activité par facteur d'érosion de la biodiversité :

- changement d'utilisation des terres, océans, eau douce : m² artificialisés ;
- utilisation des ressources : consommation d'énergie par m², consommation d'eau par visiteur ;
- changement climatique : empreinte carbone scopes 1, 2 et 3 ;
- pollution : quantité de produit phytosanitaire utilisé ; taux de valorisation des déchets ;
- espèces invasives : part des centres ayant fait l'objet d'intervention pour lutter contre les espèces invasives.

En complément, la Société suit des indicateurs de mesure et d'impacts.

c) Objectifs pris par la Société pour gérer les dépendances, impacts, risques et opportunités relatifs à la nature et la performance vis-à-vis de ces objectifs

Mercialys s'est engagée à horizon 2030 sur plusieurs sujets liés à la nature dans sa stratégie RSE *4 Fair Impacts for 2030* :

- réduire de - 47 % les émissions des scopes 1 et 2 par m² en méthode *market-based* entre 2017 et 2030 ;
- réduire de - 46 % les émissions liées aux consommations d'énergie de ses locataires par m² entre 2017 et 2030 ;
- réduire de - 26 % les émissions liées aux déplacements de ses collaborateurs entre 2017 et 2030 ;
- réduire de - 26 % les émissions liées au traitement des déchets d'exploitation de ses centres par tonne de déchets produite entre 2017 et 2030 ;
- contribuer à la neutralité carbone ;
- zéro produit phytosanitaire utilisé ;
- 100 % de déchets valorisés ;
- 100 % des centres stratégiques triant 5 flux de déchets ;
- utilisation de matières recyclées dans les produits pour les constructions ;
- promotion de la réutilisation et le réemploi des matériaux de déconstruction ;
- privilégier la densification et reconversion à l'artificialisation.

Les performances annuelles par rapport à ces objectifs sont publiées dans le Chapitre 2 du Document d'enregistrement universel de Mercialys.

Cf. chapitre 2, § 2.1.2, p. 82 ; chapitre 2, § 2.2, p. 86 et suivantes.

3.4 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. 219 à 236
Procédure pour choisir et nommer les membres du Conseil d'administration	Gov-Select	chapitre 4, § 4.1.1, p. 218
Procédure de gestion des conflits d'intérêts	Gov-Col	chapitre 4, § 4.1.8, p. 252

4. Synthèse des indicateurs

4.1 Indicateurs complémentaires

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE		INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2020	2021	2022	2023	2024
 Pour notre environnement		Consommations d'énergie	○		MWh	47 015	45 675	45 455	36 566	33 986
			□		MWh	44 351	41 677	41 866	32 604	30 420
		Consommations d'électricité	○	Elec-Abs	MWh	36 724	33 802	34 631	27 998	26 388
			□	Elec-LfL	MWh	35 352	31 623	32 337	25 702	24 562
		Consommations de gaz	○	Fuels-Abs	MWh	8 666	10 092	9 180	6 994	5 467
			□	Fuels-LfL	MWh	7 374	8 494	8 070	5 759	4 376
		Consommations de chaleur urbaine	○	DH&C-Abs	MWh	1 625	1 781	1 644	1 574	2 132
			□	DH&C-LfL	MWh	1 625	1 561	1 460	1 144	1 482
		Intensité énergétique surfacique	○	Energy-Int	kWh/m ²	156,8	147,1	148,8	119,3	119,8
			□	Energy-Int	kWh/m ²	157,0	148,5	150,8	117,9	116,9
		Intensité énergétique d'usage	○	Energy-Int	kWh/visiteur	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3
			□	Energy-Int	kWh/visiteur	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3
		Part de l'énergie consommée d'origine renouvelable	○		%	16,4	55,3	86,5	50,0	58,1
			□		%	48,9	48,5	50,3	50,8	47,7
		Part du patrimoine disposant d'une centrale photovoltaïque	○		%	48,9	48,5	50,3	50,8	47,7
			□		%	48,9	48,5	50,3	50,8	47,7
		Émissions de gaz à effet de serre scope 1 en location-based	○	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	1 615	1 893	1 921	1 367	1 059
			□		tCO ₂ e	1 280	1 365	1 558	1 059	812
		Émissions de gaz à effet de serre scope 2 en location-based	○	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	4 348	4 062	3 931	3 773	3 736
			□		tCO ₂ e	3 982	3 613	3 525	3 364	3 334
		Émissions de gaz à effet de serre scope 2 en market-based	○	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	4 375	3 413	191	3 923	2 960
			□		tCO ₂ e	5 964	5 955	5 852	5 140	4 795
		Émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en location-based	○		tCO ₂ e	5 964	5 955	5 852	5 140	4 795
			□		tCO ₂ e	5 262	4 978	5 082	4 423	4 146
		Émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en market-based	○		tCO ₂ e	5 990	5 037	1 386	4 698	3 875
			□		tCO ₂ e	5 990	5 037	1 386	4 698	3 875
		Intensité carbone surfacique scopes 1 et 2 en location-based	○	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	19,9	19,2	19,2	16,8	16,9
			□	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	21,4	20,3	21,0	18,3	18,5
		Intensité carbone surfacique scopes 1 et 2 en market-based	○	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	20,0	16,2	4,5	15,3	13,7
			□	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	20,0	16,2	4,5	15,3	13,7
		Intensité carbone d'usage scopes 1 et 2 en location-based	○	GHG-Int	gCO ₂ e/visiteur	48,4	54,2	46,8	42,7	39,7
			□	GHG-Int	gCO ₂ e/visiteur	61,0	65,2	58,1	55,1	50,0
		Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux achats	○		tCO ₂ e	5 106	4 949	5 680	6 402	7 087
			□		tCO ₂ e	5 106	4 949	5 680	6 402	7 087
		Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux travaux	○		tCO ₂ e			1 120	1 585	7 831
			□		tCO ₂ e			1 120	1 585	7 831
		Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux déchets d'exploitation	○		tCO ₂ e	1 256	1 224	1 365	1 249	1 122
			□		tCO ₂ e	1 256	1 224	1 365	1 249	1 122
		Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux déplacements des collaborateurs	○		tCO ₂ e	188,7	206,9	248,4	157,7	129,6
			□		tCO ₂ e	188,7	206,9	248,4	157,7	129,6

02

○ Courant □ Constant

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2020	2021	2022	2023	2024
 Pour notre environnement	Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux consommations d'énergie des locataires	○		tCO ₂ e	45 545	36 389	36 561	35 724	45 363
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3	○		tCO ₂ e	53 652	44 893	44 974	45 119	61 532
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux consommations d'énergie des locataires	○		kgCO ₂ e/m ²	62,7	51,0	54,0	52,8	62,4
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées à la gestion des déchets d'exploitation	○		tCO ₂ e/tonne	0,2	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 ₂ e	1 042	1 041	1 045	874	780
	Quantité totale de déchets	△	Waste-Abs	tonnes	5 945	5 188	6 302	5 759	5 261
		□	Waste-LfL	tonnes	4 339	3 754	4 298	4 135	3 460
	Quantité de DIB (Déchets Industriels Banals)	△	Waste-Abs	tonnes	4 198	3 532	4 277	3 749	3 349
		□	Waste-LfL	tonnes	3 037	2 565	2 898	2 717	2 131
	Quantité de cartons	△	Waste-Abs	tonnes	1 536	1 429	1 730	1 634	1 546
		□	Waste-LfL	tonnes	1 192	1 080	1 255	1 150	1 092
	Quantité de plastiques	△	Waste-Abs	tonnes	24,7	13,9	19,2	13,0	16,8
		□	Waste-LfL	tonnes	21,2	11,3	15,9	9,2	8,1
	Quantité de biodéchets	△	Waste-Abs	tonnes	84,4	65,4	130,9	133,8	113,1
		□	Waste-LfL	tonnes	63,7	45,3	70,6	97,2	82,7
	Quantité de papier	△	Waste-Abs	tonnes	0,0	1,1	1,1	30,3	2,2
		□	Waste-LfL	tonnes	0,0	1,1	1,1	30,3	2,2
	Quantité de bois	△	Waste-Abs	tonnes	22,0	22,9	48,3	54,4	62,6
		□	Waste-LfL	tonnes	10,0	12,9	29,6	36,7	50,5
	Quantité de verre	△	Waste-Abs	tonnes	14,8	9,1	14,3	32,2	29,7
		□	Waste-LfL	tonnes	3,2	6,4	14,3	32,2	29,7
	Quantité de ferraille	△	Waste-Abs	tonnes	0,8	3,2	7,3	13,5	11,1
		□	Waste-LfL	tonnes	0,3	2,1	5,3	11,4	8,5
	Quantité d'autres déchets	△	Waste-Abs	tonnes	63,8	111,0	74,5	98,7	130,3
		□	Waste-LfL	tonnes	12,4	29,5	8,1	50,7	55,5
	Taux de tri	△		%	29,4	31,9	32,1	34,9	36,3
	Taux de valorisation	△		%	53,7	56,1	64,7	66,2	68,5
	Part de déchets recyclés	△		%	11,5	8,0	8,9	9,7	9,3
	Part de déchets compostés	△		%	0,4	0,4	0,5	0,7	0,1
	Part de déchets incinérés avec valorisation énergétique	△		%	7,0	6,4	5,2	7,5	9,1
	Part de déchets valorisés autrement	△		%	34,7	41,3	50,1	48,3	50,1
	Consommations totales d'eau	△	Water-Abs	m ³	108 488	82 091	108 404	110 468	117 229
		□	Water-LfL	m ³	103 225	77 882	100 033	102 218	105 248
	Intensité hydrique surfacique	△	Water-Int	m ³ /m ²	0,9	0,7	0,8	0,8	0,9
		□	Water-Int	m ³ /m ²	0,9	0,7	0,9	0,9	1,0
	Intensité hydrique d'usage	△	Water-Int	L/visiteur	1,3	1,1	1,2	1,3	1,5
	Quantité de produit phytosanitaire utilisé dans l'année	△		litres	40,0	7,0	5,0	5,0	0

○ Courant □ Constant △ RSE

CHANTIER DE
LA STRATÉGIE RSE

INDICATEUR

PÉRIMÈTRE

CODE EPRA

UNITÉ

2020

2021

2022

2023

2024

02



Pour nos
commerces

Part des centres stratégiques certifiés <i>BREEAM In-Use</i> en valeur	★	Cert-Tot	%	82,7	100,0	100,0	100,0	100
Part des centres stratégiques certifiés <i>BREEAM In-Use</i> en surface	★	Cert-Tot	%	83,0	100,0	100,0	100,0	100
Nombre de centres stratégiques certifiés <i>BREEAM In-Use</i>	★	Cert-Tot		17	23	23	23	23
Score moyen des centres stratégiques certifiés <i>BREEAM In-Use</i> sur la partie 2	★	Cert-Tot	%	80,1	79,5	76,4	72,4	70,7
Part du patrimoine certifié <i>BREEAM In-Use</i> en valeur		Cert-Tot	Cert-Tot	76,7	91,2	89,4	95,1	95,6
Part des centres certifiés <i>BREEAM New Construction</i> en valeur	★	Cert-Tot	%	8,3	7,9	8,1	8,1	8,1
Nombre de centres certifiés <i>BREEAM New Construction</i>	★	Cert-Tot		1	1	1	1	1
Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des locataires			%	94,5	44,1	96,8	97,7	94,4
Part de baux signés dans l'année avec une annexe environnementale			%	95,2	97,8	93,7	100,0	100,0
Part de baux avec annexe environnementale sur le patrimoine			%	39,0	46,1	46,5	49,5	50,3
Part des centres ayant mis la RSE à l'ordre du jour d'une réunion avec les locataires			%	79,7	91,5	72,5	53,5	49,7
Consommation d'énergie privative			MWh	96 227	104 299	95 414	99 651	57 326
Consommation d'eau privative			m³	162 900	126 826	188 537	148 037	158 657
Part des locataires dont les consommations d'énergie ont été récupérées			%	52,9	66,1	65,0	63,5	54,0
Part des centres ayant fait l'objet d'un audit sécurité dans l'année		H&S-Asset	%	86,8	97,2	97,0	96,7	96,5
Note moyenne à l'audit sécurité		H&S-Asset	/100	92	93	94	92	92
Nombre de condamnations liées à un incident sanitaire ou sécuritaire		H&S-Comp				0	0	0



Pour nos
territoires

Part des centres ayant mené une action emploi dans l'année	★	Comty-Eng	%	5,7	19,9	60,1	43,3	69,6
Nombre d'emplois hébergés par l'activité de Mercialys				17 423	16 436	16 606	16 509	16 984
Part des centres dotés d'un espace multifonctionnel	★		%	48,9	56,7	57,7	59,5	60,5
Part des achats des centres couverts par des clauses RSE			%	75,3	81,9	83,6	87,9	86,6
Part des achats <i>corporate</i> couverts par des clauses RSE			%	25,7	26,7	31,2	32,6	12,4
Part des achats des centres « locaux »			%		59,1	79,8	87,1	71,9
Part des achats <i>corporate</i> « locaux »			%				99,5	99,2
Nombre moyen de lignes de transport accessibles à un visiteur sur un centre				4	4	4	4	4
Part des centres situés à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport en commun			%	100,0	100,0	100,0	100,0	100
Part des centres équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques			%	49,3	64,2	68,0	75,9	82,8
Part des centres ayant mené une action RSE dans l'année		Comty-Eng	%	94,3	96,9	96,3	97,7	96,2
Contribution socio-économique		Comty-Eng	k€	860,1	592,3	333,0	218,0	268,0

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE		INDICATEUR	CODE EPRA	UNITÉ	2020	2021	2022	2023	2024
 Pour nos talents	Effectif total				129	137	168	168	177
	Effectif en CDI				109	122	144	145	155
	Effectif en CDD				20	15	24	23	22
	Nombre d'alternants accueillis dans l'année				9	3	15	37	24
	Nombre de stagiaires accueillis dans l'année				4	2	3	1	3
	Effectif intérimaire				9	1	4	1	0
	Effectif en temps complet				123	132	160	161	174
	Effectif en temps partiel				6	5	8	7	3
	Nombre total d'embauches	Emp-Turnover			44	33	63	51	56
	Nombre d'embauches en CDD	Emp-Turnover			16	10	21	22	11
	Nombre d'embauches en CDI	Emp-Turnover			28	23	42	29	45
	Nombre de licenciements pour motif économique	Emp-Turnover			0	0	0	0	0
	Nombre de licenciements pour autres motifs	Emp-Turnover			4	2	0	2	3
	Nombre total de départs	Emp-Turnover			14	18	22	27	36
	Turnover des CDI	Emp-Turnover	%		13,9	15,8	16,4	18,6	24,1
	Augmentation annuelle moyenne des salaires		%		1,0	0,5	4,0	4,0	2,5
	Nombre d'actions gratuites distribuées				188 433	155 986	193 937	198 740	180 798
	Nombre total d'heures de formation	Emp-Training	heures		741	1 525	854	1 418	2 317,5
	Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé	Emp-Training	heures/salarié		5,4	11,2	5,6	8,4	12,6
	Nombre de salariés en CDI formés	Emp-Training			114	129	133	148	160
	Part des salariés formés	Emp-Training	%		100,0	100,0	100,0	100,0	100
	Budget consacré à la formation	Emp-Training	€		122 456	150 000	200 000	140 000	141 964
	Nombre de salariés en situation de handicap	Diversity-Emp			1	0	1	2	1
	Nombre total de femmes	Diversity-Emp			74	80	102	95	104
	Nombre total d'hommes	Diversity-Emp			55	57	66	73	73
	Nombre total de femmes catégorie cadres	Diversity-Emp			41	48	59	58	65
	Nombre total de femmes catégorie employés	Diversity-Emp			12	0	18	14	13
	Nombre total de femmes catégorie agents de maîtrise	Diversity-Emp			21	32	25	23	26
	Nombre total d'hommes catégorie cadres	Diversity-Emp			50	55	63	67	65
	Nombre total d'hommes catégorie employés	Diversity-Emp			2	0	2	4	5
	Nombre total d'hommes catégorie agents de maîtrise	Diversity-Emp			3	2	1	2	3
	Nombre de femmes au COMEX	Diversity-Emp							3
	Nombre d'hommes au COMEX	Diversity-Emp							3
	Nombre de femmes au Conseil d'administration	Diversity-Emp			5	5	5	5	5
	Nombre d'hommes au Conseil d'administration	Diversity-Emp			5	5	4	4	4

CHANTIER DE
LA STRATÉGIE RSE

INDICATEUR

CODE EPRA

UNITÉ

2020

2021

2022

2023

2024



Pour nos
talents

Nombre de femmes en CDI promues dans l'année	Diversity-Emp		2	1	1	4	0
Nombre de femmes recrutées dans l'année	Diversity-Emp		27	18	41	28	29
Nombre de femmes formées dans l'année	Diversity-Emp		82	81	86	95	107
Âge moyen		ans	37,6	38,0	38,7	38	38
Nombre de salariés de moins de 30 ans	Diversity-Emp		42	41	51	50	50
Nombre de salariés de 30 à 50 ans	Diversity-Emp		67	68	82	82	101
Nombre de salariés de plus de 50 ans	Diversity-Emp		20	28	35	36	26
Index égalité professionnelle entre les femmes et les hommes	Diversity-Pay	/100	96	92	87	93	94
Nombre de saisine du déontologue dans le cadre de la procédure de lancement d'alerte			0	1	0	0	0
Part des salariés formés à l'éthique pendant l'année		%	96,9	97,1	94,6	96,4	100
Part des salariés formés à la RSE pendant l'année		%	74,0	74,0	1,3	1,2	42,0
Part des collaborateurs avec un objectif RSE		%	100,0	100,0	100,0	100,0	100
Dépenses de lobbying		k€	55,0	27,3	132,0	101,2	118,3
Taux d'absentéisme	H&S-Emp	%	3,5	1,2	2,4	1,5	1,8
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	1	0	0	0
Nombre de maladies professionnelles	H&S-Emp		0	0	0	0	0
Taux de fréquence des accidents du travail	H&S-Emp		0,0	5,3	0,0	0,0	0,0
Taux de gravité des accidents du travail	H&S-Emp		0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Nombre de salariés bénéficiant du télétravail			38	33	112	146	159
Nombre de personnes éligibles au télétravail			74	73	112	146	159
Nombre de jours donnés aux aidants		jours	7	0	4	0	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			33	30	31	10	13
Part des collaborateurs ayant eu un entretien annuel dans l'année	Emp-Dev	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100

02

4.2 Indicateurs du siège

INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2020	2021	2022	2023	2024	ÉVOLUTION 2023/2024
Consommation totale d'électricité	○	Elec-Abs	MWh	16,6	35,4	43,1	27,4	25,3	- 7,7 %
	□	Elec-LFL	MWh	16,6	35,4	43,1	27,4	25,3	
Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	○	DH&C-Abs	MWh	67,3	160,7	144,7	101,0	190,6	+ 88,7 %
	□	DH&C-LFL	MWh	67,3	160,7	144,7	101,0	190,6	
Consommation totale de carburant	○	Fuels-Abs	MWh	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	□	Fuels-LFL	MWh	0,0	0,0	0,0	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 ₂ e	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	
Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre		GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	11,8	13,8	11,6	13,0	18,7	+ 43,8 %
Intensité carbone du bâtiment		GHG-Int	tCO ₂ e/m²	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	
Consommation totale d'eau	○	Water-Abs	m³	5170	400,9	559,4	819,3	1152,0	+ 40,6 %
	□	Water-LFL	m³	5170	400,9	559,4	819,3	1152,0	
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	0,6	0,3	0,4	3,9	7,4	+ 89,7 %
			% recyclé	100 %	100 %	100 %	9 %	14 %	
			% enfoui	0 %	0 %	0 %	91 %	86 %	
	□	Waste-LFL	tonnes	0,6	0,3	0,4	3,9	7,4	
			% recyclé	100 %	100 %	100 %	9 %	14 %	
			% enfoui	0 %	0 %	0 %	91 %	86 %	

○ Courant □ Constant

5. Note méthodologique

5.1 Périmètres

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 de la FACT (ex-CNCC).

B. Périmètre RSE

Le périmètre RSE comprend les actifs présents dans le patrimoine au 31 décembre de l'année N, en excluant les lots isolés et les actifs démembrés, c'est-à-dire qui représentent moins de 1% du patrimoine Mercialis en surface. Le périmètre RSE est donc uniquement constitué de centres commerciaux et représente 92 % du périmètre courant. Sauf mention contraire, les informations publiées sont sur le périmètre RSE.

C. Centres stratégiques

Les centres stratégiques sont les actifs identifiés par Mercialis comme étant générateurs de valeur ajoutée à moyen terme étant donné leur taille, leur structure juridique et le potentiel de projets. En 2024, ils représentent 90 % 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 de la FACT (ex-CNCC). Le périmètre constant est calculé par rapport à l'année 2017.

5.2 Période de reporting

Les indicateurs environnementaux et de fréquentation sont reportés sur 12 mois glissants, du 1^{er} octobre de l'année N-1 au 30 septembre de l'année N. Les données renseignées comme « N » correspondent donc aux indicateurs calculés du 1^{er} octobre de l'année N-1 au 30 septembre N inclus.

Les indicateurs sociaux et sociétaux sont reportés une base calendaire, du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année N.

Chaque fois qu'un indicateur RSE est utilisé comme critère de rémunération sur une base calendaire annuelle, il est calculé selon les règles détaillées ci-avant.

5.3 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 Mercialis.

5.4 Indicateurs d'activité

A. Surfaces de parties communes

Sont considérées comme des parties communes : le mail, les parties accessibles au public et les bureaux chauffés, ventilés ou rafraîchis/refroidis.

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. 73 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.

5.5 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). L'énergie produite et consommée sur site est également comptabilisée.

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 (kgCO₂e) = quantité de fuite du fluide (kg) × PRG⁽¹⁾ du fluide (kgCO₂e/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* et PRG utilisés sont ceux de la Base Carbone de l'ADEME, dans la dernière version disponible.

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 de gaz à effet de serre liées aux déplacements des collaborateurs de Mercialis sont reportés sur une période du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année N.

C. Déchets

Il s'agit des déchets produits par les enseignes et 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.

(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.

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 du 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.

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 est exclus du périmètre de 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. Cet indicateur comprend les consommations liées :

- aux sanitaires du centre (sanitaires clients et sanitaires des bureaux de la direction du centre) ;
- au nettoyage du centre (mail, compacteurs, etc.) ;
- à l'arrosage des espaces verts ;
- aux installations de climatisation (tours aérorefrigérantes).

Ne sont pas incluses dans cet indicateur les consommations :

- purement privatives (consommations des boutiques) ;
- 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).

5.6 Indicateurs sociaux

A. 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.

B. 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.

Le *turnover* net exclut les fins de période d'essai, les décès et les départs en retraite.

C. 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.

D. Index égalité professionnelle entre les hommes et les femmes

L'index relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes, établi par le Ministère du travail, de l'emploi et de l'insertion, est composé de 5 indicateurs :

- l'écart de rémunération hommes-femmes ;
- l'écart de répartition des augmentations individuelles ;

- le nombre de salariées augmentées à leur retour de congé maternité ;
- la parité parmi les 10 plus hautes rémunérations.

5.7 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. Ils ont été recensés précisément sur un échantillon de centres du patrimoine de Mercialys. À partir des surfaces correspondantes, des ratios d'emploi par m² spécifiques à chaque secteur d'activité ont été calculés. Ces ratios permettent d'extrapoler les emplois hébergés par les boutiques de l'ensemble des centres de 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 un rayon de 200 km pour les achats des centres ;
- dans l'Europe pour les achats *corporate*.

Sont exclus du calcul les achats n'impliquant pas de déplacement du prestataire sur le site. Il s'agit par exemple des contrats de wifi, téléphone.

Seuls les achats représentant un minimum de 10 000 euros cumulés sur l'exercice de reporting sont pris en compte dans le calcul de ces indicateurs. En effet, les dépenses inférieures ne sont souvent pas contractualisées.

F. 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.

G Offre de commerces et de services responsables

Cet indicateur intègre :

- les enseignes durables de par leur nature, à savoir celles autour de la santé, les services publics, les commerces de réparation et de bricolage, les services facilitateurs du quotidien
- les enseignes labellisées Enseigne Responsable, du Club Génération Responsable
- les bornes de recharges pour véhicules électriques

Pour être intégré dans le périmètre de cet indicateur, le centre doit être équipé du Shop et avoir au moins deux boutiques parmi les commerces et services mentionnés ci-dessus ou trois boutiques.

6. Avis du vérificateur indépendant

Rapport du vérificateur indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière

Exercice clos le 31 décembre 2024

A la Direction Générale,

A 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 l'« Entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la conformité de la déclaration consolidée de performance extra-financière, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (ci-après la « Déclaration ») aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce et sur la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce (ci-après les « Informations ») préparées selon les procédures de l'Entité (ci-après le « Référentiel »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, 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.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'Entité

Il appartient à la direction de :

- sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- préparer une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extrafinanciers, une

présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;

- préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'Entité tel que mentionné ci-avant ;
- ainsi que mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie par le conseil d'administration.

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 historiques (constatées ou extrapolées) 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.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'Entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte), de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Normes professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce, à notre programme de vérification constitué de nos procédures propres (*Programme de vérification de la déclaration de performance extra-financière*, du 7 juillet 2023) et à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, *Intervention du commissaire aux comptes Intervention de l'OTI Déclaration de performance extra-financière*, et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 82128 du Code de commerce et 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.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre octobre 2024 et février 2025 sur une durée totale d'intervention de dix semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené trois entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions RSE et ressources humaines.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- 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 de commerce en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^e alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code de commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ;
- 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 ;
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considéré 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 : La Galerie Espaces Fenouillet et La Galerie – Géant Narbonne ;
- 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 de 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 considéré 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 ou d'autres moyens de sélection, 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 7 % et 9 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (7 % des consommations d'énergie, 9 % des surfaces des parties communes, 9 % des valeurs vénales) ;
- 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.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 11 mars 2025

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 clés 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. 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 clés de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
Quantité totale de déchets et 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. Emissions de gaz à effet de serre scope 1 et scope 2 en <i>location-based</i> et en <i>market-based</i>. Intensité carbone surfacique des scopes 1 et scope 2 en <i>location-based</i> et en <i>market-based</i>. Emissions de gaz à effet de serre scope 3 (liées à la gestion des déchets d'exploitation, aux consommations d'énergie des locataires, aux déplacements des collaborateurs, aux achats et aux travaux de construction). Part des centres stratégiques certifiés BREEAM In-Use. Note moyenne à la Partie 2 des certifications BREEAM In-Use. Part des centres stratégiques certifiés BREEAM New Construction. Quantité de produits phytosanitaires utilisés dans l'année.	Suivi de la trajectoire carbone. Mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique et mise en place des mesures d'application du Décret Tertiaire. Mesures pour la gestion et la valorisation des déchets. Mesures pour favoriser la biodiversité.
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 mètres 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 la société Mercialys. Part des centres ayant accueilli une association dans l'année. Part des centres ayant mené une action RSE dans l'année. 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 de 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 de bien-être dans les centres.



10,8%

de taux d'effort
des commerçants



2,0%

de coût moyen
de la dette tirée



16,3 €

d'ANR EPRA NTA

03.

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

3.1 Comptes consolidés	136	3.2 Comptes sociaux	190
3.1.1 États financiers	136	3.2.1 États financiers	190
3.1.2 Notes annexes	141	3.2.2 Notes annexes	193
Informations relatives au groupe Mercialys	142	Informations relatives à Mercialys SA	194
3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	186	3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	210
		3.2.4 Résultats de la société Mercialys SA au cours des cinq derniers exercices	214
		3.2.5 Information sur les délais de paiement de la société Mercialys SA	215

3.1 Comptes consolidés

3.1.1 États financiers

3.1.1.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)

	Notes	12/2024	12/2023
Revenus locatifs		179 534	178 010
Charges locatives et impôt foncier		(47 639)	(51 079)
Charges et impôt refacturés aux locataires		41 631	45 201
Charges nettes sur immeubles		(1 212)	(1 208)
Loyers nets	6.1	172 314	170 924
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6.2	3 239	3 078
Autres produits	6.3	2	-
Autres charges	6.4	(7 867)	(4 433)
Charges de personnel	6.5	(20 526)	(20 169)
Dotations aux amortissements	6.6	(37 828)	(38 540)
Reprises/(Dotations) aux provisions		(901)	(4 774)
Autres produits opérationnels	6.7	154 721	10 647
Autres charges opérationnelles	6.7	(161 009)	(30 915)
Résultat opérationnel		102 145	85 818
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		6 727	3 185
Coût de l'endettement financier brut		(51 243)	(38 194)
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	14.1.1	(44 516)	(35 009)
Autres produits financiers	14.1.2	947	774
Autres charges financières	14.1.2	(3 472)	(6 085)
Résultat financier		(47 041)	(40 321)
Charge d'impôt	7.1	(793)	(495)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	3.5	2 432	1 727
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		56 742	46 730
Dont participations ne donnant pas le contrôle ⁽¹⁾		2 983	(6 643)
Dont part du Groupe		53 759	53 373
Résultat par action ⁽²⁾	20.3		
Résultat net, part du Groupe (€)		0,58	0,57
Résultat net dilué, part du Groupe (€)		0,58	0,57

(1) En 2023, la perte revenant aux participations ne donnant pas le contrôle était principalement liée à la reconnaissance de provisions pour dépréciations sur immeubles de placement revenant aux minoritaires.

(2) Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres.

Nombre moyen pondéré d'actions non dilué en 2024 = 93 435 731 actions.

Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2024 = 93 435 731 actions.

3.1.1.2 États du résultat global consolidé

(en milliers d'euros)

	Notes	12/2024	12/2023
Résultat net de l'ensemble consolidé		56 742	46 730
Éléments recyclables ultérieurement en résultat		(4 863)	(11 700)
Couverture de flux de trésorerie	18	(4 994)	(12 103)
Effets d'impôts	7.2	131	403
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat		117	(35)
Variation de juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	18	(15)	(58)
Écarts actuariels	22.1	177	30
Effets d'impôts	7.2	(46)	(8)
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, nets d'impôts		(4 746)	(11 735)
RÉSULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		51 996	34 995
Dont participations ne donnant pas le contrôle		2 983	(6 643)
Dont part du Groupe		49 013	41 638

03

3.1.1.3 État de la situation financière consolidée

Actifs

(en milliers d'euros)	Notes	12/2024	12/2023
Immobilisations incorporelles	8.1	3 424	3 144
Immobilisations corporelles	8.1	7 445	5 825
Immeubles de placement	8.1	1 720 595	1 864 950
Actifs au titre des droits d'utilisation	9	14 784	10 615
Participations dans les entreprises associées	3.5	40 315	39 557
Autres actifs non courants	10	30 604	37 577
Actifs d'impôts différés	7.2	1 700	1 614
Actifs non courants		1 818 867	1 963 282
Créances clients	12	30 766	35 936
Autres actifs courants	13	27 048	31 902
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	283 653	118 155
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	8.2	-	1 400
Actifs courants		341 467	187 393
TOTAL ACTIFS		2 160 334	2 150 676

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	Notes	12/2024	12/2023
Capital social	20	93 887	93 887
Primes, titres auto-détenus et autres réserves		537 179	583 337
Capitaux propres part du Groupe		631 065	677 224
Intérêts ne donnant pas le contrôle	20.5	130 957	188 871
Capitaux propres		762 022	866 095
Provisions non courantes	22	1 390	1 406
Dettes financières non courantes	14	1 237 529	1 131 627
Dépôts et cautionnements		29 424	24 935
Passifs de location non courants	9	13 991	9 529
Autres dettes non courantes	17.2	4 675	4 834
Passifs non courants		1 287 010	1 172 332
Dettes fournisseurs	15	10 916	9 265
Dettes financières courantes	14	50 765	53 037
Passifs de location courants	9	1 204	1 331
Provisions courantes	22	16 644	15 581
Autres dettes courantes	16	31 384	32 940
Dettes d'impôt exigible courant	16	390	95
Passifs courants		111 303	112 249
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		2 160 334	2 150 676

3.1.1.4 État consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2024	12/2023
Résultat net, part du Groupe		53 759	53 373
Participations ne donnant pas le contrôle		2 983	(6 643)
Résultat net de l'ensemble consolidé		56 742	46 730
Dotation aux amortissements ⁽¹⁾ et aux provisions, nette des reprises	6.6	31 049	64 054
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés		880	763
Autres charges/(Produits) calculés ⁽²⁾		192	5 559
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	3.5	(2 432)	(1 727)
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises	3.5	3 687	2 525
Résultat sur cessions d'actifs	4.3/6.7	13 410	(766)
Coût/(Produit) de l'endettement financier net		44 516	35 009
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	9	360	344
Charge d'impôt (y compris différé)	7	793	495
Capacité d'auto-financement (CAF)		149 197	152 987
Impôts perçus/(versés)		(707)	(569)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements ⁽³⁾		8 555	(19 464)
Variation des dépôts et cautionnements		4 489	1 313
Flux nets de trésorerie liés à l'activité		161 535	134 267
Décaissements liés aux acquisitions :			
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	4.2/8.1.2.3	(28 780)	(22 532)
• d'actifs financiers non courants		(19)	(4)
Encaissements liés aux cessions :			
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	4.3	131 202	3 964
• d'actifs financiers non courants	4.5	945	3 146
Investissements dans des entreprises associées et coentreprises	4.5	(1 127)	(6 312)
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle		-	-
Variation des prêts et avances consentis		-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		102 220	(21 740)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (solde)	21	(92 643)	(89 565)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (acompte)	21	-	-
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	20.5	(60 897)	(9 780)
Augmentation et diminution de capital		-	-
Autres opérations avec les actionnaires		-	-
Variations des actions propres		(3 408)	(744)
Augmentation des emprunts et dettes financières	4.1	518 707	109 000
Diminution des emprunts et dettes financières	4.1	(422 000)	(192 204)
Remboursement des passifs de loyers	9	(1 356)	(1 231)
Intérêts financiers perçus ⁽⁴⁾	4.4	21 102	17 880
Intérêts financiers versés	4.4	(57 762)	(43 727)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		(98 257)	(210 371)
VARIATION DE TRÉSORERIE		165 498	(97 844)
Trésorerie nette d'ouverture	14	118 155	215 999
Trésorerie nette de clôture :	14	283 653	118 155
• dont trésorerie et équivalents de trésorerie		283 653	118 155
• dont concours bancaires		-	-

(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)	(197)	(207)
• les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée ferme du bail	200	2 920
• l'étalement des frais financiers	666	648
• les intérêts sur prêts non cash et autres produits et charges financiers	(758)	2 024

(en milliers d'euros)	Notes	12/2024	12/2023
(3) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :			
• créances clients		5 170	(7 462)
• dettes fournisseurs		1 651	(4 646)
• autres créances et dettes		1 734	(7 356)
Total besoin en fonds de roulement		8 555	(19 464)

(4) Principalement composés des intérêts reçus sur des instruments qualifiés de couverture d'instruments de dettes selon IAS 7.16.

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 1^{er} janvier 2023 retraité	93 887	498 102	(4 927)	145 439	(279)	(7 089)	725 132	205 294	930 426
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	(11 700)	22	(58)	(11 735)	-	(11 735)
Résultat de l'exercice	-	-	-	53 373	-	-	53 373	(6 643)	46 730
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	-	-	-	41 673	22	(58)	41 638	(6 643)	34 995
Opérations sur actions propres (Note 20 p.177)	-	-	(396)	(348)	-	-	(744)	-	(744)
Dividendes versés au titre de 2022	-	-	-	(89 565)	-	-	(89 565)	(9 780)	(99 345)
Paiements en actions	-	-	-	763	-	-	763	-	763
Au 31 décembre 2023	93 887	498 102	(5 323)	97 962	(257)	(7 147)	677 224	188 871	866 095
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	(4 863)	132	(15)	(4 746)	-	(4 746)
Résultat de l'exercice	-	-	-	53 759	-	-	53 759	2 983	56 742
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	-	-	-	48 896	132	(15)	49 013	2 983	51 996
Opérations sur actions propres (Note 20 p.177)	-	-	(2 652)	(757)	-	-	(3 408)	-	(3 408)
Dividendes versés au titre de 2023	-	-	-	(92 643)	-	-	(92 643)	(60 897)	(153 540)
Paiements en actions	-	-	-	880	-	-	880	-	880
AU 31 DÉCEMBRE 2024	93 887	498 102	(7 974)	54 338	(125)	(7 161)	631 065	130 957	762 022

(1) Réserves liées au capital = primes d'émissions, prime d'apport, primes de fusion, réserves légales.

(2) Attribuables aux actionnaires de Mercialis SA.

3.1.2 Notes annexes

Note 1	Principes, règles et méthodes comptables	142	Note 14	Structure financière	167
Note 2	Faits marquants de l'exercice	143	Note 15	Dettes fournisseurs	171
Note 3	Périmètre de consolidation	144	Note 16	Autres dettes courantes et dette d'impôt	172
Note 4	Complément d'information sur le tableau de flux de trésorerie	148	Note 17	Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie d'instruments	172
Note 5	Information sectorielle	150	Note 18	Hiérarchie des justes valeurs	174
Note 6	Informations sur le résultat opérationnel	151	Note 19	Gestion des risques financiers	175
Note 7	Impôts	154	Note 20	Capitaux propres et résultat par action	177
Note 8	Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	156	Note 21	Dividendes	181
Note 9	Contrats de location	162	Note 22	Provisions	182
Note 10	Autres actifs non courants	164	Note 23	Engagements hors bilan	183
Note 11	Dépréciation des actifs non courants	165	Note 24	Transactions avec les parties liées	184
Note 12	Créances clients et comptes rattachés	165	Note 25	Honoraires des Commissaires aux comptes	185
Note 13	Autres actifs courants	166	Note 26	Effectif	185
			Note 27	Événements postérieurs à la clôture	185

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, France.

Les actions de Mercialys SA sont cotées sur Euronext Paris compartiment A.

La Société et ses filiales sont ci-après dénommées le « Groupe » ou le « groupe Mercialys ».

Les états financiers consolidés annuels au 31 décembre 2024 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 12 février 2025, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés du groupe Mercialys pour l'exercice 2024.

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 2024.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante : https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_en?prefLang=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 1^{er} janvier 2024

L'Union Européenne a adopté les textes suivants qui sont d'application obligatoire par le Groupe pour son exercice ouvert le 1^{er} janvier 2024 :

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

- amendements à IAS 1_Clasement courant/non courant des passifs ;
- amendements à IFRS 16_Dette de loyer dans une transaction de cession-bail ;
- amendements à IAS 7 & IFRS 7_Accords de financement des fournisseurs.

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 ;
- le classement en immeubles de placement détenus en vue de la vente ;
- 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 contrat.

Les états financiers de Mercialys prennent en compte, sur la base des connaissances et pratiques actuelles, les enjeux du changement climatique. Les dépenses engagées par la Société dans le cadre de sa politique RSE à l'horizon 2030, notamment liées aux enjeux environnementaux (neutralité carbone, utilisation raisonnée des ressources naturelles et maîtrise de l'artificialisation des sols), sont comptabilisés comme des investissements (systèmes de chauffage et climatisation, évolution des systèmes d'éclairages, équipements liés à la gestion des déchets...) ou comme des dépenses (conseils, études...). Par ailleurs, la valorisation des immeubles de placements intègre cette dimension via la prise en compte des plans pluriannuels de travaux prenant en compte les dépenses associées à l'évolution des bâtiments et de leurs usages.

Enfin, il faut noter que la totalité des lignes bancaires non tirées de Mercialys à fin décembre 2023 comportent des critères ESG, notamment liés aux enjeux du changement climatique (trajectoire carbone, notation BREEAM des actifs notamment) influant à la hausse ou à la baisse le coût de ces financements.

Le groupe, via notamment son Comité d'audit, des risques et du développement durable, procède à un suivi régulier des risques liés au changement climatique, notamment les risques de transition qui se réfèrent aux impacts financiers résultant des effets de la mise en place d'un modèle économique bas-carbone sur les acteurs économiques.

Note 2 Faits marquants de l'exercice

Évolution de la base locative

À la suite des accords conclus par le groupe Casino avec Intermarché, Auchan et Carrefour, la majorité des enseignes des hypermarchés détenus par Mercialys ont changé au cours du 1^{er} semestre 2024. Par ailleurs, le 2 octobre 2024, le groupe Casino a indiqué avoir finalisé la cession de sa filiale exploitant ses activités en Corse, entraînant la reprise de l'exploitation sous enseigne Auchan des 5 hypermarchés et supermarchés corses détenus par Mercialys.

A fin 2024, seuls les hypermarchés de Brest et Niort, détenus par Mercialys (à 51 %, un fonds géré par BNP Paribas REIM détenant 49 %), restent loués par le groupe Casino, les baux étant à échéance du 30 juin 2027. Toutefois, le 30 septembre 2024, le groupe Casino a interrompu volontairement et sans information préalable l'exploitation de ces deux magasins. Mercialys a immédiatement contesté ces fermetures auprès de la justice tout en menant parallèlement des discussions avec le groupe Casino quant à l'évolution opérationnelle de ces hypermarchés permettant ainsi de travailler sur leur recommercialisation le cas échéant, ce qui renforcerait l'attractivité commerciale globale des deux sites. Le groupe Casino a cependant respecté le règlement de ses échéances trimestrielles, dont celle du 4^{ème} trimestre 2024 et du 1^{er} trimestre 2025.

L'exploitation de 4 hypermarchés dont Mercialys n'est pas propriétaire, mais qui ancrent des petites galeries détenues par la foncière (Brive, Aurillac, Valence et Dijon-Chenôve), a également été interrompue à la même date. Ces galeries représentent au total 1,2 % des loyers nets de la Société (loyers du Commerce Éphémère inclus et hors moyennes surfaces dont les flux sont peu affectés par les grandes surfaces alimentaires).

Financement et bilan de la Société

En septembre 2024, Mercialys a procédé au placement d'une émission obligataire de 300 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 4,0 %. Par ailleurs, Mercialys a exercé l'option de remboursement anticipé de l'obligation à maturité juillet 2027, d'un montant nominal résiduel de 200 millions d'euros et portant un coupon de 4,625 %. Cette opération de refinancement permet à Mercialys d'allonger la maturité de sa dette tirée de 3,3 ans à fin juin 2024 à 4,0 ans à fin septembre 2024, d'optimiser le coût moyen de la dette et de renforcer la liquidité de son bilan.

Opérations de cession

Début 2024, Mercialys a cédé un lot isolé sur le site de Narbonne pour 1,4 million d'euros.

Le 2 juillet 2024, Mercialys a signé la cession définitive des 4 actifs détenus via la société Hyperthetis, dans laquelle la Société est actionnaires à 51 %. Le prix de vente net vendeur s'élève à 117,5 millions d'euros.

Mercialys a également cédé le 18 juillet 2024 quatre lots sur le site de Millau pour 0,7 million d'euros et le 20 septembre le galerie de Montauban pour 5,5 millions d'euros.

Opérations d'acquisition

Le 3 juillet 2024, le complément de prix relatif à l'acquisition, réalisée en 2023, des 30 % d'ImocomPartners a été versé pour 1 million d'euros.

03

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 1^{er} 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

A l'exception de la SAS Hillel, dont la clôture est au 30 juin, toutes 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 2024

Il n'y a pas eu d'évolution de périmètre en 2024.

3.2 Opération de périmètre 2023

En juillet 2023, Mercialys Gestion était devenue actionnaire à hauteur de 22,9 % de la société Hillel (groupe DEPUR). La gouvernance de cette société est régie par un pacte d'associés, signé le 17 juillet 2023. Mercialys n'a pas le pouvoir sur cette entité au sens d'IFRS 10 mais exerce une influence notable sur la société Hillel qui est par conséquent consolidée selon la méthode de la mise en équivalence à partir du deuxième semestre 2023. (Note 23 page 183).

Mercialys Gestion, en décembre 2023 avait acheté 30 % du capital de la société ImocomPartners, société de gestion de portefeuille. Les règles de gouvernance, sont régies par un pacte d'associés. Les décisions stratégiques sont autorisées par un comité stratégique dont Mercialys fait partie, lui conférant une influence notable. ImocomPartners est par conséquent consolidé selon la méthode de mise en équivalence. Mercialys dispose d'un engagement de rachat des 70 % résiduels des titres de la société. Il s'agit d'un engagement de rachat à la juste valeur (put), subordonné à la levée de conditions suspensives, avec une date butoir en 2025 (note 23 page 183).

03

3.3 Liste des sociétés consolidées

Au 31 décembre 2024, le groupe Mercialys comprend 31 sociétés consolidées :

Dénomination	31 décembre 2024			31 décembre 2023		
	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 SAS	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 %
SNC 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	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
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 %
SNC The Next Horizon	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Hillel	MEE	22,88 %	22,88 %	MEE	22,88 %	22,88 %
SAS ImocomPartners	MEE	30,00 %	30,00 %	MEE	30,00 %	30,00 %

IG : Intégration Globale.

MEE : Mise en Équivalence.

3.4 Évaluation du contrôle

Aucun événement survenu en 2024 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. 147).

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. 147).

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. 147).

OPCI UIR II

Depuis juillet 2011, Mercialys détient 19,99 % de l'OPCI UIR II établie avec Union Investment (UI), détenteur de 80,01 %.

Une augmentation de capital de l'OPCI UIR II a été réalisée en septembre 2020. Au 1^{er} semestre 2023 une réduction de capital de l'OPCI UIR II a été réalisée par ses associés sans remise en cause des taux de détention.

L'OPCI UIR II est en cours de liquidation.

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). Cette société est en cours de liquidation.

SAS Hyperthetis Participations

Le 1^{er} 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 (note 20.5, p. 179).

SAS Immosiris

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 (note 20.5, p. 179).

SAS Saint-Denis Genin

La SAS Saint-Denis Genin est détenue à 70 % par la SAS Telamon (ex-SAS Panhard Développement) 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.

SAS Hillel

Mercialys Gestion détient 22,88 % de la SAS Hillel depuis le 17 juillet 2023. La gouvernance de cette société est régie par un pacte d'associés, également signé le 17 juillet 2023. La société est représentée par un Président, investi des pouvoirs les plus étendus. Toutefois, le Président ne pourra prendre aucune décision stratégique sans l'accord préalable du Comité stratégique composé de trois membres, dont un représentant de Mercialys.

Les décisions collectives seront prises à la majorité simple du comité stratégique sauf pour les décisions stratégiques, comme l'adoption du budget, les investissements et désinvestissements, les opérations du capital, distributions de dividendes qui devront être prises à l'unanimité.

Mercialys n'a pas le pouvoir, mais exerce une influence notable sur la société Hillel qui est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

SAS ImocomPartners

Mercialys Gestion a acquis 30 % du capital de la SAS ImocomPartners le 20 décembre 2023. Les règles de gouvernance sont déterminées dans un pacte d'associés. Le Président, partenaire, dispose des pouvoirs les plus étendus pour représenter la société vis-à-vis des tiers. Il y a deux directeurs généraux dont un représentant de Mercialys et un comité stratégique qui est composé de trois membres dont un membre Mercialys. Pour les décisions importantes le Président devra avoir l'accord du comité stratégique.

Chaque membre du Comité stratégique dispose d'une voix et les décisions sont prises à la majorité simple. Mercialys n'a pas le pouvoir sur cette entité, elle exerce une influence notable. Elle sera par conséquent comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (note 23 page 183).

En parallèle du pacte d'associés, il a été conclu un contrat d'achat et de cession portant sur les actions émises par la société concernant le transfert de propriété des 70 % résiduels à Mercialys en 2025. Le prix de cession des 70 % n'est pas fixe. Il est déterminé sur la base d'une valeur d'entreprise 2025 qui fait notamment référence aux EBITDA 2023 et 2024, à la dette financière 2024. Ce prix est le reflet de la juste valeur des actifs sous-jacents.

03

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 quatre 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 :

	2024				2023			
(en milliers d'euros)	SCI AMR	SNC Aix2	SAS Hillel	SAS Imocom Partners	SCI AMR	SNC Aix2	SAS Hillel	SAS Imocom Partners
% d'intérêts	25 %	50 %	22,9 %	30 %	25 %	50 %	22,9 %	30 %
Loyers nets	19 471	1 698	-	-	18 402	1 343	-	-
Résultat opérationnel	15 263	825	(658)	1 395	11 587	550	(443)	-
Résultat financier	(7 342)	(361)	(15)	-	(4 452)	(394)	-	-
Impôt	(36)	2	-	(345)	(40)	(3)	-	-
Résultat net	7 885	465	(673)	1 051	7 095	154	(443)	-
Immubles de placement	248 887	27 157	-	-	250 112	27 351	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	182	61	-	-	177	308
Immobilisations corporelles	-	-	205	89	-	-	95	118
Actifs financiers non courants	-	-	23	37	-	-	21	35
Autres actifs non courants	5	-	-	-	5	-	-	-
Actifs non courants	248 892	27 157	410	187	250 117	27 351	294	461
Créances clients	2 143	533	322	81	1 482	544	120	659
Autres actifs courants	4 682	490	160	238	2 452	646	306	49
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 001	3 040	152	2 687	14 567	2 354	951	2 604
Actifs courants	15 826	4 063	634	3 005	18 501	3 544	1 377	3 312
TOTAL ACTIFS	264 718	31 220	1 044	3 192	268 618	30 895	1 671	3 773
Capitaux propres	105 684	14 675	39	1 968	107 306	14 579	712	1 317
Dettes financières non courantes	152 032	-	346	-	148 125	15 240	816	-
Autres passifs non courants	1 783	-	570	-	1 729	447	36	-
Passifs non courants	153 814	-	917	-	149 853	15 687	852	-
Dettes fournisseurs	3 293	48	-	74	2 305	-	50	75
Dettes financières courantes	543	15 715	-	-	2 233	256	1	-
Autres passifs courants	1 384	783	88	1 150	6 919	373	56	2 380
Passifs courants	5 220	16 545	88	1 224	11 457	629	107	2 456
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	264 718	31 220	1 044	3 192	268 617	30 895	1 671	3 773

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	48	(24)	-	-	24
SCI AMR	28 321	1 774	(3 268) ⁽¹⁾	-	26 827
SNC Aix2	6 812	77	(39)	440	7 290
SAS Saint-Denis Genin	21	2	-	-	23
SAS Hillel	-	(101)	-	1 101 ⁽²⁾	999
SAS ImocomPartners	-	-	-	4 393 ⁽³⁾	4 393
EXERCICE 2023	35 203	1 727	(3 307)	5 934	39 557
Entreprises associées et coentreprises					
SAS Corin Asset Management	24	61	-	-	85
SCI AMR	26 827	1 971	(2 377) ⁽¹⁾	-	26 421
SNC Aix2	7 290	233	(76)	(109)	7 337
SAS Saint-Denis Genin	23	5	-	-	29
SAS Hillel	999	(154)	-	-	845
SAS ImocomPartners	4 393	315	(120)	1 009 ⁽³⁾	5 597
EXERCICE 2024	39 557	2 432	(2 573)	900	40 315

(1) Dont 446 milliers d'euros de dividendes non encaissés au 31 décembre 2024 et 1 560 milliers d'euros de dividendes non encaissés au 31 décembre 2023.

(2) Mercialys Gestion avait acquis, le 19 juillet 2023, 22,9 % des titres de la société Hillel pour 0,2 million d'euros et participé à l'augmentation de capital à hauteur de 0,9 million d'euros.

(3) Mercialys Gestion, avait acquis le 20 décembre 2023, 30 % des titres de la société ImocomPartners pour 4,4 millions d'euros. En 2024, un complément de prix à été payé par Mercialys Gestion pour 1 million d'euros (note 23.1.2 page 183).

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)	12/2024	12/2023
Variation de trésorerie	165 498	(97 844)
Augmentation emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	(522 000)	(109 000)
Diminution emprunts et dettes financières ⁽²⁾	422 000	179 000
Frais d'émissions, intérêts non échus et primes de remboursement d'emprunt ⁽³⁾	746	6 593
Juste valeur de la dette	(5 572)	(2 098)
VARIATION DE DETTE FINANCIÈRE NETTE	(60 672)	(23 349)

(1) En 2024, les augmentations des emprunts et dettes financières correspondent à la nouvelle émission obligataire pour - 300 millions d'euros et aux souscriptions de billets de trésorerie pour - 222 millions d'euros.

En 2023, les augmentations des emprunts et dettes financières correspondaient aux souscriptions de billets de trésorerie - 109 millions d'euros.

(2) En 2024, la diminution des emprunts et dettes financières correspond au remboursement de l'obligation à maturité 2027 pour 200 millions d'euros et aux remboursements de billets de trésorerie pour 222 millions d'euros.

En 2023, la diminution des emprunts et dettes financières correspondait aux remboursements des billets de trésorerie pour 179 millions d'euros.

(3) En 2024, la soulte relative à la restructuration des instruments financiers s'élève à - 3,7 millions d'euros.

En 2023, la soulte s'élevait à - 13,2 millions d'euros.

Les soultes font l'objet d'un étalement soit 7,7 millions d'euros en 2024 et 5,6 millions d'euros en 2023.

03

4.2 Réconciliation des acquisitions d'immobilisations

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations incorporelles	(1 342)	(929)
Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations corporelles	(2 050)	(1 408)
Augmentation et autres acquisitions d'immeubles de placement ⁽¹⁾	(24 635)	(20 243)
Augmentation des actifs au titre des droits d'utilisation	-	-
Augmentation d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	(31)
Variation des dettes sur immobilisations	(753)	80
FLUX DE DÉCAISSEMENTS LIÉS AUX ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	(28 780)	(22 532)

(1) En 2024 comme en 2023, les décaissements sont liés aux acquisitions de lots isolés et aux travaux.

4.3 Réconciliation des cessions d'immobilisations

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Sorties de l'exercice d'immobilisations corporelles ⁽¹⁾	4	48
Sorties de l'exercice d'immeubles de placement	27 866	1 326
Sorties des actifs classés en IFRS 5 (note 8.2, p. 164)	115 479	1 414
Résultat sur cessions d'actifs ⁽¹⁾	(13 410)	766
Variation des créances sur immobilisations	1 262	411
FLUX D'ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	131 202	3 964

(1) En 2024 comme en 2023, les encaissements liés aux cessions sont composés des cessions de la période (note 6.7, p. 153).

4.4 Réconciliation des intérêts financiers nets versés

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Coût de l'endettement financier net présenté au compte de résultat	(44 516)	(35 009)
Neutralisation des amortissements de frais et primes d'émission/remboursement	(1 152)	1 657
Variation des intérêts courus et des dérivés de couverture de juste valeur des dettes financières	9 368	7 849
Intérêts financiers versés sur passifs de loyers	(360)	(344)
Intérêts financiers nets	(36 659)	(25 847)
Dont perçus	21 102	17 880
Dont versés	(57 762)	(43 727)

4.5 Autres informations relatives au tableau des flux de trésorerie

Investissements dans des entreprises associées et coentreprises

Le 20 décembre 2023, Mercialys avait acquis 30 % du capital de la société de gestion de portefeuille ImocomPartners pour 5,1 millions d'euros dont 0,6 million d'euros de frais. En 2024, un complément de prix d'un million d'euros a été versé au titre de l'acquisition des 30 % de la société ImocomPartners.

Le 17 juillet 2023, Mercialys était devenue actionnaire à hauteur de 22,9 % de la société Hillel (groupe DEPUR) pour 1,2 million d'euros dont 0,1 million d'euros de frais liés à l'acquisition.

Encaissements liés aux cessions d'actifs financiers non courants

L'OPCI UIR II, en cours de liquidation, avait réalisé au cours du premier semestre 2023 une réduction de capital pour 13,5 millions d'euros, soit 2,7 millions d'euros pour la quote part Mercialys.

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.

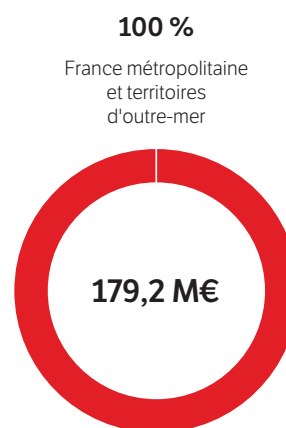
La Direction générale du Groupe n'utilisant pas de découpage de l'activité pour examiner les résultats opérationnels, aucune information sectorielle n'est communiquée dans les états financiers.

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.

03

Composition des loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Loyers facturés ⁽¹⁾	179 151	177 495
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	384	515
Revenus locatifs	179 534	178 010
Impôt foncier	(14 531)	(14 265)
Refacturation aux locataires	12 153	12 048
Impôt foncier non récupéré	(2 378)	(2 217)
Charges locatives	(33 109)	(36 813)
Refacturation aux locataires	29 478	33 152
Charges locatives non récupérées	(3 631)	(3 661)
Honoraires de gestion	(756)	(952)
Refacturation aux locataires	4 054	4 032
Pertes et dépréciations sur créances ⁽²⁾	(3 197)	(4 441)
Autres ⁽³⁾	(1 313)	153
Charges nettes sur immeubles	(1 212)	(1 208)
Loyers nets	172 314	170 924

(1) Dont partie variable sur la base du chiffre d'affaires : 6 258 milliers d'euros en 2024 contre 5 600 milliers d'euros en 2023.

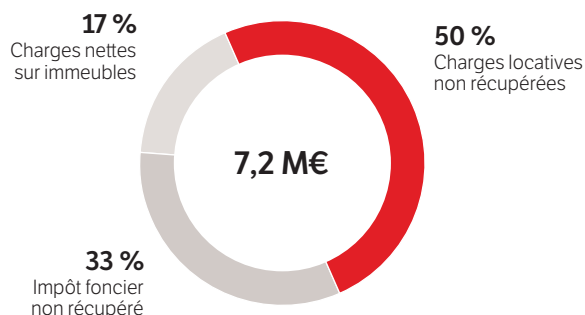
(2) En 2024 comme en 2023, les pertes et dépréciations sur créances étaient principalement composées de dotations aux provisions calculées selon la méthode classique.

(3) 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.

► RÉPARTITION DES REVENUS LOCATIFS



► RÉPARTITION DES CHARGES NON RÉCUPÉRÉES



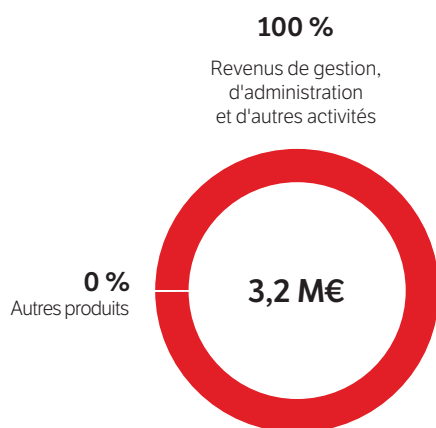
6.2 Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

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 s'établissent à 3,2 millions d'euros en 2024 contre 3,1 millions d'euros en 2023.

6.3 Autres produits

Il n'y a pas eu d'autres produits significatifs comptabilisés en 2024 et 2023.

► 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 pour les travaux, les honoraires divers (Commissaires aux comptes, conseil, études) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours de l'exercice 2024, ces charges se sont élevées à - 7,9 millions d'euros contre - 4,4 millions d'euros en 2023.

6.5 Charges de personnel

Les charges de personnel s'élèvent à - 20,5 millions d'euros à fin décembre 2024 contre - 20,2 millions d'euros à fin décembre 2023.

6.6 Amortissements, provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)

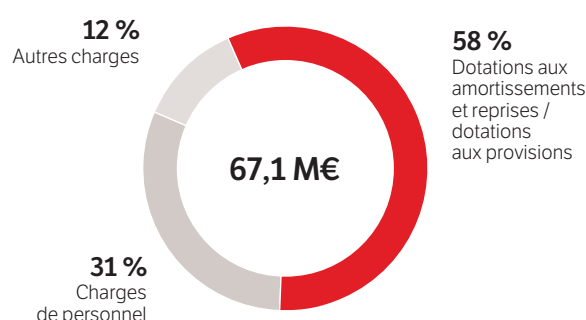
	Notes	12/2024	12/2023
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		(36 313)	(37 053)
Dotations aux amortissements sur actifs au titre des droits d'utilisation		(1 515)	(1 487)
Dotations aux amortissements		(37 828)	(38 540)
Reprises/(Dotations) aux dépréciations d'immeubles de placement ⁽¹⁾	6.7	7 780	(23 213)
Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges ⁽²⁾	22.1	(1 001)	(2 302)
Reprises/(Dotations) aux dépréciations sur actifs circulants ⁽³⁾	12	234	(3 551)
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS		(30 816)	(67 605)

(1) 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, page 165).

(2) 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.

(3) Les reprises/(dotations) aux dépréciations sur actifs circulants sont présentées sur la ligne « charges nettes sur immeubles » au niveau du compte de résultat consolidé.

► 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 154,7 millions d'euros au 31 décembre 2024 (contre 10,6 millions d'euros au 31 décembre 2023). Il provient notamment :

- des produits liés aux cessions d'actifs réalisées en 2024 et des régularisations d'actifs cédés antérieurement pour 145,9 millions d'euros ;
- de reprise de dépréciations des immeubles de placement pour 7,2 millions d'euros ;
- de reprise de provisions pour contentieux pour 1,0 million d'euros.

En 2023, les autres produits opérationnels (10,6 millions d'euros) provenaient des cessions d'actifs pour 7,2 millions d'euros et d'une reprise de provisions pour contentieux pour 3,5 millions d'euros.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à - 161,0 millions d'euros au 31 décembre 2024 (contre - 30,9 millions d'euros au 31 décembre 2023). Il correspond essentiellement :

- à la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2024 et frais afférents à ces cessions pour - 150,8 millions d'euros ;
- à des dotations de provisions pour litige pour - 0,8 million d'euros ;
- à la dépréciation des immeubles de placement pour - 9,3 millions d'euros.

En 2023, les autres charges opérationnelles (- 30,9 millions d'euros) provenaient des valeurs nettes comptable et des frais afférents pour - 6,4 millions d'euros, à la dépréciation des immeubles de placement pour - 23,2 millions d'euros et à une provision pour litige pour 1,0 million d'euros.

Sur cette base, le montant de la moins-value nette de cession d'immobilisations comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024 ressort à 2,6 millions d'euros.

En 2023 la plus-value nette comptabilisée s'élevait à 0,8 million d'euros.

Note 7 Impôts

PRINCIPE COMPTABLE

Impôts exigibles et différés

Le 1^{er} 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)

	12/2024	12/2023
Taux d'impôt théorique	25,83 %	25,83 %
Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées	55 104	45 498
Charge d'impôt théorique	(14 231)	(11 750)
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	16 549	17 704
Incidences théoriques des différences temporelles imposées à taux zéro ⁽¹⁾	(1 082)	(5 361)
CVAE ⁽²⁾ nette d'impôt sur les sociétés	(468)	(533)
Changement du taux d'impôt sur les sociétés	(1)	3
Reconnaissance et abandon de déficits ⁽³⁾	(1 561)	(557)
Crédit d'impôt	-	-
Charge d'impôt effective	(793)	(495)
Taux d'impôt effectif	1,44 %	1,09 %

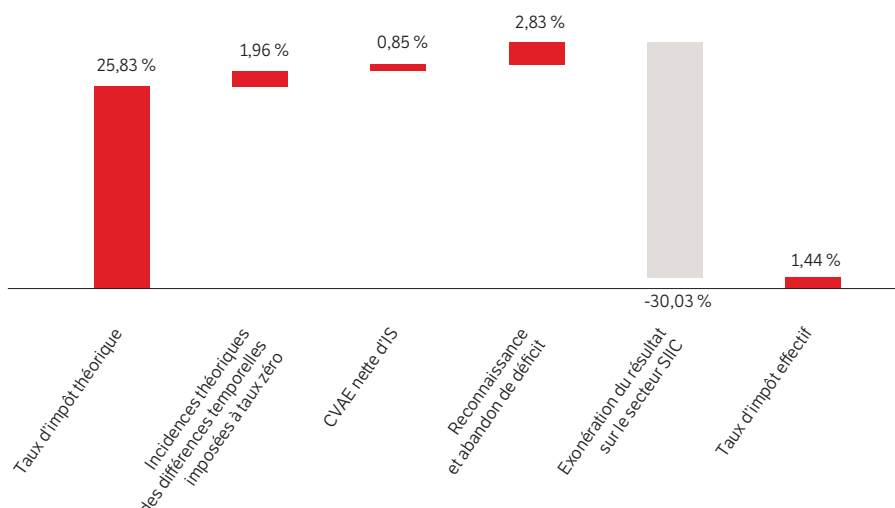
(1) En 2024 comme en 2023, les différences temporelles imposées à taux zéro sont principalement composées de provisions pour risques divers, de dépréciations sur actifs et de retraitements de consolidation non soumis à impôt différé, notamment l'annulation de la plus-value de cession interne des immobilisations et des titres.

(2) CVAE : charges sur la valeur ajoutée des entreprises.

(3) En 2024 la société Mercialys SA a eu des déficits fiscaux non reconnus en impôt différé actif pour 4,9 millions d'euros (contre 1,2 million d'euros en 2023).

La charge d'impôt pour l'exercice 2024 représente un montant de - 793 milliers d'euros contre - 495 milliers d'euros en 2023. Cette charge d'impôt est composée de la CVAE pour - 468 milliers d'euros, de l'impôt des sociétés pour - 490 milliers d'euros et de l'impôt différé sur les déficits et décalages temporaires pour 165 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'actifs, 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.

03

7.2.1 Variation des impôts différés actifs

(en milliers d'euros)

	12/2024	12/2023
Ouverture	1 614	1 601
Produit/(Charge) de l'exercice	608	(341)
Effet des variations de périmètre et reclassements	(608)	(41)
Variations constatées en autres éléments du résultat global	86	395
CLÔTURE	1 700	1 614

Au 31 décembre 2024, comme au 31 décembre 2023, les impôts différés comptabilisés actifs portent principalement sur les couvertures de flux de trésorerie et les déficits reportables.

7.2.2 Variation des impôts différés passifs

(en milliers d'euros)

	12/2024	12/2023
Ouverture	(215)	(731)
Produit/(Charge) de l'exercice	(443)	475
Effet des variations de périmètre et reclassements	608	41
Variations constatées en autres éléments du résultat global	-	-
CLÔTURE	(51)	(215)

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., page 159. Les modes et durées d'amortissement sont identiques à ceux qui sont utilisés pour les immobilisations corporelles.

Les actifs détenus 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 (3^e 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.

Les tests de dépréciation d'immeuble de placement sont réalisés au niveau de l'unité génératrice de trésorerie, c'est-à-dire au niveau du site composé des galeries commerciales, moyennes surfaces et hypermarchés.

Lorsque Mercialys prévoit une cession individualisée de l'actif, ces tests peuvent être réalisés sur l'actif à céder, l'approche de l'unité génératrice de trésorerie n'ayant plus de substance.

Une provision pour dépréciation des immeubles de placement est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droit est inférieure de plus de 5 % à la valeur nette comptable des actifs et/ou que cet écart peut être considéré comme significatif.

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.

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 ».

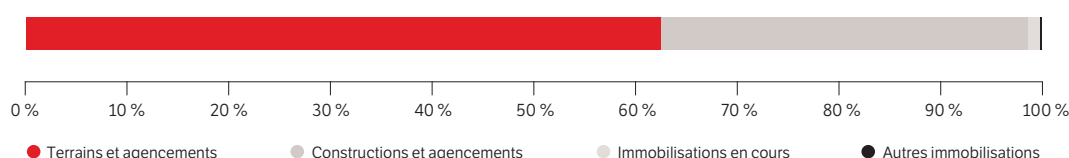
Les immobilisations corporelles et immeubles de placement, à l'exception des terrains (non amortissables), font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilité attendue pour chaque catégorie de biens, avec une valeur résiduelle généralement nulle :

Nature des biens	Durée d'amortissement (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

(en milliers d'euros)	12/2024			12/2023		
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Logiciels	5 192	(3 360)	1 832	11 477	(9 355)	2 122
Autres immobilisations incorporelles en cours	1 592	-	1 592	1 022	-	1 022
Immobilisations incorporelles	6 784	(3 360)	3 424	12 499	(9 355)	3 144
Autres immobilisations corporelles	8 961	(1 516)	7 445	6 915	(1 090)	5 825
Immobilisations corporelles	8 961	(1 516)	7 445	6 915	(1 090)	5 825
Terrains et agencements	1 137 697	(66 528)	1 071 168	1 239 062	(69 717)	1 169 345
Constructions et agencements	1 029 225	(409 448)	619 777	1 065 974	(391 847)	674 126
Autres immobilisations corporelles	12 067	(9 593)	2 474	12 012	(9 079)	2 933
Immobilisations en cours	27 176	-	27 176	18 545	-	18 545
Immeubles de placement	2 206 165	(485 570)	1 720 595	2 335 593	(470 643)	1 864 950



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 1^{er} janvier 2023	1 498	1 883	3 381
Augmentation et autres acquisitions	27	902	929
Dotations aux amortissements	(1 151)	-	(1 151)
Reclassements et autres mouvements	1 747	(1 762)	(15)
Au 31 décembre 2023	2 122	1 022	3 144
Augmentation et autres acquisitions	96	1 246	1 342
Dotations aux amortissements	(1 044)	-	(1 044)
Reclassements et autres mouvements	658	(676)	(18)
AU 31 DÉCEMBRE 2024	1 832	1 592	3 424

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 1^{er} janvier 2023	23	3 056	612	1 052	4 743
Augmentation et autres acquisitions	-	59	4	1 346	1 408
Dotations aux amortissements	(1)	(201)	(142)	-	(343)
Sorties de l'exercice	-	(20)	(27)	-	(48)
Reclassements et autres mouvements	-	416	298	(649)	64
Au 31 décembre 2023	22	3 309	745	1 748	5 825
Augmentation et autres acquisitions	-	607	4	1 439	2 050
Dotations aux amortissements	(1)	(285)	(190)	-	(476)
Sorties de l'exercice	-	(3)	-	-	(4)
Reclassements et autres mouvements	-	971	60	(982)	50
AU 31 DÉCEMBRE 2024	22	4 599	619	2 205	7 445

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 1^{er} janvier 2023	1 188 224	698 764	3 469	16 690	1 907 148
Augmentation et autres acquisitions ⁽¹⁾	4	3 918	1	16 321	20 243
Dotations aux amortissements	(17 314)	(40 487)	(764)	-	(58 565)
Sorties de l'exercice	(539)	(783)	(4)	-	(1 326)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente	(2 115)	(874)	-	-	(2 989)
Reclassement et autres mouvements ⁽²⁾	1 084	13 587	232	(14 466)	437
Au 31 décembre 2023	1 169 345	674 126	2 933	18 545	1 864 950
Augmentation et autres acquisitions ⁽¹⁾	1 785	9 167	102	13 582	24 635
Dotations aux amortissements et dotations/reprises dépréciations	8 349	(27 222)	(330)	-	(19 203)
Sorties de l'exercice ⁽³⁾	(15 358)	(12 515)	(19)	25	(27 866)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente (note 8.2, p. 161)	(92 569)	(29 291)	(8)	(20)	(121 889)
Reclassement et autres mouvements ⁽²⁾	(384)	5 513	(204)	(4 957)	(32)
AU 31 DÉCEMBRE 2024	1 071 168	619 777	2 474	27 176	1 720 595

(1) La ligne « augmentation et autres acquisitions » correspond principalement en 2024 aux travaux réalisés sur l'année.

(2) 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.

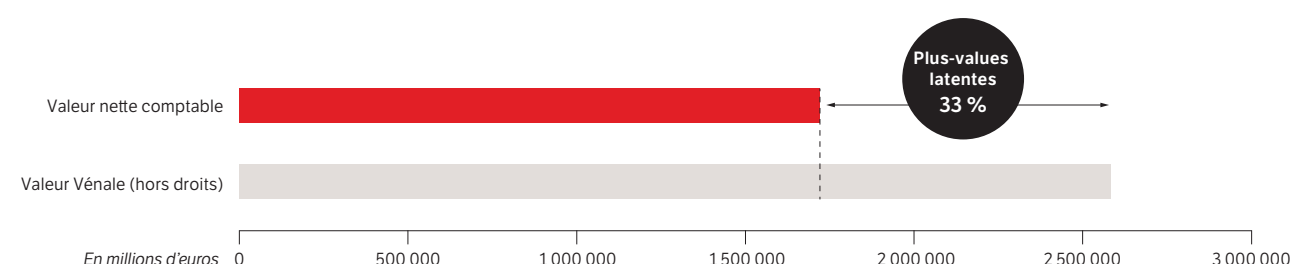
(3) La ligne « sorties de l'exercice » correspond à la cession de la galerie de Montauban, des actifs de Rodez et Paris Massena et de divers lots isolés en 2024 qui n'étaient pas classés en actifs détenus en vue de la vente. En 2023, ces sorties correspondaient à la cession de lots isolés qui n'étaient pas classés en actifs détenus en vue de la vente. (note 6.7, p. 153).

8.1.3 Juste valeur des immeubles de placement

Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2024.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites en Note 8, p. 156, restent inchangées.

	2024		2023	
(en milliers d'euros)	Valeur Nette Comptable	Valeur Vénale (Hors Droit)	Valeur Nette Comptable	Valeur Vénale (Hors Droit)
Immeubles de placement	1 720 595	2 583 670	1 864 950	2 690 898
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-	1 400	1 400
TOTAL	1 720 595	2 583 670	1 866 350	2 692 298
Plus-values latentes		33 %		31 %



Conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF) sur la rotation des experts immobiliers, Mercialis a lancé un appel d'offres en 2024 pour 12 % des actifs à valoriser. Cet appel d'offres fait suite à celui effectué en 2022 pour 83 % des actifs à valoriser.

Ce dernier a désigné de nouveaux experts dont les travaux ont débuté au premier semestre 2024. Les honoraires des experts sont établis sur le nombre et la taille des actifs à expertises, lors de la signature du mandat de trois ans.

Cette rotation a entraîné un changement d'expert immobilier pour 10 % des actifs valorisables de Mercialis (et 83 % des actifs concernés par l'appel d'offres).

Au 31 décembre 2024, BNP Paribas Real Estate Valuation, Catella Valuation, Jones Lang LaSalle Value & Risk Advisory, CBRE et BPCE Expertises Immobilières ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialis :

- BNP Paribas Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 17 sites au 31 décembre 2024 sur la base d'une visite in situ de 6 sites au cours du 2ème semestre 2024, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2024 pour les autres sites. 12 visites avaient été réalisées sur site au cours du 1er semestre 2024. Les expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation représentent 1 702,0 millions d'euros droits inclus (1 592,9 millions d'euros hors droits) soit 61,7 % du patrimoine ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 12 sites au 31 décembre 2024 sur la base d'une actualisation des expertises au 30 juin 2024. Les expertises réalisées par Catella Valuation représentent 178,9 millions d'euros droits inclus (167,3 millions d'euros hors droits) soit 6,5 % du patrimoine ;
- Jones Lang LaSalle Value & Risk Advisory a réalisé l'expertise de 5 sites au 31 décembre 2024 sur la base d'une visite in situ des 5 sites au cours du 2ème semestre 2024. Les expertises réalisées par Jones Lang LaSalle Value & Risk Advisory représentent 83,3 millions d'euros droits inclus (78,0 millions d'euros hors droits) soit 3,0 % du patrimoine ;
- CBRE a réalisé l'expertise d'un actif au 31 décembre 2024 sur la base d'une visite in situ au cours du 2ème semestre 2024. L'expertise réalisée par CBRE représente 125,4 millions d'euros droits inclus (117,3 millions d'euros hors droits) soit 4,5 % du patrimoine ;

- BPCE Expertises Immobilières a réalisé l'expertise de 16 sites au 31 décembre 2024 sur la base d'une actualisation des expertises au 30 juin 2023. Les expertises réalisées par BPCE Expertises Immobilières représentent 671,6 millions d'euros droits inclus (628,2 millions d'euros hors droits) soit 24,3 % 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 2 761,2 millions d'euros droits inclus (2 583,7 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2024 contre 2 872,0 millions d'euros droits inclus (2 692,3 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2023.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de 3,9 % sur 12 mois (et en hausse de 1,3 % à périmètre constant). Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 6,65 % au 31 décembre 2024. Le taux de rendement moyen des expertises ressortait à 6,61 % au 31 décembre 2023.

L'évolution de la juste valeur des actifs hors droits sur l'exercice 2024 provient principalement :

- de l'effet des loyers à périmètre constant représentant un impact de + 89 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 du patrimoine) qui a un impact de - 63 millions d'euros ;
- des variations de périmètre (acquisitions nettes des cessions) de l'exercice pour - 136 millions d'euros ;
- de l'effet CAPEX représentant un impact de + 1 million d'euros.

	Taux de rendement moyen	Taux de rendement moyen	Taux de rendement moyen
	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023
Catégorie d'actifs immobilier			
Grands centres régionaux et commerciaux	6,44 %	6,47 %	6,34 %
Centres locaux de proximité	8,15 %	7,99 %	8,26 %
Ensemble du portefeuille ⁽¹⁾	6,65 %	6,68 %	6,61 %

(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 2024, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actifs immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2024	Valeur d'expertise au 31/12/2024 (hors droits)		Surface locative brute au 31/12/2024		Loyers nets expertise	
		(en millions d'euros)	(%)	(m ²)	(%)	(en millions d'euros)	(%)
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 240,6	86,7 %	574 544	81,7 %	154,3	84,0 %
Centres locaux de proximité	19	331,1	12,8 %	124 762	17,8 %	28,9	15,7 %
Sous-total	44	2 571,7	99,5 %	699 306	99,4 %	183,2	99,7 %
Autres sites ⁽¹⁾	2	12,0	0,5 %	3 987	0,6 %	0,5	0,3 %
TOTAL	46	2 583,7	100,0 %	703 293	100,0 %	183,6	100,0 %

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

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 183,7 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 7,11 % :

Critères de sensibilité	Incidence sur la valeur d'expertise (hors droits)	
	(M€)	
Diminution de - 0,5 % du taux de capitalisation	+ 195,5	
Hausse des loyers de + 10 %	+ 258,4	
Augmentation de + 0,5 % du taux de capitalisation	- 169,8	
Baisse des loyers de - 10 %	- 258,4	

Les honoraires comptabilisés chez Mercialys au titre des travaux d'expertises détaillés ci-dessus s'élèvent à 170 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 contre 205 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

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 amorties.

03

► 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 1^{er} janvier 2023	-	-	-	-	-
Augmentations et autres acquisitions	-	31	-	-	31
Reclassements en actifs détenus en vue de la vente	2 115	874	-	-	2 989
Dépréciations	-	(206)	-	-	(206)
Sorties de l'exercice	(1 001)	(412)	-	-	(1 414)
Au 31 décembre 2023	1 114	286	-	-	1 400
Augmentations et autres acquisitions	-	-	-	-	-
Reclassements en actifs détenus en vue de la vente	92 569	29 291	8	20	121 889
Dépréciations	(4 347)	(3 462)	-	-	(7 810)
Sorties de l'exercice	(89 336)	(26 115)	(8)	(20)	(115 479)
AU 31 DÉCEMBRE 2024	-	-	-	-	-

En 2024, les immeubles de placement destinés à la vente s'élèvent à 121,9 millions d'euros et correspondent à 4 actifs détenus via la société Hyperthetis et des lots isolés non stratégiques pour lesquels des promesses de vente, sans condition de financement, avaient été signées. Ces actifs ont été cédés en 2024.

En 2023, les immeubles de placement destinés à la vente s'élevaient à 1 400 milliers d'euros et correspondaient à des lots isolés non stratégiques pour lesquels des promesses de vente, sans condition de financement, ont été signées au premier semestre 2023.

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 courants » 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 Mercialis 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	Autres droits d'utilisation	Total
Au 1^{er} janvier 2023	5 216	4 426	541	10 184
Augmentations et réappréciations de l'exercice	1 316	605	-	1 921
Dotations aux amortissements	(347)	(974)	(166)	(1 487)
Sorties de l'exercice ⁽²⁾	-	-	-	-
Au 31 décembre 2023	6 185	4 054	375	10 615
Augmentations et réappréciations de l'exercice ⁽¹⁾	419	5 579	-	5 998
Dotations aux amortissements	(371)	(1 036)	(108)	(1 515)
Sorties de l'exercice	(314)	-	-	(314)
AU 31 DÉCEMBRE 2024	5 919	8 598	268	14 784

(1) L'augmentation des droits d'utilisation en 2024, correspond au renouvellement du bail commercial pour les locaux des bureaux situés à Paris ainsi que l'impact de l'indexation des loyers qui a pour conséquence une réappréciation de la dette de loyer en contrepartie du droit d'utilisation.

(2) La sortie de l'année 2024 des droits d'utilisation correspond à l'acquisition par Mercialys de l'actif sur le site de Saint-Etienne Monthieu pour lequel Mercialys était auparavant preneur

9.1.2 Informations relatives au compte de résultat

Au 31 décembre 2024, le montant des charges de loyers retraitées s'élève à 1 688 milliers d'euros. Ces loyers sont remplacés par une charge d'amortissements sur actifs au titre de droit d'utilisation de 1 515 milliers d'euros (note 6.6, p.153) et une charge d'intérêts financiers sur passifs de loyers de 360 milliers d'euros (note 4.4, p. 149).

Les montants reconnus au compte de résultat sur l'exercice au titre des contrats exclus des passifs de loyers s'élèvent à 57 milliers d'euros et concernent principalement des contrats de courte durée ou de faible valeur.

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 1 356 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 1^{er} janvier 2023	50 219	3 231	4 082	288	19 701	18 756	4 159
Augmentation	760	-	-	5	-	755	-
Variation juste valeur	(13 150)	(2 749)	-	-	(10 402)	-	-
Diminution	(454)	-	-	-	-	(454)	-
Actualisation/ Désactualisation	(110)	-	(110)	-	-	1	-
Autres reclassements et autres mouvements	313	-	-	-	-	-	313
Au 31 décembre 2023	37 577	482	3 972	293	9 299	19 058	4 473
Augmentation	763	-	-	20	-	744	-
Variation juste valeur	(5 141)	(15)	-	-	(5 128)	-	-
Diminution	(945)	-	-	(16)	-	(929)	-
Actualisation/ Désactualisation	(228)	-	(228)	-	-	1	-
Autres reclassements et autres mouvements	(1 422)	-	-	-	-	-	(1 422)
31 DÉCEMBRE 2024	30 604	467	3 744	296	4 171	18 873	3 050

(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 exploitait un actif à Pessac qui lui procurait des revenus locatifs. Cet actif avait été cédé le 29 avril 2022. La diminution de la juste valeur est liée à la réduction de capital de l'OPCI, réalisée au premier semestre 2023, pour 13,5 millions d'euros. Cette société est en cours de liquidation.

(2) Les dérivés actifs de couverture de juste valeur (couverture du risque de taux d'intérêt) arrivent à échéance le 28 août 2025, le 27 février 2026, le 3 novembre 2027 et le 28 février 2029. (note 14.2.3, p. 170).

(3) La variation est liée aux intérêts courus sur le prêt de la SCI AMR.

(4) Les charges constatées d'avance sont essentiellement composées des coûts d'implémentation des logiciels en mode SaaS lorsqu'ils sont non distincts de ceux-ci.

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 commercial, soit la galerie marchande, les hypermarchés et les actifs adjacents (Grands centres régionaux ou centres locaux de proximité).

Indice de perte de valeur

Le test de dépréciation est effectué chaque semestre. Les tests de dépréciation d'immeuble de placement sont réalisés au niveau de l'unité génératrice de trésorerie, c'est-à-dire au niveau du site composé des galeries commerciales, moyennes surfaces et hypermarchés.

Lorsqu'un actif est comptabilisé en actif destiné à la vente, ces tests peuvent être réalisés sur l'actif à céder, l'approche de l'unité génératrice de trésorerie n'ayant plus de substance.

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. 156.

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.

03

Dépréciation sur immeubles de placement

Sur la base des expertises décrites en note 8.1.3, p. 159, des reprises de dépréciations sur immeubles de placement ont été comptabilisés à fin décembre 2024 pour 7,8 millions d'euros en autres charges opérationnelles. (note 6.7, p. 153).

Note 12 Créances clients et comptes rattachés

PRINCIPE COMPTABLE

Les créances clients comprennent principalement les loyers à recevoir des preneurs, les droits d'entrée et prestations de conseils facturés en cours d'exercice.

Ces créances font l'objet d'un provisionnement dont le taux est déterminé en fonction de la situation juridique (procédure de sauvegarde, redressement judiciaire avec une distinction entre

créances gelées et créances postérieures, liquidation judiciaire) des locataires concernés, une distinction étant également réalisée entre les locataires présents sur les sites ou ayant quitté leur local. Par ailleurs, une analyse spécifique menée par l'asset management de la Société peut amener à un niveau de provisionnement supérieur à la règle générale.

(en milliers d'euros)

	12/2024	12/2023
Créances clients et comptes rattachés	55 687	61 091
Dépréciations	(24 921)	(25 155)
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS, NETS	30 766	35 936

Les créances clients au 31 décembre 2024 sont composées de loyers, droits d'entrée et prestations de conseils facturés en cours d'exercice.

Les provisions pour créances douteuses sont déterminées par Mercialys et fondées sur le cadre juridique des contentieux avec les locataires présentant des impayés.

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	non échus	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
Au 31 décembre 2023						
Créances clients et comptes rattachés	61 091					
Actifs non échus <u>non dépréciés</u>	1 317	1 317	-	-	-	-
Actifs échus <u>non dépréciés</u> à la date de clôture	26 282	-	16 968	1 481	1 927	5 905
Actifs <u>dépréciés</u>	33 491	-	1 601	1 412	3 549	26 419
Dépréciations	(25 155)	-	(890)	(830)	(2 596)	(20 838)
AU 31 DÉCEMBRE 2024						
Créances clients et comptes rattachés	55 687					
Actifs non échus <u>non dépréciés</u>	5 176	5 176	-	-	-	-
Actifs échus <u>non dépréciés</u> à la date de clôture	15 767	-	5 636	519	5 724	3 889
Actifs <u>dépréciés</u>	34 743	-	1 303	1 026	2 773	29 642
Dépréciations	(24 921)	-	(626)	(676)	(1 874)	(21 746)

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	12/2024	12/2023
Avances et acomptes versés sur commandes		96	46
Créances sur immobilisations		1 882	2 534
Crédit de TVA		721	2 055
Autres créances diverses d'exploitation ⁽¹⁾		17 285	17 980
Charges constatées d'avance		5 044	5 301
Actifs financiers de couverture courants	14,2.4	2 020	3 987
AUTRES ACTIFS COURANTS		27 048	31 902

(1) Les autres créances diverses d'exploitation sont essentiellement composées de créances de TVA.

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.

03

(en milliers d'euros)

	12/2024	12/2023
Coût de la dette mise en place	(46 955)	(34 909)
Impact des instruments de couverture ⁽¹⁾	(4 288)	(3 286)
Coût de l'endettement financier brut	(51 243)	(38 194)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	6 727	3 185
(COÛT)/PRODUIT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(44 516)	(35 009)

(1) Principalement composé des intérêts sur les instruments de couverture et de l'inefficacité de cette couverture.

En 2024 la hausse du coût de l'endettement financier net s'explique principalement par les frais liés au rachat anticipé de l'emprunt obligataire à maturité juillet 2027 pour 10,1 millions d'euros, au suramortissement des primes et frais des instruments de couverture pour 1,7 million d'euros, qui initialement étaient amorties selon le taux d'intérêt effectif (TIE) .

En 2023, les produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie correspondaient aux intérêts sur les placements réalisés par Mercialys.

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, la juste valeur des dérivés actifs ou passifs détenus à des fins de transaction, 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)

	12/2024	12/2023
Autres produits financiers	947	774
Produits financiers	947	774
Autres charges financières	(3 472)	(6 085)
Charges financières	(3 472)	(6 085)
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	(2 526)	(5 311)

En 2024 comme en 2023, les autres charges financières sont composées essentiellement des commissions de non-utilisation et frais associés aux lignes bancaires non tirées et à la juste valeur des dérivés détenus à des fins de transaction.

La diminution des charges financières est liée à la juste valeur des dérivés détenus à des fins de transaction : - 0,2 million d'euros au 31 décembre 2024 contre - 3,0 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Les autres produits financiers correspondent à la rémunération des prêts et comptes courants d'associés des sociétés dans lesquelles Mercialys a une participation minoritaire.

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 ;
- 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.

Dérivés non qualifiés de couverture : comptabilisation et présentation

Lorsqu'un instrument financier dérivé n'a pas été (ou n'est plus) qualifié de couverture, ses variations de juste valeur successives sont comptabilisées directement en résultat de la période, au sein de la rubrique « Autres produits et charges financiers ».

14.2.1 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)

	12/2024	12/2023
Trésorerie	80 030	47 087
Équivalents de trésorerie	203 623	71 068
Trésorerie brute	283 653	118 155
Concours bancaires courants	-	-
TRÉSORERIE NETTE DES CONCOURS BANCAIRES	283 653	118 155

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 + 161,5 millions d'euros ;
- les encaissements et décaissements liés aux cessions et acquisitions d'actifs réalisés en 2024 pour + 102,2 millions d'euros ;
- les distributions de dividendes aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires pour - 153,5 millions d'euros ;
- les émissions et remboursements d'emprunts nets de la variation de l'encours de billets de trésorerie pour + 96,7 millions d'euros ;
- les intérêts financiers nets versés pour - 36,7 millions 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 - 1 002,9 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre - 1 063,6 millions d'euros au 31 décembre 2023 et comprend les éléments suivants :

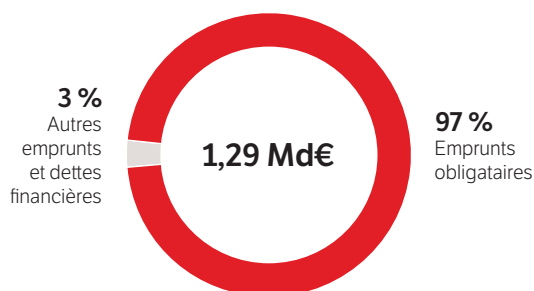
	12/2024			12/2023		
(en milliers d'euros)	Part non courante	Part courante	Total	Part non courante	Part courante	Total
Emprunts obligataires	(1 244 600)	(17 700)	(1 262 300)	(1 144 678)	(18 368)	(1 163 046)
Autres emprunts et dettes financières	-	(42 000)	(42 000)	-	(42 000)	(42 000)
Concours bancaires	-	-	-	-	-	-
Juste valeur de la dette ⁽¹⁾	7 071	8 935	16 006	13 051	7 331	20 382
Dettes financières brutes	(1 237 529)	(50 765)	(1 288 294)	(1 131 627)	(53 037)	(1 184 664)
Dérivés actifs de couverture de juste valeur	(10)	1 728	1 717	(30)	2 944	2 914
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	283 653	283 653	-	118 155	118 155
Trésorerie active et autres actifs financiers	(10)	285 381	285 371	(30)	121 099	121 069
DETTE FINANCIÈRE NETTE	(1 237 539)	234 616	(1 002 923)	(1 131 657)	68 062	(1 063 595)

(1) Certains instruments de couverture ont fait l'objet de restructurations en 2024 et 2023. Les soultes de 3,7 millions d'euros en 2024 et 13,2 millions d'euros en 2023 sont étalées sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous-jacent.

Le risque de contrepartie, évalué au moyen du *Credit Valuation Adjustment* (CVA) et du *Débit Valuation Adjustment* (DVA) vient ajuster le *mark-to-market*. Il vient par conséquent en diminution des actifs ou des passifs. Le montant du risque de crédit (CVA) s'élève à - 30 milliers d'euros (- 10 milliers d'euros pour la part non courante et - 19 milliers d'euros pour la part courante) et (DVA) à 345 milliers d'euros (254 milliers d'euros pour la part non courante et 91 milliers d'euros pour la part courante) au 31 décembre 2024.

Les principaux flux qui ont impacté la variation de la dette financière sont notamment le remboursement et l'émissions d'emprunts obligataire pour un net de -100 millions d'euros (note 14.2.3 page 170).

► RÉPARTITION DES DETTES FINANCIÈRES BRUTES



14.2.3 Emprunts obligataires

La variation des emprunts obligataires sur l'exercice 2024 sont relatives au placement d'une nouvelle émission obligataire en septembre 2024 de 300 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 4,0 %. Cette nouvelle émission obligataire avait donné lieu à la comptabilisation d'une prime d'émission pour - 1,8 million d'euros et de frais d'émission pour - 1,5 million d'euros. Comme pour les autres emprunts obligataires, ces frais d'émissions sont étalés selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) sur la durée de vie du nouvel emprunt obligataire.

Par ailleurs, Mercialys a exercé l'option de remboursement anticipé de l'obligation à maturité juillet 2027 d'un montant nominal résiduel de 200 millions d'euros. Conformément à IFRS9, cette opération constitue une extinction de dette, la prime de rachat à été comptabilisée en charge financière.

Au 31 décembre 2024, le montant des financements obligataires s'élève à 1 250 millions d'euros répartis en 4 souches :

- une souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 4,0 %, et à maturité septembre 2031 ;
- une souche obligataire d'un montant nominal de 500 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2,5 %, et à maturité février 2029 ;
- une souche obligataire d'un montant nominal de 150 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2,0 %, et à maturité novembre 2027 ;
- une souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,8 % et à maturité février 2026.

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. Ces instruments de couverture sont comptabilisés selon la méthode de couverture de juste valeur.

En 2024, certains instruments ont fait l'objet de restructurations et Mercialys a contractualisé un nouvel instrument qualifié de couverture de flux de trésorerie. La soule de 3,7 millions d'euros est étalée sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous jacent.

En 2023, aucun nouvel instrument de couverture n'avait été contractualisé. Certains instruments avaient fait l'objet de restructurations. La soule de 13,2 millions d'euros est étalée sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous jacent.

En 2024, 99 % de la dette de Mercialys est couverte.

14.2.5 Lignes de crédit confirmées

À fin décembre 2024, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève à 385 millions d'euros dont :

- une ligne de crédit *revolving* bancaire de 180 millions d'euros à échéance juin 2027 ;
- cinq lignes bancaires confirmées pour un montant total de 205 millions d'euros, de maturité comprise entre juillet 2026 et décembre 2028 (30 millions d'euros et 40 millions d'euros arriveront à échéance en juillet 2026, 45 millions d'euros arriveront à échéance en décembre 2026, 40 millions d'euros arriveront à échéance en juin 2027 et 50 millions d'euros arriveront à échéance en décembre 2028).

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 2024, à 42 millions d'euros. Il était identique à fin décembre 2023.

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) < 55 %, à chaque arrêté ;
- ICR (*Interest Coverage Ratio*) : EBITDA ⁽¹⁾ consolidé/Coût de l'endettement financier net > 2x, 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.

(1) EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

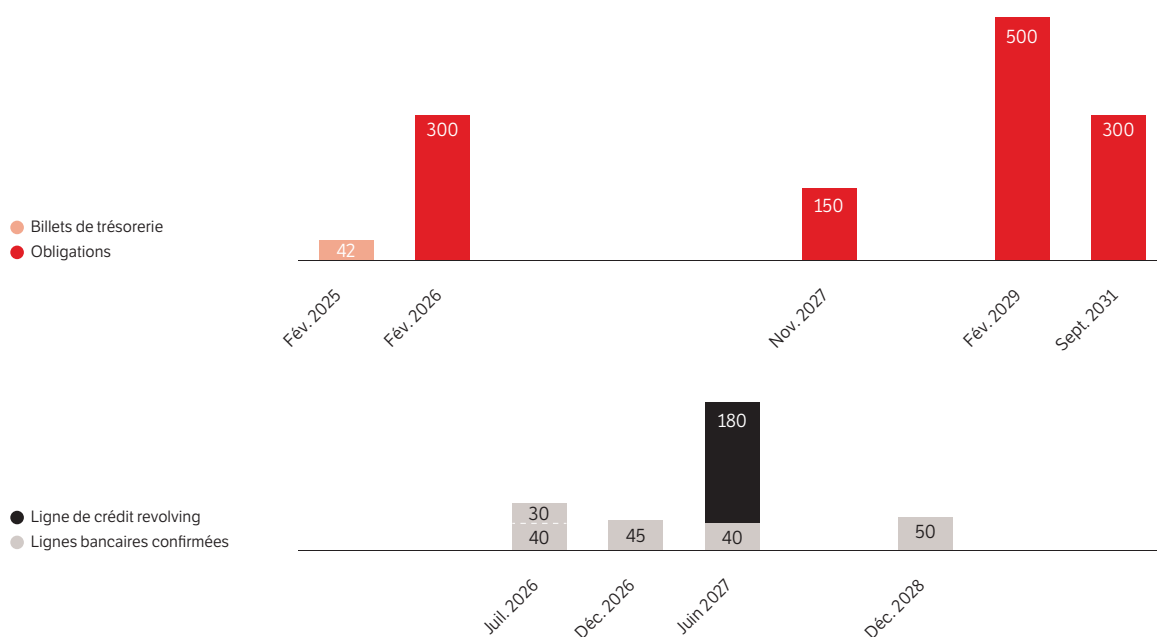
Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

	Covenants	12/2024	12/2023
LTV (<i>Loan To Value</i>)	< 55 %	38,2 %	38,9 %
ICR (<i>Interest Coverage Ratio</i>)	2x	5,5x	5,1x

Au 31 décembre 2024, les deux autres *covenants* contractuels (Dettes gagées/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 2024 ET RESSOURCES FINANCIÈRES NON TIRÉES

03



Note 15 Dettes fournisseurs

Aux 31 décembre 2024 et 2023, les dettes fournisseurs sont principalement composées de factures non parvenues et de l'encours fournisseur Sudeco (gestionnaire des immeubles pour le compte de Mercialys).

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)	12/2024	12/2023
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 397	3 540
Avances et acomptes reçus sur commandes	2 028	1 052
Dettes fiscales et sociales	19 330	20 481
Dettes diverses	2 614	3 570
Produits constatés d'avance	4 015	4 297
Autres dettes courantes	31 384	32 940
Dettes d'impôt exigible courantes	390	95
Dettes d'impôt exigible courantes	390	95

Au 31 décembre 2024 comme au 31 décembre 2023, 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 2024

(en milliers d'euros)	Valeur au bilan selon IFRS 9						
	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	30 604	3 744	26 859	4 171	22 221	467	30 604
Créances clients	30 766	-	30 766	-	30 766	-	30 766
Autres actifs courants	27 048	12 394	14 654	2 020	12 634	-	27 048
Trésorerie et équivalents de trésorerie	283 653	-	283 653	-	283 653	-	283 653

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 équivalents de trésorerie sont décrites dans la note Note 18, p. 174.

Au 31 décembre 2023

(en milliers d'euros)	Valeur au bilan selon IFRS 9						
	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	37 577	3 972	33 605	9 299	23 825	482	37 577
Créances clients	35 936	-	35 936	-	35 936	-	35 936
Autres actifs courants	31 902	14 561	17 341	3 987	13 354	-	31 902
Trésorerie et équivalents de trésorerie	118 155	-	118 155	-	118 155	-	118 155

17.2 Passifs financiers

Au 31 décembre 2024

(en milliers d'euros)	Valeur au bilan selon IFRS 9						
	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	1 262 300	-	1 262 300	-	-	1 262 300	1 245 714
Autres emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	42 000	-	42 000	-	-	42 000	42 000
Passifs de loyers	15 195	-	15 195	-	-	15 195	15 195
Dérivés passifs de couverture de juste valeur ⁽²⁾	(16 006)	-	(16 006)	-	(16 006)	-	(16 006)
Dépôt et cautionnements	29 424	-	29 424	-	-	29 424	29 424
Dettes fournisseurs	10 916	-	10 916	-	-	10 916	10 916
Autres dettes non courantes	4 675	-	4 675	-	4 101	575	4 675
Autres dettes courantes	31 384	12 725	18 659	-	12	18 648	31 384
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-	-	-

(1) Les autres emprunts et dettes financières correspondent aux billets de trésorerie (note 14.2.6, p. 170).

(2) Certains instruments de couverture ont fait l'objet de restructurations en 2024 et 2023. Les soultes de respectivement 3,7 millions d'euros et 13,2 millions d'euros sont étalées sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous-jacent.

Le risque de contrepartie, évalué au moyen du Credit Valuation Adjustment (CVA) et du Débit Valuation Adjustment (DVA) vient ajuster le mark-to-market. Il vient par conséquent en diminution des actifs ou des passifs. Le montant du risque de crédit (CVA) s'élève à - 30 milliers d'euros et (DVA) à 345 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2023

	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)	Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IFRS 9			Juste valeur
				Passifs évalués en JV par résultat	Instruments de couverture comptable	Passifs comptabilisés au coût amorti	
(en milliers d'euros)							
Emprunts obligataires	1 163 046	-	1 163 046	-	-	1 163 046	1 090 581
Autres emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	42 000	-	42 000	-	-	42 000	42 000
Passifs de loyers	10 860	-	10 860	-	-	10 860	10 860
Dérivés passifs de couverture de juste valeur ⁽²⁾	(20 382)	-	(20 382)	-	(20 382)	-	(20 382)
Dépôt et cautionnements	24 935	-	24 935	-	-	24 935	24 935
Dettes fournisseurs	9 265	-	9 265	-	-	9 265	9 265
Autres dettes non courantes	4 834	-	4 834	-	4 619	215	4 834
Autres dettes courantes	32 940	13 647	19 509	-	337	12 122	32 940
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-	-	-

(1) Les autres emprunts et dettes financières correspondent aux billets de trésorerie (note 14.2.6, p. 170).

(2) Certains instruments de couverture ont fait l'objet de restructurations en 2023. La soulte de 13,2 millions d'euros est étalée sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous-jacent.

Le risque de contrepartie, évalué au moyen du Credit Valuation Adjustment (CVA) et du Débit Valuation Adjustment (DVA) vient ajuster le mark-to-market. Il vient par conséquent en diminution des actifs ou des passifs. Le montant du risque de crédit (CVA) s'élève à - 78 milliers d'euros et (DVA) à 911 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

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 2024

(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	467	467	-	-	467
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	1 717	1 717	-	1 717	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants)	4 474	4 474	-	4 474	-
Équivalents de trésorerie	283 653	283 653	283 653	-	-
Passif					
Emprunts obligataires	1 262 300	1 245 714	1 245 714	-	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants)	4 113	4 113	-	4 113	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur ⁽¹⁾	(16 006)	(16 006)	-	(16 006)	-

(1) Certains instruments de couverture ont fait l'objet de restructurations en 2023 et 2024. Les soultes de 3,7 millions d'euros en 2024 et 13,2 millions d'euros en 2023 sont étalées sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous-jacent.

Le risque de contrepartie, évalué au moyen du *Credit Valuation Adjustment* (CVA) et du *Débit Valuation Adjustment* (DVA) vient ajuster le *mark-to-market*. Il vient par conséquent en diminution des actifs ou des passifs. Le montant du risque de crédit (CVA) s'élève à - 30 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2023

(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	482	482	-	-	482
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	2 914	2 914	-	2 914	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants)	10 372	10 372	-	10 372	-
Équivalents de trésorerie	118 155	118 155	118 155	-	-
Passif					
Emprunts obligataires	1 163 046	1 090 581	1 090 581	-	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants)	4 956	4 956	-	4 956	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	(20 382)	(20 382)	-	(20 382)	-

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.

03

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 2024, les créances clients s'élèvent à 30,8 millions d'euros (Note 12, p. 165). La structure des 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 2024, elle bénéficie d'une trésorerie nette de 283,6 millions d'euros.

Le Groupe dispose de lignes bancaires pour un montant de 385 millions d'euros (non tirées au 31 décembre 2024).

Ce tableau représente l'échéancier de remboursement des passifs financiers constatés au 31 décembre 2024, pour leur montant nominal y compris les intérêts et sans tenir compte de l'actualisation.

Au 31 décembre 2024

	Échéance des contrats					Total	Montant comptabilisé au bilan
	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		
(en milliers d'euros)							
Emprunts obligataires et autres emprunts hors instruments dérivés et contrat de location financement	74 900	332 900	177 500	549 000	324 000	1 458 300	1 304 300
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	29 564	51	-	-	29 424	59 039	59 039
Passifs de loyers	1 204	1 141	1 173	2 445	9 232	15 195	15 195
Instruments financiers passifs non dérivés :							
Dérivés de taux							
Contrats dérivés – reçus	10 996	5 344	4 406	2 903	463	24 112	
Contrats dérivés – payés	(8 756)	(8 139)	(7 520)	(4 886)	(2 526)	(31 828)	
Instruments financiers dérivés actifs/(passifs)	2 240	(2 795)	(3 114)	(1 983)	(2 064)	(7 716)	

Au 31 décembre 2023

	Échéance des contrats						
	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
(en milliers d'euros)							
Emprunts obligataires et autres emprunts hors instruments dérivés et contrat de location financement	72 150	30 150	330 150	374 750	525 000	1 332 200	1 205 046
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	21 724	-	-	-	24 935	46 659	46 659
Passifs de loyers	1 162	1 217	1 250	2 442	5 563	10 299	10 299
Instruments financiers passifs non dérivés :							
Dérivés de taux							
Contrats dérivés – reçus	11 283	6 756	4 792	7 088	456	30 375	
Contrats dérivés – payés	(8 197)	(7 648)	(7 867)	(12 015)	(2 646)	(38 373)	
Instruments financiers dérivés actifs/(passifs)	3 086	(892)	(3 075)	(4 927)	(2 190)	(7 998)	

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 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 2024 et 2023.

► ÉVALUATION DE SENSIBILITÉ AU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Concours bancaires courants	-	-
Total dette à taux variable (hors intérêts courus) ⁽¹⁾	-	-
Équivalents de trésorerie	203 623	71 068
Trésorerie	80 030	47 087
Total actif	283 653	118 154
Position nette avant gestion	(283 653)	(118 154)
Instruments dérivés	155 000	200 000
Position nette après gestion	(128 653)	81 846
Position nette à renouveler	(128 653)	81 846
Variation de 1 %	(1 287)	818
Durée moyenne restant à courir d'ici à la fin de l'exercice	1	1
Variation des frais financiers	(1 287)	818
Coût de l'endettement financier net	44 516	35 099
Impact variation frais financiers/charges financières	- 2,89 %	2,34 %

(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	- 43
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt	- 97

La sensibilité au risque de taux d'intérêt sur les instruments dérivés tient compte des opérations de restructuration mises en place en décembre 2024.

Note 20 Capitaux propres et résultat par action

03

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 2024, 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)	12/2024	12/2023
Début d'exercice	93 886 501	93 886 501
Fin d'exercice	93 886 501	93 886 501

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Début d'exercice	93 887	93 887
Fin d'exercice	93 887	93 887

Au 31 décembre 2024, le nombre d'actions propres s'élève à 818 858 représentant 7 974 milliers d'euros. Le résultat lié à la cession des actions propres est une charge de 797 milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2024 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

Au 31 décembre 2023, le nombre d'actions propres s'élevait à 608 389 représentant 5 323 milliers d'euros. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élevait à 348 milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 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)

	12/2024	12/2023
Résultat net, part du Groupe	53 759	53 373
Nombre moyen pondéré		
• d'actions en circulation sur la période	93 886 501	93 886 501
• d'actions auto-détenues	(450 770)	(581 144)
Nombre total d'actions avant dilution	93 435 731	93 305 357
RÉSULTAT DE BASE, PART DU GROUPE, PAR ACTION (€)	0,58	0,57

20.3.2 Résultat dilué, part du Groupe

(en milliers d'euros)

	12/2024	12/2023
Résultat net, part du Groupe	53 759	53 373
Nombre d'actions pondéré avant dilution	93 435 731	93 305 357
Nombre d'actions après dilution ⁽¹⁾	93 435 731	93 305 357
RÉSULTAT DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION (€)	0,58	0,57

(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 1^{er} décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans d'attribution d'actions gratuites Mercialis au profit des salariés 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	28/04/2022	28/04/2022	27/04/2023	27/04/2023	27/04/2023	25/04/2024	25/04/2024	27/04/2024
Échéance de la période d'attribution	28/04/2025	28/04/2025	27/04/2026	27/04/2026	27/04/2025	25/04/2027	25/04/2027	25/04/2026
Échéance de la période de conservation	29/04/2027	29/04/2027	28/04/2028	28/04/2028	27/04/2025	26/04/2029	26/04/2029	25/04/2026
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	9,55	9,55	8,89	8,89	8,89	11,3	11,3	11,3
Nombre de bénéficiaires	2	12	2	13	155	2	14	151
Nombre d'actions attribuées à l'origine	120 437	60 000	120 240	63 000	15 500	80 585	41 300	15 500
Juste valeur de l'action gratuite en euros	5,66	5,87	5,11	5,25	7,01	8,12	8,15	9,26
Taux de performance retenu	129 %	135 %	128 %	128 %	100 %	115 %	115 %	100 %
NOMBRE D' ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2024	120 437	58 500	120 240	61 500	10 600	103 748	61 950	13 300

03

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 Mercialis dividendes inclus (TSR relatif) ;
- la croissance organique des loyers et la croissance du RNR (Résultat Net Récurrent) ;
- la notation CDP (*Carbon Disclosure Project*) ;
- le taux de certification du patrimoine *BREEAM In-Use* (critère RSE) ;
- réduction à trois ans de l'intensité carbone surfacique.

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 1^{er} janvier 2023	486 130
Actions attribuées	198 740
Actions supprimées	(72 914)
Actions émises	(104 567)
Actions en circulation au 31 décembre 2023	507 389
Actions attribuées	180 798
Actions supprimées	(6 546)
Actions émises	(131 366)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2024	550 275

20.4.2 Incidence sur le résultat et les capitaux propres des rémunérations payées en actions

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2024, ces rémunérations payées en actions ont généré la constatation d'un produit comptabilisé en « charges de personnel » pour 880 milliers d'euros. En 2023, la charge relative aux plans d'actions s'élevait à 763 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.

	2024		2023	
	SAS Hyperthetis Participations	SAS Immosiris	SAS Hyperthetis Participations	SAS Immosiris
<i>(en milliers d'euros)</i>				
% d'intérêts	51 %	51 %	51 %	51 %
Loyers nets	13 261	7 298	16 490	7 075
Résultat opérationnel	(591)	5 482	(19 529)	5 898
Résultat financier	1 490	168	102	43
Impôt	(407)	(55)	(53)	(17)
Résultat net	492	5 595	(19 480)	5 924
Immeubles de placement	100 017	136 793	222 179	136 857
Autres actifs non courants	-	-	-	23
Actifs non courants	100 017	136 793	222 179	136 880
Créances clients	1 763	859	1 261	1 204
Autres actifs courants	1 767	736	1 015	125
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 565	8 729	16 274	8 887
Actifs courant	27 095	10 324	18 551	10 216
TOTAL ACTIFS	127 112	147 117	240 726	147 096
Capitaux propres	123 844	143 415	239 751	145 700
Dont intérêts ne donnant pas le contrôle (note 3.4, p. 146)	60 684	70 273	117 478	71 393
Autres passifs non courants	1 100	1 680	335	1 076
Passifs non courants	1 100	1 680	335	1 076
Dettes fournisseurs	919	-	174	16
Autres passifs courants	1 250	2 023	470	304
Passifs courants	2 169	2 023	643	320
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	127 112	147 117	240 729	147 096

En 2023, la perte revenant aux participations ne donnant pas le contrôle était principalement liée à la reconnaissance de provisions pour dépréciations sur immeubles de placement revenant aux minoritaires.

Note 21 Dividendes

Dividende au titre de l'exercice 2023

Sur 93 886 501 actions au 31 décembre 2023, 93 578 963 actions ont bénéficié du dividende alloué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (307 538 actions propres ne donnant pas droit à un dividende).

La société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 0,99 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, soit un montant global de 93 643 milliers d'euros.

Dividende au titre de l'exercice 2024

Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 29 avril 2025 le versement d'un dividende de 1,00 euro par action, soit 93 887 milliers d'euros pour 93 886 501 actions.

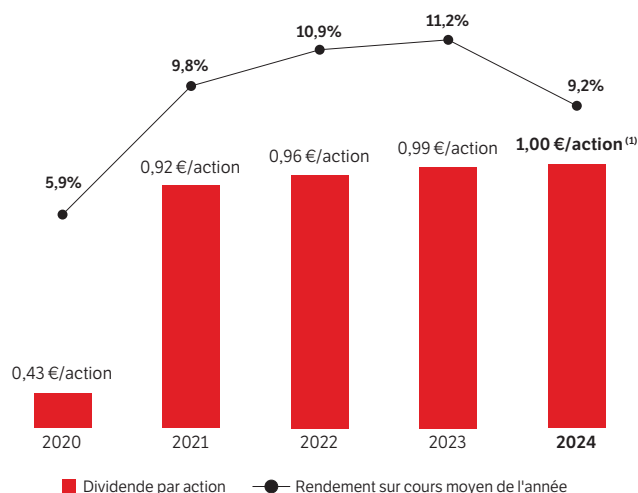
Cette proposition de dividende est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant :

- des opérations de location ou sous-location d'immeubles ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre des exercices 2024 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société.

Le détachement du coupon interviendra le 2 mai 2025, le dividende étant payé le 6 mai 2025.

03

► HISTORIQUE DE LA DISTRIBUTION ET DU RENDEMENT DU DIVIDENDE



(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 29 avril 2025.

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 concernant 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 1^{er} janvier 2023	13 341	1 113	50	14 504
Dotations	11 226	164	11	11 401
Reprises	(8 924) ⁽²⁾	-	(1)	(8 925)
Autres variations ⁽¹⁾	-	7	-	7
Au 31 décembre 2023	15 643	1 284	60	16 987
Dotations	16 577	180	2	16 759
Reprises	(15 575) ⁽²⁾	-	-	(15 575)
Autres variations ⁽¹⁾	-	(136)	-	(136)
AU 31 DÉCEMBRE 2024	16 644	1 328	62	18 034

(1) Les autres variations correspondent principalement aux écarts actuariels.

(2) Les reprises de 15 575 milliers d'euros à fin décembre 2024 correspondaient pour 7 969 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 :

	12/2024	12/2023
Taux d'actualisation	3,2 %	3,2 %
Taux de croissance attendu des salaires	3,0 %	3,5 %
Âge de départ à la retraite	64 ans	64 ans

Le taux d'actualisation est déterminé en référence à l'indice iBoxx € Corporates AA 10+.

Les tables de mortalité référence TGH05 et TGF05 sont utilisées pour le calcul.

03

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 2024 à 10 024 milliers d'euros contre 7 694 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

23.1.1.2 Garantie locative reçue

Au 31 décembre 2024, il n'y a pas de garantie de location reçue.

23.1.2 Engagements donnés

Il a été conclu, entre les associés historiques d'ImocomPartners et Mercialys, un contrat d'achat des 70 % résiduels par Mercialys en 2025.

Cette prise de participation est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :

- obtention de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) ;
- purge des éventuelles conditions légales qui s'imposeraient aux parties ;
- nombre limité d'événements graves.

Le prix de cession de la participation de 70 % n'est pas fixe. Il sera déterminé sur la base d'une valeur d'entreprise 2025 qui fait notamment référence aux EBITDA 2023 et 2024 et à la dette financière au 31 décembre 2024. Ce prix sera le reflet de la juste valeur des actifs sous-jacents.

Ce prix de cession, calculé sur la base des comptes prévisionnels 2023 et 2024, devrait être d'environ 19 millions d'euros.

Engagement dans le cadre du projet mené à Chartres

A ce titre, un protocole de partenariat et d'exclusivité a été conclu en septembre 2023, entre Mercialys et la société publique Chartres Aménagement.

Ainsi, dans le cadre du projet de réaménagement du « plateau Nord-Est », Mercialys, promoteur, s'engage à acheter à la société Chartres Aménagement les parcelles concernées par la mise en œuvre d'un parc commercial et d'immeubles de logements pour 1 265 milliers d'euros.

Cette promesse pourra, sous certaines conditions, être prorogée sans aller au-delà du 31 décembre 2028.

Garantie locative donnée

Le 20 septembre 2024, suite à la cession de la galerie commerciale de Montauban, une garantie locative a été accordée à l'acquéreur pour une période de 3 ans, soit jusqu'au 27 septembre 2027.

Mercialys indemniserait l'acquéreur du montant des loyers qu'il aurait dû percevoir pour un montant maximum de 0,5 million d'euros les deux premières années et 0,3 million d'euros pour la troisième année.

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 à l'autre partie), 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

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs du Groupe.

Le Groupe a reçu des sociétés apporteurs 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)	12/2024	12/2023
À moins d'un an	134 979	139 923
Entre un et cinq ans	145 944	150 692
À plus de cinq ans	12 884	7 770
TOTAL	293 806	298 384

Note 24 Transactions avec les parties liées

24.1 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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024 ;
- contrat d'animation de centre avec Mercialys Gestion.

Le montant de ces transactions s'élève à 761 milliers d'euros.

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 18 780 milliers d'euros (intérêts courus inclus) à fin décembre 2024.

24.2 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 2024, 8 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)	12/2024	12/2023
Avantages à court terme ⁽¹⁾	2 105	2 119
TOTAL	2 105	2 119

(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 2024.

24.4 Autres transactions avec les parties liées

Hors montants cités ci-dessus, les autres transactions avec les parties liées s'établissent ainsi pour les exercices clos aux 31 décembre 2024 et 2023 :

► AUTRES TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

	Produits	Charges	Dettes	Créances
(en milliers d'euros)	concernant les parties liées			
2023	1 086	(460)	(543)	623
2024	704	(178)	(124)	1 750

03

Note 25 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes de Mercialis s'élèvent à 599 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 (contre 509 milliers d'euros au 31 décembre 2023).

Honoraires des Commissaires aux comptes de l'exercice 2024 (en milliers d'euros)	EY	KPMG
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité	299	220
Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	40	40
TOTAL	339	260

(1) Les services autres que la certification des comptes sont relatifs au rapport RSE et à l'émission de la lettre de confort.

Note 26 Effectif

En nombre de personnes	12/2024	12/2023
Effectif inscrit à la clôture ⁽¹⁾	177	168
Équivalent temps plein ⁽²⁾	170	166

(1) Effectif en CDI et CDD.

(2) Effectif équivalent temps plein moyen sur une durée annuelle.

Note 27 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture de l'exercice 2024.

3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée générale de la société Mercialys,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Mercialys relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 1^{er} janvier 2024 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

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 2024, la valeur nette comptable des immeubles de placement du groupe s'élève à 1 721 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 en 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 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 ainsi que 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 ; • 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 la société Mercialis, 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 • 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.

03

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.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, 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 l'assemblée générale du 6 mai 2010.

Au 31 décembre 2024, nos cabinets étaient dans la quinzième année de leur mission sans interruption.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était commissaire aux comptes de l'entité 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.821-55 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.821-27 à L.821-34 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.

03

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 11 mars 2025

KPMG SA

Régis Chemouny

Associé

Lyon, le 11 mars 2025

Ernst & Young

Sylvain Lauria

Associé

3.2 Comptes sociaux

3.2.1 États financiers

3.2.1.1 Compte de résultat

(en milliers d'euros)		Notes	12/2024	12/2023
Revenus locatifs			126 123	122 639
Impôt foncier non récupéré			(1 649)	(1 593)
Charges locatives non récupérées			(2 488)	(1 926)
Charges nettes sur immeubles			(5 052)	(4 873)
Loyers nets	3		116 933	114 247
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	4		2 009	1 230
Amortissements			(22 765)	(23 115)
Provisions			1 050	(8 297)
Charges de personnel	5		(3 940)	(9 696)
Charges externes	6		(18 286)	(5 640)
Résultat d'exploitation			75 001	68 729
Résultat financier	7		(28 166)	(47 733)
Résultat exceptionnel	8		(2 094)	(2 898)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	9		(6)	(313)
Impôt société	10		-	-
RÉSULTAT NET			44 734	17 786

3.2.1.2 Bilan

Actif

(en milliers d'euros)	Notes	12/2024	12/2023
Actifs incorporels		5 003	10 918
Amortissements et dépréciations		(1 852)	(8 106)
Sous-total		3 152	2 812
Actifs corporels		1 428 992	1 433 705
Amortissements et dépréciations		(314 043)	(295 721)
Sous-total		1 114 949	1 137 984
Immobilisations financières		757 618	769 826
Dépréciations immobilisations		(206 785)	(122 600)
Sous-total		550 833	647 226
Total de l'actif immobilisé	11	1 668 934	1 788 022
Créances	12	228 614	222 344
Trésorerie	13	259 719	98 486
Comptes de régularisation		24 476	30 055
Total de l'actif circulant		512 809	350 885
Charges à répartir sur plusieurs exercices		3 311	3 031
Primes de remboursement des obligations		3 653	3 948
TOTAL DE L'ACTIF		2 188 706	2 145 886

Passif

(en milliers d'euros)	Notes	12/2024	12/2023
Capital et primes		561 944	561 944
Réserves		9 389	9 389
Écart de réévaluation		15 635	15 635
Report à nouveau		138 789	213 647
Résultat		44 734	17 786
Acompte sur dividendes		-	-
Provisions réglementées		940	914
Capitaux propres	14	771 432	819 315
Provisions	15	20 970	17 663
Emprunts et dettes financières	16	1 334 395	1 232 617
Dettes	17	61 092	75 200
Comptes de régularisation	18	817	1 092
Passif circulant		1 417 275	1 326 572
TOTAL DU PASSIF		2 188 706	2 145 886

3.2.1.3 Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2024	12/2023
Résultat net		44 734	17 786
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations nettes des reprises		109 874	92 547
Résultats sur cessions d'actifs		(1 618)	(1 684)
Autres charges/(Produits) calculés		3 688	793
Capacité d'autofinancement		156 678	109 442
Variation du besoin en fond de roulement ⁽¹⁾		(18 331)	(13 867)
Flux net lié à l'activité		138 347	95 575
Acquisitions d'immobilisations		(24 878)	(25 396)
Cessions d'immobilisations		23 639	3 925
Variation des prêts et avances consentis ⁽²⁾		17 520	3 145
Flux net lié aux opérations d'investissement		16 281	(18 326)
Dividendes versés et acompte	14	(92 643)	(89 565)
Augmentation et diminution de capital		-	-
Augmentation des emprunts ⁽³⁾		521 410	109 892
Diminution des emprunts ⁽³⁾		(422 000)	(179 000)
Flux net lié aux opérations de financement		6 767	(158 673)
Variation de trésorerie nette		161 395	(81 425)
Trésorerie nette d'ouverture		96 496	177 921
Trésorerie nette de clôture		257 891	96 496
Trésorerie au bilan		259 719	96 593
Concours bancaires		(1 827)	(97)
(1) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :			
• Clients		4 536	(7 118)
• Fournisseurs		(3 204)	3 080
• Autres créances		(11 974)	(25 007)
• Autres dettes		(10 233)	23 426
• Comptes de régularisation		2 543	(8 247)
Variation		(18 331)	(13 867)

(2) En 2024, correspond principalement aux compensations de créances de la société Fenouillet Immobilier pour 16 575 milliers d'euros.

(3) En 2024, les augmentations des emprunts et dettes financières correspondent à l'émission obligataire de 300 millions d'euros et aux émissions de billets de trésorerie pour 222 millions d'euros. Les diminutions des emprunts et dettes financières correspondent au remboursement de l'emprunt obligataire à échéance 2027 de 200 millions d'euros et aux remboursements des billets de trésorerie pour 222 millions d'euros.

3.2.2 Notes annexes

Note 1	Principes, règles et méthodes comptables	194	Note 14	Capitaux propres	201
Note 2	Faits marquants de l'exercice	196	Note 15	Provisions	203
Note 3	Loyers nets	196	Note 16	Emprunts et dettes financières diverses	203
Note 4	Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	196	Note 17	Dettes	205
Note 5	Charges de personnel	196	Note 18	Comptes de régularisation	205
Note 6	Charges externes	197	Note 19	Engagements hors bilan	206
Note 7	Résultat financier	197	Note 20	Risques de marché	207
Note 8	Résultat exceptionnel	198	Note 21	Éléments concernant les entreprises liées	207
Note 9	Participation des salariés	198	Note 22	Rémunérations	207
Note 10	Impôt	198	Note 23	Honoraires des Commissaires aux comptes	208
Note 11	Immobilisations	198	Note 24	Événements postérieurs à la clôture	208
Note 12	Créances	200	Note 25	Tableau des filiales et participations	208
Note 13	Trésorerie nette	201			

Informations relatives à Mercialys SA

Mercialys est une société anonyme de droit français dont les titres sont cotés sur Euronext Paris compartiment A.

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 1^{er} 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 vénale. 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 2024. 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 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 Mercialis. 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 Mercialis 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 :

Evolution de la base locative

A la suite des accords conclus par le groupe Casino avec Intermarché, Auchan et Carrefour, la majorité des enseignes des hypermarchés détenus par Mercialis ont changé au cours du 1^{er} semestre 2024. Par ailleurs, le 2 octobre 2024, le groupe Casino a indiqué avoir finalisé la cession de sa filiale exploitant ses activités en Corse, entraînant la reprise de l'exploitation sous enseigne Auchan des 5 hypermarchés et supermarchés corses détenus par Mercialis.

L'exploitation de 4 hypermarchés dont Mercialis n'est pas propriétaire, mais qui ancrent des petites galeries détenues par la foncière (Brive, Aurillac, Valence et Dijon-Chenôve), a également été interrompue à la même date. Ces galeries représentent au total 1,2 % des loyers nets de la Société (loyers du Commerce Ephémère inclus et hors moyennes surfaces dont les flux sont peu affectés par les grandes surfaces alimentaires).

Financement

En septembre 2024, Mercialis a procédé au placement d'une émission obligataire de 300 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 4,0 %. Par ailleurs, Mercialis a exercé l'option de remboursement anticipé de l'obligation à maturité juillet 2027, d'un montant nominal résiduel de 200 millions d'euros et portant un coupon de 4,625 %. Cette opération de refinancement permet à Mercialis d'allonger la maturité de sa dette tirée de 3,3 ans à fin juin 2024 à 4,0 ans à fin septembre 2024, d'optimiser le coût moyen de la dette et de renforcer la liquidité de son bilan.

Opérations de cession

Début 2024, Mercialis a cédé un lot isolé sur le site de Narbonne pour 1,4 million d'euros.

Mercialis a également cédé le 18 juillet 2024 quatre lots sur le site de Millau pour 0,7 million d'euros et le 20 septembre la galerie de Montauban pour 5,5 millions d'euros.

Note 3 Loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Loyers facturés	125 977	122 470
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	146	169
Revenus locatifs	126 123	122 639
Impôt foncier	(9 320)	(9 087)
Refacturation aux locataires	7 670	7 494
Impôt foncier non récupéré	(1 649)	(1 593)
Charges locatives	(20 673)	(22 218)
Refacturation aux locataires	18 185	20 292
Charges locatives non récupérées	(2 488)	(1 926)
Honoraires de gestion	(4 875)	(4 535)
Refacturation aux locataires	2 798	2 771
Autres charges ⁽¹⁾	(2 975)	(3 110)
Charges nettes sur immeubles	(5 052)	(4 873)
LOYERS NETS	116 933	114 247

(1) Incluent pour 2024 des pertes et dépréciations nettes de reprises sur créances pour 1 096 milliers d'euros contre 2 943 milliers d'euros en 2023.

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.

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 Mercialis (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 34 salariés sur l'exercice 2024 (30 cadres, 1 agents de maîtrise et 3 employés) contre 52 salariés sur l'exercice 2023.

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, 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)

	12/2024	12/2023
Produits financiers	128 262	70 523
Reprise de provision pour dépréciation des titres de participation	1 232	-
• Dentelle	1 232	-
Revenus des titres consolidés	93 548	39 393
• Mercialys Participations	26 972	25 193
• Dentelle	405	303
• AMR	2 377	3 268
• Immosiris	4 019	2 325
• Hyperthetis Participations	59 364	7 854
• Rennes-Anglet	102	410
• Aix 2	308	40
Intérêts sociétés apparentées	12 278	10 941
Produits nets/cession actions propres	1 094	1 285
Produits financiers de placement	5 202	3 013
Produits intérêts sur dérivés de couverture	12 977	15 479
Reprise de provision pour dépréciations financières	1 893	411
Autres produits financiers	38	1
Charges financières	(156 428)	(118 255)
Provision pour attribution gratuite d'actions	(736)	(346)
Dotation aux provisions pertes sur contrat	(1 756)	(1 893)
Dotation amortissement prime remboursement obligation ⁽¹⁾	(3 309)	(1 623)
Dotation amortissement actions propres	(11)	-
Provision sur titres de participation	(85 417)	(59 965)
• Point Confort	(65)	(437)
• UIR II	(34)	(36)
• AMR	(6 450)	(2 351)
• Rennes-Anglet	(40)	(146)
• Hyperthetis Participations	(56 390)	(14 810)
• Immosiris	(2 722)	(4 339)
• Mercialys Participations	(19 715)	(37 846)
Intérêts sociétés apparentées	(1 858)	(1 599)
Intérêts des emprunts	(31 441)	(30 184)
Charges intérêts sur dérivée de couverture	(9 653)	(12 972)
Charges nettes/cession actions propres	(1 851)	(1 634)
Capitalisation des coûts des emprunts	-	173
Autres charges financières ⁽²⁾	(20 397)	(8 212)
RÉSULTAT FINANCIER	(28 166)	(47 733)

(1) En 2024, dont 1,5 million d'euros de suramortissement des primes et frais dans le cadre de l'opération de restructuration de la dette.

(2) En 2024, principalement composé du mali de rachat pour 10,1 millions d'euros et 7,7 millions d'euros d'amortissements de soultes liés aux dénouements d'instruments financiers.

En 2023, dont 5,4 millions d'euros liés aux dénouements d'instruments financiers.

Note 8 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel réalisé sur l'exercice 2024 correspond principalement à :

- des plus-values suite aux cessions de lots sur les sites de Nîmes, Fréjus et Aix-en-Provence pour un montant net de frais de 5 456 milliers d'euros et Paris Massena pour un montant de 1 338 milliers d'euros ;
- des moins-values suite aux cessions de lots sur les sites de Millau, Rodez et Montauban pour un montant net de frais de - 3 148 milliers d'euros ;
- d'autres frais pour - 1 291 milliers d'euros ;
- des provisions pour litiges et risques divers nettes de reprises pour un montant de - 3 759 milliers d'euros ;
- des reprises de provisions nettes de dotations pour dépréciations des actifs pour 409 milliers d'euros.

Note 9 Participation des salariés

En date du 14 novembre 2023, un accord de participation a été mis en place suite à la création d'une Unité Economique et Sociale (UES) le 05 avril 2023 regroupant les entités Mercialys SA, Mercialys Gestion, Mercialys Exploitation et The Next Horizon. La participation a pour objet de garantir collectivement aux salariés les droits de participer aux résultats des sociétés composant l'UES MERCIALYS.

Note 10 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 2024, le résultat du secteur imposable est déficitaire et ne donne pas lieu à la comptabilisation d'une charge d'impôt.

Les accroissements et allègements futurs d'impôt sont non significatifs.

Note 11 Immobilisations

11.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Logiciels	2 833	9 337
Droit d'usage des crédits baux	794	794
Autres immobilisations incorporelles	1 377	788
Amortissements et dépréciations	(1 852)	(8 106)
Immobilisations incorporelles nettes	3 152	2 812
Terrains et agencements	747 500	755 908
Amortissements et dépréciations	(37 286)	(42 323)
Terrains et agencements nets	710 214	713 585
Constructions et agencements	650 803	654 347
Amortissements et dépréciations	(268 698)	(245 916)
Constructions et agencements nets	382 105	408 431
Autres immobilisations corporelles	30 689	23 450
Amortissements et dépréciations	(8 059)	(7 483)
Autres immobilisations corporelles nettes	22 630	15 967
Titres de participation	623 788	623 788
Dépréciations des titres de participation	(206 785)	(122 600)
Prêts	133 534	145 745
Autres immobilisations financières	296	293
Immobilisations financières nettes	550 833	647 226
IMMOBILISATIONS NETTES	1 668 934	1 788 022

Les autres immobilisations corporelles sont constituées des immobilisations en cours à hauteur de 20 286 milliers d'euros au 31 décembre 2024 contre 13 146 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (note 25).

11.2 Variations

(en milliers d'euros)		Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Au 31 décembre 2022	Immobilisations incorporelles	10 268	(7 225)	3 043
	Immobilisations corporelles	1 421 386	(266 437)	1 154 949
	Immobilisations financières	770 000	(62 635)	707 365
	Total	2 201 654	(336 297)	1 865 357
Augmentations	Immobilisations incorporelles	7 507	(888)	6 241
	Immobilisations corporelles	41 782	(30 414)	11 368
	Immobilisations financières	4 596	(59 965)	(55 369)
	Total	53 507	(91 267)	(37 760)
Diminutions	Immobilisations incorporelles	(6 856)	8	(6 471)
	Immobilisations corporelles	(29 463)	1 131	(28 332)
	Immobilisations financières	(4 771)	-	(4 771)
	Total	(40 713)	1 139	(39 574)
Au 31 décembre 2023	Immobilisations incorporelles	10 918	(8 106)	2 812
	Immobilisations corporelles	1 433 705	(295 721)	1 137 984
	Immobilisations financières	769 826	(122 601)	647 226
	Total	2 214 449	(426 428)	1 788 022
Augmentations	Immobilisations incorporelles	1 100	(761)	339
	Immobilisations corporelles	18 466	(25 637)	(7 171)
	Immobilisations financières	5 312	(85 417)	(80 105)
	Total	24 878	(111 815)	(86 937)
Diminutions	Immobilisations incorporelles	(7 015)	7 015	-
	Immobilisations corporelles	(23 179)	7 315	(15 864)
	Immobilisations financières	(17 520)	1 232	(16 288)
	Total	(47 714)	15 563	(32 152)
Au 31 décembre 2024	Immobilisations incorporelles	5 003	(1 852)	3 152
	Immobilisations corporelles	1 428 992	(314 043)	1 114 949
	Immobilisations financières	757 618	(206 785)	550 833
	Total	2 191 614	(522 680)	1 668 934

03

Immobilisations incorporelles et corporelles

Les diminutions de l'exercice correspondent principalement aux cessions des actifs des sites de Montauban, Rodez, Paris Massena, Millau et Narbonne pour une valeur nette comptable de 15 120 milliers d'euros.

Immobilisations financières

La diminution des immobilisations financières s'explique essentiellement par les compensations de créances successives datées du 26 juin 2024 et du 29 novembre 2024 de la société Fenouillet Immobilier pour un montant respectif de 4 025 milliers d'euros et 12 550 milliers d'euros.

Les prêts au 31 décembre 2024 sont les suivants (y compris produits d'intérêts)•:

- SNC Fenouillet Participation : 48 899 milliers d'euros (47 281 milliers d'euros en 2023) ;
- SNC Fenouillet Immobilier : 65 763 milliers d'euros (79 407 milliers d'euros en 2023) ;
- SCI AMR : 18 780 milliers d'euros (18 965 milliers d'euros en 2023).

11.3 Dépréciation

Une dotation pour dépréciation des immobilisations corporelles d'un montant de 3 633 milliers d'euros et une reprise de dépréciation d'un montant de 4 042 milliers d'euros ont été jugées nécessaires sur les actifs immobiliers de Mercialys au 31 décembre 2024 contre une dotation d'un montant de 7 781 milliers d'euros et une reprise de dépréciation d'un montant de 369 milliers d'euros en 2023.

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, Mercialys Participations et UIR II pour 85 417 milliers d'euros. Une reprise de dépréciation d'un montant de 1 232 milliers d'euros correspondant à l'amélioration de la situation nette de la société Dentelle a été constatée. Au 31 décembre 2024, ces dépréciations s'élèvent à 206 785 milliers d'euros contre 122 600 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Ces dépréciations sont essentiellement liées à la diminution de la situation nette réévaluée de ces filiales.

Note 12 Créances

12.1 Décomposition

(en milliers d'euros)

	12/2024	12/2023
Créances clients	38 364	42 900
Dépréciations	(14 961)	(16 340)
Créances clients nettes	23 403	26 561
Autres créances d'exploitation	18 038	22 228
Comptes courants des sociétés apparentées	190 691	177 012
Dépréciations	(3 518)	(3 456)
Autres créances nettes	205 212	195 784
CRÉANCES	228 614	222 344

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	
	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
(en milliers d'euros)								
Au 31 décembre 2023	7 540	6 120	1 089	1 556	4 191	12 956	22 404	42 900
Au 31 décembre 2024	6 864	3 423	75	4 831	1 505	9 834	21 667	38 364

Les créances clients au 31 décembre 2024 sont principalement composées de loyers, droits d'entrée et prestations de conseils facturés en fin d'exercice.

Les provisions pour créances douteuses sont déterminées par Mercialys et fondées sur le cadre juridique des contentieux avec les locataires présentant des impayés.

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées :

- de créances fiscales pour 6 804 milliers d'euros au 31 décembre 2024 contre 8 251 milliers d'euros au 31 décembre 2023•;

- de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 4 307 milliers d'euros au 31 décembre 2024 (4 534 milliers d'euros au 31 décembre 2023). 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 678 milliers d'euros au 31 décembre 2024 (1 560 milliers d'euros au 31 décembre 2023).

Les comptes courants des sociétés apparentées correspondent principalement aux filiales suivantes :

(en milliers d'euros)

SAS Mercialys Participations	80 042
SNC Caserne de Bonne	62 640
SNC Sacré Coeur	13 428
SAS Mercialys Gestion	8 173
SAS Cap Cowork	6 121
SARL Cyperus Saint-André	5 788
SAS Ocitô La Galerie	3 706

Sur l'ensemble de ces créances, sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 18 193 milliers d'euros contre 22 487 milliers d'euros au 31 décembre 2023, dont principalement :

- créances clients : 4 512 milliers d'euros (7 540 milliers d'euros au 31 décembre 2023) ;

- créances diverses : 6 714 milliers d'euros (9 086 milliers d'euros au 31 décembre 2023) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 6 966 milliers d'euros (5 861 milliers d'euros au 31 décembre 2023).

12.2 Échéancier

(en milliers d'euros)

	12/2024	12/2023
À moins d'un an	224 871	218 170
À plus d'un an	3 743	4 174
CRÉANCES	228 614	222 344

Note 13 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)

	12/2024	12/2023
Actions propres	7 974	5 323
Dépréciations	(11)	-
Contrat de liquidité	101	101
Banque	251 552	92 874
Instruments de trésorerie	(1 724)	(1 802)
TRÉSORERIE	257 891	96 496

La société détient 818 858 actions propres contre 608 389 au 31 décembre 2023.

Note 14 Capitaux propres

14.1 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 2022	561 944	328 236	1 699	891 878
Augmentation de capital				-
Diminution de capital				-
Dividendes versés		(89 565)		(89 565)
Résultat de l'exercice		17 786		17 786
Acompte sur dividendes				-
Autres mouvements			(784)	(784)
Au 31 décembre 2023	561 944	256 457	914	819 315
Augmentation de capital				-
Diminution de capital				-
Dividendes versés		(92 643)		(92 643)
Résultat de l'exercice		44 734		44 734
Acompte sur dividendes				-
Autres mouvements			26	26
Au 31 décembre 2024	561 944	208 548	940	771 432

Au 31 décembre 2024, le capital est composé de 93 886 501 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

14.2 Dividendes

Sur 93 886 501 actions au 31 décembre 2023, 93 578 963 actions ont bénéficié du dividende alloué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (307 538 actions propres ne donnant pas droit à un dividende).

La société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 0,99 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, soit un montant global de 92 643 milliers d'euros.

Dividende au titre de l'exercice 2024

Le Conseil d'administration de Mercialis proposera à l'Assemblée générale du 29 avril 2025 le versement d'un dividende de 1 euro par action, soit 93,9 millions d'euros pour 93 886 501 actions.

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 0,78 euro par action ;

- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,22 euro par action.

La mise en paiement du dividende soit 1 euro par action, interviendrait le 6 mai 2025 (détachement du coupon le 2 mai 2025) sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 29 avril 2025.

14.3 Paiement en actions

Depuis le 1^{er} décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans d'attribution d'actions gratuites Mercialys au profit des salariés 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 1^{er} janvier 2023	486 130
Actions attribuées	198 740
Actions supprimées	(72 914)
Actions émises	(104 567)
Actions en circulation au 31 décembre 2023	507 389
Actions attribuées	180 798
Actions supprimées	(6 546)
Actions émises	(131 366)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2024	550 275

14.4 Plans d'attribution d'actions gratuites

Dates d'attribution	28/04/2022	28/04/2022	27/04/2023	27/04/2023	27/04/2023	25/04/2024	25/04/2024	27/04/2024
Échéance de la période d'attribution	28/04/2025	28/04/2025	27/04/2026	27/04/2026	27/04/2025	25/04/2027	25/04/2027	25/04/2026
Échéance de la période de conservation	29/04/2027	29/04/2027	28/04/2028	28/04/2028	27/04/2025	26/04/2029	26/04/2029	25/04/2026
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	9,55	9,55	8,89	8,89	8,89	11,3	11,3	11,3
Nombre de bénéficiaires	2	12	2	13	155	2	14	151
Nombre d'actions attribuées à l'origine	120 437	60 000	120 240	63 000	15 500	80 585	41 300	15 500
Juste valeur de l'action gratuite en euros	5,66	5,87	5,11	5,25	7,01	8,12	8,15	9,26
Taux de performance retenu	129 %	135 %	128 %	128 %	100 %	115 %	115 %	100 %
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2024	120 437	58 500	120 240	61 500	10 600	103 748	61 950	13 300

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 RNR (Résultat Net Récurrent) ;
- la notation CDP (*Carbon Disclosure Project*) ;
- le taux de certification du patrimoine *BREEAM In-Use* (critère RSE) ;
- réduction à trois ans de l'intensité carbone surfacique.

Note 15 Provisions

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations	Reprise	31/12/2024
Pour risques et charges	17 103	17 815	14 600	20 317
Pour indemnités fin de carrière	545	92	-	637
Pour médailles du travail	15	1	-	16
Provisions	17 663	17 908	14 600	20 970
dont exploitation		10 603	11 652	
dont financier		2 491	1 893	
dont exceptionnel		4 814	1 055	

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 16 Emprunts et dettes financières diverses

16.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2024	12/2023
Emprunts obligataires	1 269 263	1 170 025
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	42 000	42 000
Concours bancaires courants	71	97
Instrument de trésorerie passif	1 756	1 893
Dettes financières diverses (dépôts de garantie reçus)	21 305	18 602
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	1 334 395	1 232 617

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.

16.2 Emprunt obligataire

La variation des emprunts obligataires sur l'exercice 2024 est notamment relative au placement d'une nouvelle émission obligataire le 10 septembre 2024 de 300 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 4 %. Cette nouvelle émission obligataire a donné lieu à la comptabilisation d'une prime d'émission pour - 1,8 millions d'euros et de frais d'émission pour - 1,5 millions d'euros.

Par ailleurs, Mercialis a exercé l'option de remboursement anticipé de l'obligation à maturité juillet 2027 d'un montant nominal résiduel de 200 millions d'euros.

Au 31 décembre 2024, le montant des financements obligataires s'élève à 1 250 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 d'un montant nominal de 500 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2,5 %, et à maturité février 2029 ;
- une souche obligataire de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 4,00 %, avec une maturité de 7 ans (échéance en septembre 2031).

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 Mercialis 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.

16.3 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.

En 2024, certains instruments ont fait l'objet de restructurations et Mercialys a contractualisé un nouvel instrument qualifié de couverture de flux de trésorerie. La soulte de 3,7 millions d'euros est étalée sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous jacent.

► ÉTAT RECAPITULATIF PAR CATEGORIE D'INSTRUMENTS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2024

(en milliers d'euros)	Notionnel	Mark-to-market net	Mark-to-market actif	Mark-to-market passif	Prime	Provision
Swaps de variabilisation	300 000	(6 446)	-	(6 446)	-	-
Swaps de refixation	275 000	1 690	4 036	(2 346)	-	-
Cap	50 000	253	265	(12)	(388)	-
Trading	220 000	(1 724)	32	(1 756)	833	(1 758)

La structure de la dette de Mercialys, après couverture et prise en compte des billets de trésorerie, se décompose à fin décembre 2024 en 99 % de dette à taux fixe ou couverte et 1 % de dette à taux variable.

16.4 Lignes de crédit confirmées

À fin décembre 2024, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève à 385 millions d'euros dont :

- une ligne de crédit *revolving* bancaire de 180 millions d'euros à échéance juin 2027 ;
- cinq lignes bancaires confirmées pour un montant total de 205 millions d'euros, de maturité comprise entre juillet 2026 et décembre 2028.

16.5 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 2024 s'élève à 42 millions d'euros contre 42 millions d'euros au 31 décembre 2023.

16.6 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) < 55 %, à chaque arrêté ;
- 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	12/2024	12/2023
LTV (<i>Loan To Value</i>)	< 55 %	38,2 %	38,9 %
ICR (<i>Interest Cost ratio</i>)	> 2x	5,5x	5,1x

Au 31 décembre 2024, 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 17 Dettes

17.1 Décomposition

(en milliers d'euros)

	12/2024	12/2023
Dettes fournisseurs	14 685	17 392
Dettes fiscales et sociales	9 171	9 555
Impôts sur les bénéfices	-	-
Comptes courants des sociétés apparentées	32 961	42 841
Dettes fournisseurs immobilisations	1 085	1 697
Autres dettes	3 191	3 714
DETTES	61 092	75 200

03

Les comptes courants des sociétés apparentées correspondent principalement aux filiales suivantes :

(en milliers d'euros)

SCI Timur	11 451
SNC Dentelle	1 340
SNC Géante de Périaz	4 176
SNC Fenouillet Immobilier	13 768
SAS Mercialys Exploitation	731

Les charges à payer s'élèvent à 16 187 milliers d'euros contre 20 960 milliers d'euros au 31 décembre 2023 et se décomposent ainsi :

- dettes fournisseurs : 8 111 milliers d'euros (12 312 milliers d'euros au 31 décembre 2023) ;
- dettes fiscales et sociales : 4 017 milliers d'euros (4 104 milliers d'euros au 31 décembre 2023) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 1 845 milliers d'euros (1 568 milliers d'euros au 31 décembre 2023) ;
- dettes fournisseurs immobilisations : 1 073 milliers d'euros (1 587 milliers d'euros au 31 décembre 2023) ;
- autres dettes : 1 141 milliers d'euros (1 389 milliers d'euros au 31 décembre 2023).

17.2 Échéancier

(en milliers d'euros)

	12/2024	12/2023
À moins d'un an	61 092	75 200
Entre un et cinq ans	-	-
À plus de cinq ans	-	-
DETTES	61 092	75 200

Note 18 Comptes de régularisation

Ce poste est essentiellement constitué des droits d'entrée restant à étaler.

Note 19 Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

19.1 Engagements liés à l'activité courante

19.1.1 Engagements reçus

19.1.1.1 Cautions bancaires reçues

En garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2024 elles s'élèvent à 6 966 milliers d'euros contre 5 367 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

19.1.1.2 Garantie locative reçue

Au 31 décembre 2024, il n'y a pas de garantie de location reçue.

19.1.2 Engagements donnés

19.1.2.1 Garantie locative donnée

Le 20 septembre 2024, suite à la cession de la galerie commerciale de Montauban, une garantie locative a été accordée à l'acquéreur pour une période de 3 ans, soit jusqu'au 27 septembre 2027.

Mercialys indemniserait l'acquéreur du montant des loyers qu'il aurait dû percevoir pour un montant maximum de 0,5 million d'euros les deux premières années et 0,3 million d'euros pour la troisième année.

19.2 Engagements liés aux opérations exceptionnelles

19.2.1 Engagement dans le cadre du projet mené à Chartres

À ce titre, un protocole de partenariat et d'exclusivité a été conclu en septembre 2023, entre Mercialys et la société publique Chartres Aménagement.

Ainsi, dans le cadre du projet de réaménagement du "plateau Nord-Est" Mercialys, promoteur s'engage à acheter à la société Chartres Aménagement les parcelles concernées par la mise en œuvre d'un parc commercial et d'immeubles de logements pour 1 265 milliers d'euros.

Cette promesse pourra, sous certaines conditions, être prorogée sans aller au-delà du 31 décembre 2028.

19.2.2 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 revenants 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.

19.2.3 Autres engagements

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs de la société.

La société a reçu des sociétés apporteurs 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.

19.3 Engagements sur contrats de location financement et contrats de location simple

19.3.1 Preneur de contrats de location financement

Au 31 décembre 2024, le Groupe n'est pas preneur de contrats de location financement.

19.3.2 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.

19.3.3 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 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 16.3. 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)

	12/2024	12/2023
Produits/(Charges)		
Convention de prestations pour Hyperthetis Participations	726	100
Convention de prestations pour Immosiris	475	50
Contrat de prestation de conseil immobilier pour AMR	546	558
Honoraires Asset pour Immosiris	262	156
Produits financiers	105 826	50 334
Charges financières	(1 858)	(1 599)
Actifs/(Passifs)		
Prêts	133 534	145 653
Titres de participation	616 263	616 263
Comptes courants des sociétés apparentées	157 731	134 170

03

21.1 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.

21.2 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.

21.3 Autres transactions avec les parties liées

21.3.1 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 1^{er} janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024.

Le montant de ces transactions s'élève à 523 milliers d'euros.

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 2024.

21.3.2 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 2024 comme au 31 décembre 2023. Cette avance en compte courant est rémunérée au taux de 5,9 % réduit à Euribor + 100 pts de base.

Note 22 Rémunérations

Les rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction en 2024 se sont élevées à 2 105 milliers d'euros contre 2 119 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Note 23 Honoraires des Commissaires aux comptes

Honoraires en milliers d'euros 12/2024 (en milliers d'euros)		Ernst & Young	KPMG
Honoraires certification des comptes		183	182
Honoraires autres que la certification des comptes ⁽¹⁾		87	40
TOTAL		270	222

(1) Les honoraires autres que la certification des comptes sont relatifs au rapport RSE et à l'émission d'une lettre de confort.

Note 24 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture de l'exercice 2024.

Note 25 Tableau des filiales et participations

25.1 Filiales (50 % au moins du capital détenu)

(en milliers d'euros)		SIREN	Capitaux propres		Quote-part du capital détenu (%)	Valeur d'inventaire des titres détenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2024	Résultat (+ ou -) exercice 2024	Dividendes encaissés
Sociétés			Capital	Autres capitaux propres		Brute	Nette				
SAS Point Confort	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	306 139 064	154	4 936	100	8 130	5 212	-	279	(75)	-
SAS Mercialys Participations	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	890 154 016	1	218 875	100	295 180	237 619	77 596	-	6 722	26 972
SAS Hyperthetis Participations	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	811 749 852	27 439	75 871	51	139 937	52 688	-	12 919	5 830	59 364
SNC Dentelle	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	498 780 345	5 914	331	99,99	5 930	5 930	-	479	331	405
SAS Mercialys Gestion	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	484 531 561	37	(579)	100	37	37	7 938	19 270	(421)	-
SAS Immosiris	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	814 312 096	14 048	109 876	51	71 649	63 202	-	7 843	4 959	4 019
SAS Astuy	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	821 879 467	37	(120)	100	37	37	463	-	(39)	-
SAS Cap Cowork Mercialys	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	852 223 676	37	(863)	100	37	37	5 876	509	(240)	-
SAS Ocitô La Galerie	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	852 187 111	37	(2 890)	100	37	-	3 561	27	3	-
SAS Epicanthe	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	812 269 546	1	(2 498)	100	1	-	664	-	(1 622)	-
SCI Rennes-Anglet	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	820 948 016	2 562	3 716	100	12 527	6 392	321	461	88	102
SNC The Next Horizon	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	900 368 697	37	(745)	100	75	75	1 183	6 102	377	-
SAS Mercialys Exploitation	16-18 Rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	815 249 198	37	(612)	100	37	37	-	7 057	820	-
TOTAL						533 614	371 266				

25.2 Participations (10 à 50 % du capital détenu)

(en milliers d'euros)

Sociétés		SIREN	Capitaux propres		Quote-part du capital détenu (%)	Valeur d'inventaire en milliers d'euros des titres détenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2024	Résultat (+ ou -) exercice 2024	Dividendes encaissés
			Capital	Autres capitaux propres		Brute	Nette				
SAS Corin Asset Management	Centre Cial La Rocade 20600 Furiani	492 107 990	37	177	40	15	15	-	1 286	153	-
SCI AMR	91-93, bd Pasteur 75015 Paris	791 464 191	148 553	(7 256)	25	75 644	38 261	18 590	23 966	4 509	2 377
SNC Aix2	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	512 951 617	10	465	50	6 991	6 991	156	1 598	465	308
OPCI UIR II ⁽¹⁾	112, av. Kleber 75784 Paris Cedex 16	533 700 654	33 051	2 300	19,98	7 515	459	-	534	(111)	-
TOTAL						90 165	45 726				

(1) Les éléments concernant l'OPCI UIR II sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2023.

25.3 Autres Participations

(en milliers d'euros)

Sociétés		SIREN	Capitaux propres		Quote-part du capital détenu (%)	Valeur d'inventaire en milliers d'euros des titres détenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2024	Résultat (+ ou -) exercice 2024 (1)	Dividendes encaissés
			Capital	Autres Capitaux Propres		Brute	Nette				
SNC Fenouillet Immobilier	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	808 659 460	2	(1 607)	-	1	0.5	57 617	6 531	(593)	-
GIE Grand Quartier ⁽¹⁾	Route de Saint-Malo 35760 Saint-Grégoire	729 300 087	418	8 034	4.21	10	10	-	5 794	(221)	-
TOTAL						11	10.5				

(1) Les éléments concernant le GIE sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2023.

3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée générale de la société Mercialys,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Mercialys relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 1^{er} janvier 2024 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

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

Evaluation des immobilisations corporelles

Risques identifiés

Au 31 décembre 2024, la valeur nette comptable des immobilisations corporelles de la société s'élève à 1 113 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 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 ainsi que 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 ;
- 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 ;
- 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.

(1) Risques identifiés

03

Evaluation des titres de participation

Risques identifiés

Les titres de participation figurent au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant net de 422 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 1.3 « Immobilisations financières » de la partie « Principes, règles et méthodes comptables » 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'estimation de la valeur d'utilité 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 1.3 de l'annexe aux comptes annuels.

(1) Risques identifiés

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 autres documents 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 la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacré au 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 la 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 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 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 Mercialis par l'assemblée générale du 6 mai 2010.

Au 31 décembre 2024, nos cabinets étaient dans la quinzième année de leur mission sans interruption.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était 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.821-55 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'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 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.821-27 à L.821-34 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, le 11 mars 2025

KPMG S.A.

Régis Chemouny

Associé

Lyon, le 11 mars 2025

Ernst & Young et Autres

Sylvain Lauria

Associé

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social (K€)	93 886,5	93 886,5	93 886,5	93 886,5	92 049,2
Nombre d'actions émises	93 886 501	93 886 501	93 886 501	93 886 501	92 049 169
Résultat global des opérations effectuées (K€)					
Chiffre d'affaires hors taxes	132 391,6	127 622,1	122 564,1	121 883,2	125 515,7
Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	156 617,5	115 737,7	90 208,3	78 452,0	144 317,9
Impôt sur les bénéfices	-	-	6,8	1 026,2	15,5
Participation des salariés	(6)	(313)	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	44 734,4	17 785,6	59 137,0	33 101,8	69 785,7
Montant total distribué aux actionnaires	93 886,5 ⁽¹⁾	92 947,6 ⁽¹⁾	90 131,0	86 375,6	39 591,1
Résultat global des opérations réduit à une seule action (€)					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	1,67	1,23	0,96	0,85	1,57
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	0,48	0,19	0,63	0,35	0,76
Dividende distribué à chaque action	1,00 ⁽¹⁾	0,99	0,96	0,92	0,43
Personnel					
Nombre de salariés (équivalence plein-temps)	34,2	51,8	51,8	54,6	51,7
Montant de la masse salariale (K€)	5 801,6	7 129,6	6 599,1	7 351,0	6 070,2
Montant versé au titre des avantages sociaux sécurité sociale et œuvres sociales (K€)	2 948,3	3 139,6	2 981,7	3 004,5	2 443,8

(1) Sous réserve d'approbation de l'Assemblée générale du 29 avril 2025.

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 2024, en milliers d'euros, établi en application des dispositions requises par l'article D. 441-6 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. 441-6 I 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Art. D. 441-6 I 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	72					430	178	42	23	390	4 108	4 741
Montant total des factures concernées TTC	6 167,4	593,4	25,6	284,9	(487,4)	6 583,9	2 352	576	335	2 511	6 411	12 186
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	11,3 %	1,09 %	0 %	0,5 %	(0,9) %	0,7 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							1,8 %	0,4 %	0,3 %	1,9 %	4,8 %	9,2 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues			-						3 245			
Montant total des factures exclues TTC			-						21 667			
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – articles L. 441-10 et suivants 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

03



177

Salariés



67%

d'administrateurs
indépendants



56 %

de femmes
au Conseil d'administration

04.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1	Direction et contrôle de la Société	218	4.2	Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux	255
4.1.1	Conseil d'administration	218	4.2.1	Rémunération et avantages des administrateurs	255
4.1.2	Modalités d'exercice de la Direction générale	238	4.2.2	Rémunération et avantages des dirigeants	259
4.1.3	Plans de succession	240	4.2.3	Résultat des votes des résolutions relatives aux rémunérations des mandataires sociaux lors de l'Assemblée générale du 25 avril 2024	291
4.1.4	Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration	240		Annexe : table de concordance Afep-Medef	292
4.1.5	Comités spécialisés	244			
4.1.6	Responsabilité sociétale de l'entreprise	250			
4.1.7	Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration	250			
4.1.8	Déontologie	252			
4.1.9	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	254			

4.1 Direction et contrôle de la Société

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. 292 et suivantes.

La Société a la forme d'une société anonyme. Depuis le 13 février 2019, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général sont dissociées afin d'améliorer encore la qualité de la gouvernance de la Société au regard des meilleures pratiques

du marché. Monsieur Éric Le Gentil assure les fonctions de Président du Conseil d'administration et Monsieur Vincent Ravat celles de Directeur général. À cette date, Madame Elizabeth Blaise 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.

Le Conseil d'administration a renouvelé les mandats de Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Ravat et de Madame Elizabeth Blaise le 28 avril 2022.

4.1.1 Conseil d'administration

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 § 9.1.5, p. 400 et suivantes.

Les grands principes relatifs à la composition du Conseil sont les suivants :

- la durée du mandat des administrateurs est de 3 années. Le Conseil est renouvelé en partie chaque année, conformément à l'article 16 des statuts de la Société et au Code AfeP-Medef. Ceci permet une continuité de l'activité, favorise un renouvellement harmonieux des administrateurs et donne la possibilité 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 fonction ;
- 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. 396) ;
- 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. 396). 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. 409).

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, lorsqu'il conduit une recherche pour un nouveau membre indépendant 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 du Conseil d'administration au 31 décembre 2024

Le Conseil d'administration est composé de 9 administrateurs dont :

- 6 sont indépendants au sens du Code Afep-Medef, soit 67 % ; et
- 5 sont des femmes, soit 56 %.

Le tableau ci-après présente de façon synthétique la composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2024 :

Membres du Conseil d'administration	Informations personnelles			Expérience	Position au sein du Conseil d'administration			Participation à des Comités spécialisés Taux de présence 2024			
	Sexe	Âge ⁽¹⁾	Nombre d'actions Mercialys détenues ⁽¹⁾	Mandats dans des sociétés cotées (hors Mercialys)	1 ^{re} nomination	Date de	Échéance du mandat	Taux de présence 2024	CARDD	CNRG	CID ⁽²⁾
Membres non-indépendants											
Éric Le Gentil <i>Dirigeant mandataire social non exécutif</i>	H	64	28 698	0	13/02/2013		AG 29/04/2025	100 %		○ 100 %	○ 100 %
Vincent Ravat <i>Dirigeant mandataire social exécutif</i>	H	50	122 582	0	15/06/2022		AG 2027	100 %			○ 100 %
Élisabeth Cunin ⁽³⁾	F	64	3 132	0	06/06/2012		AG 29/04/2025	100 %		○ 100 %	
Membres indépendants											
Maël Aoustin	H	44	2 000	0	27/04/2023		AG 2026	100 %	○ P 100 %		○ 100 %
Stéphanie Bensimon	F	48	4 600	0	07/06/2018		AG 29/04/2025	100 %	○ 100 %		○ P 100 %
Victoire Boissier	F	57	5 000	0	20/04/2016		AG 2026	100 %	○ 100 %	○ 100 %	
Jean-Louis Constanza	H	63	3 400	0	20/10/2022		AG 2027	100 %			
Dominique Dudan	F	70	5 000	2	26/04/2018		AG 2027	100 %		○ P 100 %	○ 100 %
Pascale Roque	F	63	3 454	0	24/10/2017		AG 29/04/2025	100 %	○ 100 %	○ 100 %	
Nombre de réunions au cours de 2024								6	4	4	6 ⁽⁴⁾
Taux de présence 2024								100 %	100 %	100 %	100 %

(1) Déterminé à la date du 31 décembre 2024.

(2) Transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables le 14 février 2024.

(3) Perte de la qualité d'administratrice indépendante le 6 juin 2024.

(4) Dont 1 réunion tenue sous la forme du Comité de la stratégie et de la transformation.

CARDD : Comité d'audit, des risques et du développement durable

CNRG : Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance

CID : Comité des investissements durables

○ : Membre du Comité

P : Président(e) du Comité

Étant donné l'exposition géographique de la Société, tous les administrateurs sont de nationalité française. L'un d'entre eux est également de nationalité suisse.

Les réunions du Conseil d'administration et des Comités spécialisés se tiennent la plupart du temps physiquement. Toutefois, la possibilité est offerte de participer par voie téléphonique ou de visioconférence, dans le respect de la réglementation et du Règlement intérieur. Le détail des modes de participation à chacune des réunions en 2024 est présenté aux § 4.1.4 et 4.1.5, p. 242 et suivantes.

Un Conseil aligné sur les meilleures pratiques

Le Conseil est composé à date de 9 administrateurs. Avec 6 administrateurs indépendants, soit 67 %, la Société s'aligne sur les meilleurs standards internationaux. Tous les Comités spécialisés sont présidés par des membres indépendants. 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 9 administrateurs, soit 56 %. 2 Comités sont présidés 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 des investissements durables étaient respectivement de 75 %, 80 % et 40 % au 31 décembre 2024.

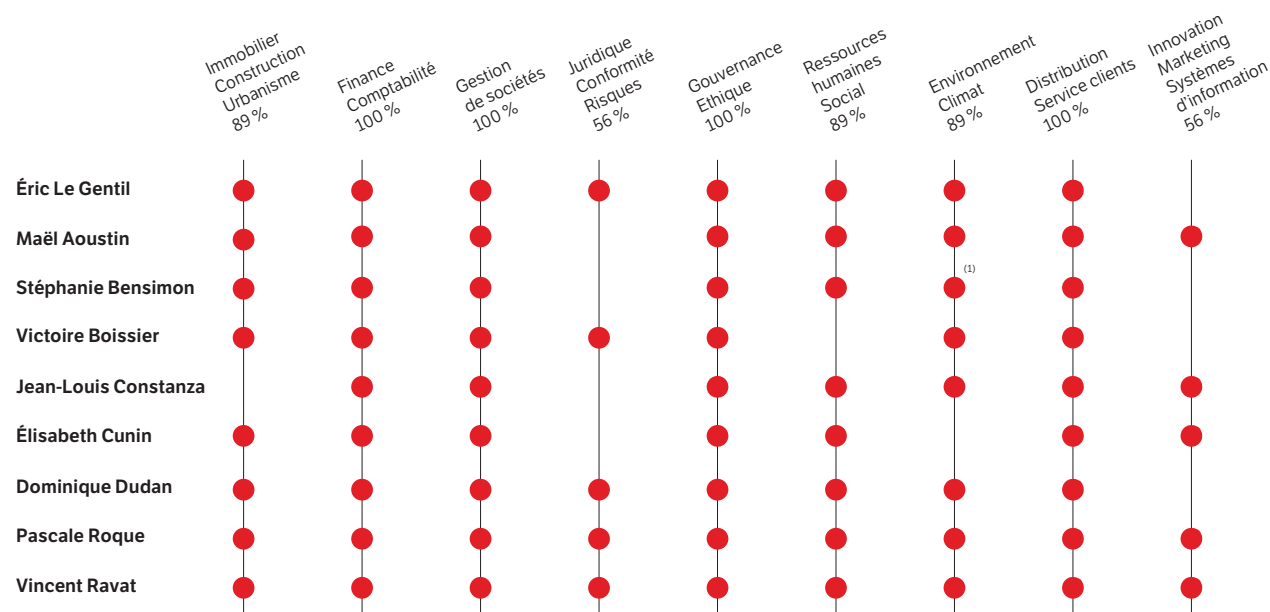
Politique de diversité

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 9 administrateurs depuis le 20 octobre 2022. Il a décidé de proposer la nomination d'un 10 ^e administrateur à l'Assemblée générale du 29 avril 2025 : - en raison de l'accroissement de ses missions, - afin de compléter les compétences présentes au sein du Conseil.
Âge 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 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 44 et 70 ans et l'âge moyen est de 58 ans, au 31 décembre 2024. Leur ancienneté est échelonnée entre 1 et 12 ans, au 31 décembre 2024.
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 équilibré avec 5 femmes et 4 hommes. Cette proportion évoluera (5 femmes et 5 hommes) si l'Assemblée générale du 29 avril 2025 approuve les résolutions qui lui sont soumises. Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance et le Comité des investissements durables 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. Il souhaite avoir à terme, via les recrutements ou la formation : - des administrateurs tous compétents en RSE, que ce soit sur les aspects sociaux et de gouvernance, comme sur les aspects environnementaux et climatiques, 50 % d'administrateurs compétents dans chaque catégorie de compétences identifiée dans la matrice de compétences ci-dessous.	Le Conseil d'administration bénéficie d'un panel de membres expérimentés répondant aux enjeux du groupe Mercialis, à savoir dans les domaines : - immobilier, - financier, - de la gestion de sociétés, - juridique, de conformité et des risques, - des ressources humaines, du social et de la gouvernance, - de l'environnement et du climat, - de la distribution et du service clients, - de l'innovation, du marketing et des systèmes d'information. Lors de futurs recrutements, le Conseil souhaite renforcer les compétences d'une partie des domaines suivants, sans ordre de priorité : - urbanisme et exposition aux collectivités locales, - expertise numérique et intelligence artificielle, - expertise juridique et gouvernance, - RSE, - structuration d'opérations de développement, - expérience internationale.
Indépendance des membres	Le Conseil poursuit 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 9 administrateurs de Mercialis sont indépendants, soit 67 %.

Des compétences variées, transversales et complémentaires

Le Conseil d'administration conforte la diversité de ses compétences avec un panel de membres expérimentés. Ils ont développé une expertise dans des domaines jugés clés par la Société :



(1) Madame Stéphanie Bensimon a été nommée responsable du suivi de la démarche RSE le 20 avril 2021.

Cette cartographie des compétences a été établie d'après les déclarations annuelles des membres du Conseil d'administration faites sur la base de la grille des critères permettant la validation d'une compétence ci-dessous. Elle a été revue par le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance ainsi que par le Conseil d'administration.

Les principales compétences clés des membres du Conseil d'administration sont développées dans leurs fiches de présentation figurant au § 4.1.1.2, B, p. 225 et suivantes.

Immobilier, construction, urbanisme	Expérience en matière d'immobilier, de construction ou d'urbanisme afin de comprendre les enjeux du Groupe et d'accompagner son développement.
Finance, comptabilité	Expertise dans le domaine de la finance d'entreprise et de la comptabilité acquise dans le secteur financier, des investissements ou en tant que dirigeant avec des responsabilités en matière de gestion financière et comptable.
Gestion de sociétés	Expérience à un poste de direction générale ou en tant que membre du Comité exécutif ou de direction ou haut dirigeant.
Juridique, conformité, risques	Expérience dans un métier du droit, de la conformité, de l'assurance, ou de la gestion des risques.
Gouvernance, éthique	Compréhension des enjeux de gouvernance ou éthiques acquise via une expérience opérationnelle ou des formations, notamment une adhésion à l'IFA.
Ressources humaines, social	Expérience dans la gestion des ressources humaines et des enjeux sociaux, connaissances solides en matière de gouvernance d'entreprise.
Environnement, climat	Compréhension des enjeux environnementaux et climatiques acquise via une expérience opérationnelle ou des formations, promotion des enjeux de développement durable.
Distribution, service clients	Expérience technique ou managériale dans le domaine de la distribution ou du service clients.
Innovation, marketing, systèmes d'information	Expérience technique ou managériale en matière d'innovation, marketing, digital, systèmes d'information, intelligence artificielle, cybersécurité.

Un Conseil composé à 67 % 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.
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. 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 Conseil apprécie du point de vue de chacune des parties le caractère significatif du courant d'affaires, eu égard au volume d'affaires, à la dépendance économique, à la nature stratégique. Le Conseil prend également en compte l'antériorité de la relation d'affaires par rapport à la nomination de l'administrateur. Il 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.

Au 31 décembre 2024, 6 administrateurs répondent complètement aux critères d'indépendance : Mesdames Stéphanie Bensimon, Victoire Boissier, Dominique Dudan, Pascale Roque ainsi que

Messieurs Maël Aoustin et Jean-Louis Constanza. 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 227 succursales et 119 affiliés exploités par Kiabi en France, 2 seulement sont présents dans les galeries marchandes de Mercialys. Les loyers versés par Kiabi à Mercialys représentent 0,37 % de la masse totale des loyers perçus par Mercialys au 31 décembre 2024. Le courant d'affaires existant entre Mercialys et Kiabi n'est donc pas significatif. Par ailleurs, le Conseil d'administration n'intervient pas dans le cadre des relations commerciales avec les locataires. Il ne dispose d'aucun pouvoir décisionnel direct ou indirect dans le cadre de l'établissement ou du maintien de ces courants d'affaires. Il est rappelé que Madame Élisabeth Cunin a perdu la qualité d'administratrice indépendante le 6 juin 2024 en raison de son ancienneté au sein du Conseil d'administration.

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 2024 :

	Critère 1 Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes	Critère 2 Mandats croisés	Critère 3 Relations d'affaires significatives	Critère 4 Lien familial	Critère 5 Commissaire aux comptes	Critère 6 Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif	Critère 8 Statut de l'actionnaire important
ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS								
Maël Aoustin	●	●	●	●	●	N/A	●	
Stéphanie Bensimon	●	●	●	●	●	N/A	●	
Victoire Boissier	●	●	●	●	●	N/A	●	
Dominique Dudan	●	●	●	●	●	N/A	●	
Pascale Roque	●	●	●	●	●	N/A	●	
Jean-Louis Constanza	●	●	●	●	●	N/A	●	
ADMINISTRATEURS NON-INDÉPENDANTS								
Éric Le Gentil	●	●	●	●	●	●	●	
Vincent Ravat	●	●	●	●	●	●	●	
Élisabeth Cunin	●	●	●	●	●	N/A	●	

● Critère d'indépendance satisfait ● Critère d'indépendance non satisfait

Une sélection rigoureuse des administrateurs

Les nouveaux administrateurs sont recrutés en fonction des besoins du Conseil d'administration, tout particulièrement en matière 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.

L'identification de candidats indépendants est confiée à des cabinets extérieurs indépendants spécialisés dans le recrutement de dirigeants et mandataires sociaux.

Une sélection de profils variés est présentée au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance. Celui-ci retient certaines candidatures. La Présidente dudit Comité et le Président du Conseil d'administration procèdent à des entretiens avec les candidats présélectionnés ayant confirmé leur intérêt dont ils font part au Comité de la teneur. Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance formule ensuite un avis à destination du Conseil d'administration. Ce dernier statue sur le ou les profils proposés.

Mise en œuvre en 2024 et 2025

Le Conseil d'administration a décidé en 2024 de lancer le processus de recrutement d'un nouvel administrateur. Il a mandaté à ce titre un cabinet spécialisé indépendant.

Sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration a décidé le 12 février 2025 de soumettre à l'Assemblée générale du 29 avril 2025 la candidature de Monsieur Arnaud Le Mintier en tant qu'administrateur :

- Monsieur Arnaud Le Mintier serait qualifié d'administrateur indépendant, ainsi que l'a vérifié le Conseil d'administration.
- Au travers de ses expériences entrepreneuriales et au sein de gestionnaires d'actifs institutionnels, il a une parfaite connaissance des différents segments immobiliers, de l'urbanisme et de la construction, des dimensions parfaitement alignées avec les enjeux stratégiques de Mercialys. Par ailleurs, son expertise en structuration d'opérations de développement et de levées de fonds lui permettrait de rejoindre le Comité des investissements durables.

PROCESSUS DE SÉLECTION DES ADMINISTRATEURS

	Définition des besoins	Sélection		Désignation
Administrateurs indépendants	Définition des besoins par le Conseil d'administration	Identification de candidats potentiels par un cabinet de recrutement	Présélection par le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, suivis d'entretiens des candidats retenus par sa Présidente et le Président du Conseil d'administration	Formulation d'un avis par le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance Cooptation par le Conseil d'administration et proposition de ratification par l'Assemblée générale OU Proposition de nomination par l'Assemblée générale
Administrateurs dirigeants mandataires sociaux	Définition des besoins par le Conseil d'administration	Proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance		Cooptation par le Conseil d'administration et proposition de ratification par l'Assemblée générale OU Proposition de nomination par l'Assemblée générale

Renouvellement

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.

L'Assemblée générale du 29 avril 2025 aura à se prononcer sur le renouvellement des mandats de quatre administrateurs : Mesdames Stéphanie Bensimon, Elisabeth Cunin et Pascale Roque ainsi que Monsieur Éric Le Gentil.

B. Mandats et fonctions des membres du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée au 31 décembre 2024

Éric Le Gentil

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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 2024 : 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 Actuaire 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*

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS* AU 31 DÉCEMBRE 2024

	Date de nomination ⁽¹⁾	Fin de mandat
• Administrateur	13 février 2013	AGO du 29 avril 2025
• Président du Conseil d'administration	13 février 2013	CA à tenir à l'issue de l'AGO du 29 avril 2025
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	20 janvier 2021	AGO du 29 avril 2025
• Membre du Comité des investissements durables ⁽²⁾	14 février 2024	AGO du 29 avril 2025

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2024

Au sein et hors du groupe Mercialys

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Membre du Comité de la stratégie et de la transformation de la société Mercialys*
- Membre du Comité des investissements et membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys*
- Président de la société Ergera
- Senior Advisor de la société Datafolio

(1) Monsieur Éric Le Gentil a été représentant permanent de Generali Vie, administrateur de Mercialys, du 1^{er} janvier 2009 au 13 février 2013.

(2) Transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables en date du 14 février 2024.

* Société cotée.

Compétences clés

Immobilier, construction, urbanisme	Connaissance approfondie du domaine de l'immobilier et de la gestion des actifs : en charge de l'asset management et de l'immobilier de Generali France de 2002 à 2013, ancien Président-Directeur général de Mercialys et Président du Conseil d'administration de la Société depuis février 2019.
Finance, comptabilité	Directeur financier de PFA Athena Assurances de 1993 à 1996 ; en charge des fonctions de pilotage de Generali France (Direction financière, comptabilité, risques, audit) de 2002 à 2013 ; expérience en tant que dirigeant de sociétés.
Gestion de sociétés	Plus de 25 ans d'expérience à des postes de direction et de direction générale dans les secteurs de l'assurance et de l'immobilier.
Juridique, conformité, risques	Expérience confirmée en ce qui concerne la conformité et les risques : 27 ans de carrière dans le secteur de l'assurance et 6 ans en tant que Président-Directeur général d'une société cotée.
Gouvernance, éthique	Président du Conseil d'administration d'une société cotée depuis plus de 10 ans ; en dehors de Mercialys, administrateur de nombreuses sociétés, cotées ou non, et membre de comités de conseils pendant près de 15 ans, y compris des sociétés hors France ; adhérent de l'IFA.
Ressources humaines, social	Management d'équipes de 100 à 3 000 personnes pendant plus de 25 ans.
Environnement, climat	Expertise développée dans le cadre de la direction de Mercialys et de l'établissement de la stratégie RSE ; membre de l'association Chapter Zero France ; formation Carbone 4.
Distribution, service clients	En charge du réseau de distribution des agents généraux de 1996 à 1999 à PFA Athena Assurances puis aux AGF Assurances ; ancien Président-Directeur général de Mercialys.

Vincent Ravat

DIRECTEUR GÉNÉRAL – 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 2024 : 122 582

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Monsieur Vincent Ravat occupe, depuis février 2019, les fonctions de Directeur général de Mercialys. Il est également administrateur de la Société depuis le 15 juin 2022. Directeur général délégué d'août 2016 à février 2019, Monsieur Vincent Ravat avait 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. 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) depuis novembre 2015.

FONCTION PRINCIPALE

Directeur général de la société Mercialys*

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS* AU 31 DÉCEMBRE 2024

	Date de nomination	Fin de mandat
• Directeur général	13 février 2019	CA à tenir à l'issue de l'AGO du 29 avril 2025
• Administrateur	15 juin 2022	AGO à tenir en 2027
• Membre du Comité des investissements durables ⁽¹⁾	14 février 2024	AGO à tenir en 2027

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2024

Au sein du groupe Mercialys

- 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 Entreprises Immobilières
- Vice-Président exécutif et membre du Conseil d'administration de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires
- Membre du Comité stratégique de la société Colbr

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Membre du Comité de la stratégie et de la transformation de la société Mercialys*
- Gérant de la société Cyperus Saint André
- Gérant de la société La Diane

(1) Transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables en date du 14 février 2024.

* Société cotée.

Compétences clés

Immobilier, construction, urbanisme	Haut niveau d'expertise dans le secteur immobilier et de la gestion des actifs acquise dans le cadre de divers postes de direction au sein des sociétés Hammerson et Mercialys.
Finance, comptabilité	Diplômé de l'ESC Rouen avec une majeure de spécialisation en « Finance d'entreprise » ; différentes fonctions de direction de sociétés amenant à être impliqué dans de nombreuses opérations de financement et dans la gestion comptable et analytique de ces mêmes sociétés.
Gestion de sociétés	Gérant de diverses sociétés dans la distribution spécialisée dont une société en Espagne, une en Suisse, une à Hong-Kong et une en Chine ; Directeur général délégué, puis Directeur général et administrateur de Mercialys ; membre du Comité stratégique d'une start-up française pour la conseiller dans la gestion de son activité et de sa croissance.
Juridique, conformité, risques	Membre permanent du Comité de prévention des risques de Mercialys depuis sa création en septembre 2016 ; fortement sensibilisé à la gestion de la prévention des questions de santé et sécurité en entreprise et dans les établissements recevant du public.
Gouvernance, éthique	Occupe diverses fonctions d'administrateur, lui conférant une riche expérience en matière de gouvernance ; adhérent de l'IFA ; en tant que membre de la RICS depuis novembre 2015, il adhère pleinement à son Code de conduite en appliquant et promouvant les normes éthiques les plus élevées en matière de développement, gestion du foncier, d'immobilier, de bâtiment et de travaux. Le statut de membre de l'Institution requiert également une mise à niveau permanente de compétences professionnelles, d'expertise et de comportement, entre autres au travers de la formation continue obligatoire, également nécessaire pour le renouvellement de validité de la carte professionnelle en France.
Ressources humaines, social	Expérience significative sur les questions sociales et de ressources humaines développée en dirigeant diverses sociétés, en particulier en France, mais aussi en Espagne (y compris pendant la dure crise économique et sociale de 2008), en Suisse et en Chine avec dans chaque cas plus d'une centaine d'employés.

Environnement, climat	Hautement impliqué dans l'élaboration des différents plans stratégiques RSE de Mercialys avec un accent particulier mis sur la sobriété et la transition énergétique visant à décarboner le parc immobilier et les activités de l'entreprise ; membre de l'association Chapter Zero France ; formation Carbone 4.
Distribution, service clients	10 ans d'expérience dans des groupes de commerce de détail en France et à l'étranger avec des responsabilités couvrant l'ensemble des fonctions de la distribution spécialisée.
Innovation, marketing, systèmes d'information	Expériences marketing dans la distribution spécialisée ainsi qu'en tant que Directeur général adjoint chargé des équipes de commercialisation, exploitation et marketing & communication chez Mercialys ; mise en œuvre de projets de systèmes d'information variés à la fois en <i>front office</i> et en <i>back office</i> dans les secteurs de l'immobilier et de la distribution.

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 2024 : 69 026

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. Madame Elizabeth Blaise occupe la fonction de Directrice administrative et financière de Mercialys entre 2014 et 2022 et depuis février 2019, celle de Directrice générale déléguée.

FONCTION PRINCIPALE

Directrice générale déléguée de la société Mercialys*

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS* AU 31 DÉCEMBRE 2024

	Date de nomination	Fin de mandat
• Directrice générale déléguée	13 février 2019	CA à tenir à l'issue de l'AGO du 29 avril 2025

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2024

Au sein du groupe Mercialys	Hors du groupe Mercialys
• Représentant permanent de la société Mercialys au Conseil d'administration de l'OPCI UIR II	• Administratrice et trésorière de la Fédération des Entreprises Immobilières

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Néant

* Société cotée.

Compétences clés

Immobilier, construction, urbanisme	Grande connaissance du secteur immobilier développée tout d'abord en tant qu'analyste financier sur ce secteur, puis chez Gecina et Mercialys.
Finance, comptabilité	25 ans d'expérience dans le secteur de la finance ; Directrice administrative et financière de Mercialys de 2014 à 2022 et supervision de la direction financière et de la gestion locative.
Gestion de sociétés	Directrice générale déléguée de Mercialys depuis 2019.
Juridique, conformité, risques	Hautes compétences en droit immobilier, droit des sociétés, ainsi qu'en structuration d'opérations.
Gouvernance, éthique	Large expérience dans la coordination de la gouvernance de sociétés cotées, incluant l'intégration des meilleurs pratiques dans les stratégies de conformité ; supervision du Secrétariat du Conseil ; participation au Comité d'orientation de Proxinvest depuis le 29 novembre 2023 ; référente du Comité de prévention des risques, intégrant la dimension de l'éthique et formant l'ensemble des collaborateurs à cette dimension depuis 2018 ; adhérente de l'IFA.
Ressources humaines, social	Gestion en direct de plusieurs départements et management transverse au titre de ses fonctions de Directrice générale déléguée.
Environnement, climat	Fortement impliquée dans l'organisation et la mise en œuvre de nouvelles mesures en RSE chez Mercialys ; supervision de la direction de la RSE ; sponsor du projet de déploiement de la CSRD ; formation Carbone 4.
Innovation, marketing, systèmes d'information	Supervision de la migration de l'ensemble du dispositif informatique de la Société lié aux fonctions financières, juridiques et à la gestion locative vers de nouveaux systèmes ; formation certifiante Ecole Polytechnique : data et intelligence artificielle.

Maël Aoustin

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

Date de naissance : 9 août 1980 – Nationalité française
Adresse professionnelle : 91 boulevard Haussmann - 75008 Paris
Nombre de titres Mercialis détenus au 31 décembre 2024 : 2 000

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Monsieur Maël Aoustin est diplômé en tant qu'ingénieur de l'INSA Lyon, de la Brunel University of London (*Master of Science*) et d'un Mastère d'HEC Paris. Il est Président du Directoire d'Uxco Group depuis mars 2022, groupe intégré d'investissement, promotion et opération en immobilier résidentiel, étudiant et hôtellerie détenu majoritairement par Brookfield Asset Management. Monsieur Maël Aoustin bénéficie de près de 20 années d'expérience en immobilier, dont 12 années chez Unibail-Rodamco où il a occupé différentes fonctions de direction en France et à l'international en investissement, asset management et opération. Il a ensuite occupé la Direction générale de la foncière de commerce Galimmo de 2016 à 2022 ainsi que la responsabilité des opérations de fusions-acquisitions et de l'immobilier du groupe de distribution Louis Delhaize.

FONCTION PRINCIPALE

Président du Directoire de Uxco Group

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS* AU 31 DÉCEMBRE 2024

	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	27 avril 2023	AGO à tenir en 2026
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	27 avril 2023	AGO à tenir en 2026
• Président du Comité d'audit, des risques et du développement durable	14 février 2024	AGO à tenir en 2026
• Membre du Comité des investissements durables ⁽¹⁾	14 février 2024	AGO à tenir en 2026

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2024

Hors du groupe Mercialis

- Président du Directoire de la société Uxco Group
- Membre du Conseil de surveillance de Appart City
- Président du Directoire de la société Uxco Management

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administrateur délégué et membre du Conseil d'administration de la société Galimmo Real Estate (Belgique)
- Administrateur et membre du Conseil d'administration de la société Immomatch (Luxembourg)
- Président de la société Galimmo*

(1) Transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables en date du 14 février 2024.

* Société cotée.

Compétences clés

Immobilier, construction, urbanisme	Salarié puis dirigeant de sociétés immobilières depuis près de 20 ans sur les métiers de l'investissement, de l'asset management et du développement.
Finance, comptabilité	Responsabilité de la gestion financière globale de sociétés immobilières, notamment cotées (Galimmo de 2016 à 2022).
Gestion de sociétés	Dirigeant de sociétés immobilières (Galimmo, Uxco Group) depuis 2016 et membre du Comité exécutif d'un groupe de distribution international pendant 5 ans.
Gouvernance, éthique	Membre des Conseils d'administration de différentes sociétés cotées et non cotées depuis 2016.
Ressources humaines, social	En charge de la politique des ressources humaines dans le cadre de fonctions de direction et de dirigeant de sociétés ; Uxco Group compte 1 500 salariés.
Environnement, climat	En charge de superviser la stratégie RSE et son implémentation chez Galimmo puis Uxco Group ; formation Carbone 4.
Distribution, service clients	Ancien dirigeant d'une foncière de commerce et ancien membre du Comité exécutif d'un groupe de distribution international (Louis Delhaize) ; exposé directement aux enjeux de la distribution et de service clients.
Innovation, marketing, systèmes d'information	Mise en place, pilotage et participation aux Comités innovation chez Unibail-Rodamco, Galimmo et Uxco Group.

Stéphanie Bensimon

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 6 mai 1976 – Nationalité française
Adresse professionnelle : 20 place Vendôme – 75001 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2024 : 4 600

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, Responsable de l'activité *Real Estate* pour Ardian en Europe. Elle bénéficie de plus de 25 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. Elle est aussi en charge de l'équipe *sustainability* en tant que *Chair of sustainability committee*. Elle est aussi membre du Directoire d'Ardian France et membre du Comité exécutif d'Ardian group.

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 2024

	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	7 juin 2018	AGO du 29 avril 2025
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	7 juin 2018	AGO du 29 avril 2025
• Présidente et membre du Comité des investissements durables ⁽¹⁾	14 février 2024	AGO du 29 avril 2025

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2024

Hors du groupe Mercialys

- Administratrice de la société Poste Immo
 - Membre du Directoire de la société Ardian France
 - Membre du Comité exécutif de la société Ardian France
 - Présidente de la société Areefnap1 et membre du Comité stratégique
 - Présidente de la société Areefrio1.SAS et membre du Comité stratégique
 - 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 II – SICAF (Italie)
 - Administratrice de la société Areef II Palio– SICAF (Italie)
 - Co-gérante de la société AreefSàrl GE 1.0. (Luxembourg)
 - Co-gérante de la société AreefSàrl GE 1.1. (Luxembourg)
 - Co-gérante de la société AreefSàrl GE 1.2. (Luxembourg)
 - Membre du Conseil de surveillance de la société Ardian Germany GmbH (Allemagne)
 - Co-gérante de la société SCI Vesta S18
 - Co-gérante de la société SCI R4
 - Co-gérante de la société SCI Vesta R4
 - Co-gérante de la société Kara Top Co

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Présidente du Comité d'audit, des risques et du développement durable et membre du Comité de la stratégie et de la transformation de la société Mercialys*
 - Présidente de la société Areefnap2
 - Présidente de la société Areefrio2.SAS
- Administratrice de la société Areef I – SICAF (Italie)
 - Membre du *Board* du fonds Areef I SCS , SICAV SIF (Luxembourg)
 - Membre du *Board* du fonds Areef II SCS , SICAV SIF (Luxembourg)
 - Membre du *Board* du fonds Areef III SCS , SICAV SIF (Luxembourg)

(1) Transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables en date du 14 février 2024.

* Société cotée.

Compétences clés

Immobilier, construction, urbanisme	Plus de 25 années d'expérience en investissement immobilier notamment au sein des sociétés Ardian, Invesco Real Estate, Carval Investors et GE Real Estate Group.
Finance, comptabilité	Expérience confirmée dans le cadre de ses différents postes de direction après obtention d'un DESS en Finance de l'université Paris IX Dauphine.
Gestion de sociétés	<i>Managing Director</i> en charge des activités immobilières depuis 2016 et Responsable de l'activité <i>Real Estate</i> pour Ardian en Europe depuis 2020 ; membre du Comité exécutif d'Ardian France depuis 2023 ; administratrice de Poste Immo depuis 2017.
Gouvernance, éthique	Membre du Directoire d'Ardian France ; membre des différents Comités d'investissements pour le groupe ; participation à toute la gouvernance du groupe.
Ressources humaines, social	Management d'équipes depuis plusieurs années.
Environnement, climat	Expertise développée dans le cadre de ses différentes expériences dans le secteur immobilier ; encadrement du département <i>Sustainability</i> Ardian France (responsable du Comité de pilotage <i>Sustainability</i> depuis septembre 2023 - 15 personnes) ; formation Carbone 4.
Distribution, service clients	Compétence développée au cours de ses nombreuses expériences professionnelles.

Victoire Boissier

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 28 décembre 1967 – Nationalité française
Adresse professionnelle : 7 rue Touzet Gaillard – 93400 Saint-Ouen
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2024 : 5 000

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômée de l'EM Lyon et de l'INSEAD, Madame Victoire Boissier obtient en 2023 le Certificat d'administrateur de sociétés IFA - Sciences Po. De 1995 à 2008, elle accompagne le développement du groupe Yum Brands en France à des postes de stratégie et de finance. De 2009 à 2017, elle occupe le poste de Vice-Président finances au sein de 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 cinq 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 2024

	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	20 avril 2016	AGO à tenir en 2026
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	23 avril 2020	AGO à tenir en 2026
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2026

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2024

Au sein et hors du groupe Mercialys

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys*

* Société cotée.

Compétences clés

Immobilier, construction, urbanisme	Expérience dans la gestion de parc immobilier hôtelier, restauration, crèches.
Finance, comptabilité	Expérience de Direction financière depuis plus de 25 ans.
Gestion de sociétés	Expérience significative : ancien Vice-Président finances au sein de la société Louvre Hôtels Group ; Directeur général délégué du groupe d'éveil et d'éducation Grandir.
Juridique, conformité, risques	Responsable de la conformité (RGPD, Fraude) exercée au sein du groupe Grandir.
Gouvernance, éthique	Certification d'administrateur de sociétés obtenue en décembre 2023, réalisée à Sciences Po en partenariat avec l'IFA (Institut Français des Administrateurs) ; adhérente de l'IFA.
Environnement, climat	Responsable de la RSE au niveau du groupe Grandir ; membre de l'association Chapter Zero France ; formation Carbone 4.
Distribution, service clients	Expérience des activités multisites dans le commerce à destination du grand public (B to C).

Jean-Louis Constanza

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

Date de naissance : 16 avril 1961 – Nationalité française
Adresse professionnelle : 88 rue de Rivoli - 75004 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2024 : 3 400

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Monsieur Jean-Louis Constanza est titulaire d'un DEA en Marketing et Stratégie de l'Université Paris Dauphine, d'un MBA de l'INSEAD et est diplômé de l'École Nationale Supérieure et de l'Espace (ENSAE-SUPAERO) après avoir étudié à Stanford et UCLA. À la suite d'une première expérience dans le secteur de l'aéronautique chez Aerospatiale puis Packinox (1985-1991) et d'un passage dans le conseil sur le secteur des médias chez Arthur D. Little (1991-1998), il rejoint Tele2 en 1998 et développe Tele2 France puis Tele2 Southern Europe. Tele2 devient un des leaders européens des opérateurs alternatifs de télécommunications vocales avec plus de 15 millions de clients. Fort de ce succès entrepreneurial, Monsieur Jean-Louis Constanza co-crée Envie de Fraises (2006), une des premières marques *full web* de mode. Il fonde la même année la société Ten, premier opérateur mobile à se concentrer sur l'Internet sur les mobiles, rachetée par Orange. Il devient alors Directeur général d'Orange Vallée de 2007 à 2013 puis Directeur de l'innovation de Critéo. En 2012, il co-fonde Wandercraft, leader des exosquelettes robotisés pour personnes handicapées, où il occupe le poste de *Chief Business Officer* en charge des produits, du marketing et des nouveaux projets. Il est également membre du Conseil d'administration de la société et a été précédemment administrateur de Direct Energie, d'Ingenico et de Visa Europe à Londres.

FONCTION PRINCIPALE

Directeur du développement au sein de Wandercraft

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS* AU 31 DÉCEMBRE 2024

	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	20 octobre 2022	AGO à tenir en 2027

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2024

Hors du groupe Mercialys

- Administrateur de la société Wandercraft

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Membre du Comité de la stratégie et de la transformation de la société Mercialys*

* Société cotée.

Compétences clés

Finance, comptabilité	Diplômé du MBA de l'INSEAD (Institut européen d'administration des affaires).
Gestion de sociétés	Entrepreneur chevronné qui a participé à la création de plusieurs sociétés ; ancien Directeur général d'Orange Vallée ; ancien administrateur de Direct Energie, Ingenico et Visa Europe ; administrateur de Wandercraft.
Gouvernance, éthique	Ancien Président du Comité des rémunérations et nominations au Conseil d'administration de Visa Europe ; a participé au Livre Blanc de l'éthique en robotique en 2023.
Ressources humaines, social	Fortement impliqué dans les sujets sociaux, en particulier l'inclusion des personnes en situation de handicap dans le cadre de son activité au sein de Wandercraft.
Environnement, climat	Co-fondateur de Direct Energie, revendu à Total ; ambassadeur en France de Vista, projet global de décarbonation de l'atmosphère terrestre à partir de l'activation à grande échelle de puits de carbone naturels ; formation Carbone 4.
Distribution, service clients	Conception, mise en place et opération de réseaux de vente, distribution et service client chez Tele2 et Ten en tant que Directeur général.
Innovation, marketing, systèmes d'information	Nombreuses expériences dans le secteur de l'Internet et des télécoms, des opérateurs alternatifs de télécommunications et dans la robotique et l'IA ; en charge chez Wandercraft du marketing et du développement des nouveaux produits, exosquelettes et robots.

Élisabeth Cunin

ADMINISTRATRICE

Date de naissance : 17 septembre 1960 – Nationalité française
Adresse professionnelle : 100 rue du Calvaire – 59510 Hem
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2024 : 3 132

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 2024

	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	6 juin 2012	AGO du 29 avril 2025
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	20 janvier 2021	AGO du 29 avril 2025

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2024

Hors du groupe Mercialys

- Présidente-Directrice générale et administratrice de la société Bunsha International
- Administratrice de l'association 1001 Fontaines
 - Administratrice de l'association Solfa

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Présidente et membre du Comité de la stratégie et de la transformation de la société Mercialys*
 - Présidente et membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys*
- Présidente de la société & EC

* Société cotée.

Compétences clés

Immobilier, construction, urbanisme	Administratrice de Mercialys depuis plus de 10 ans.
Finance, comptabilité	Plus de 30 ans de direction générale avec une implication au quotidien dans les sujets de finance et de comptabilité.
Gestion de sociétés	Dirigeante chevronnée dans le secteur de la distribution.
Gouvernance, éthique	Présidence du Conseil d'administration de Kiabi depuis mai 2019 et structuration et suivi des Comités spécialisés ; formation au sein de l'Association familiale Mulliez sur des sujets de gouvernance, notamment la responsabilité des administrateurs.
Ressources humaines, social	Expertise développée au cours de plus de 30 années de direction générale.
Distribution, service clients	Expérience confirmée dans le secteur de la distribution, notamment chez Dia, Etam, André, Comptoir des Cotonniers et Princesse Tam-Tam, Camaïeu ; actuellement Présidente du groupe Kiabi.
Innovation, marketing, systèmes d'information	Expertise développée pendant 30 années à diriger principalement des réseaux de magasins (notamment <i>sourcing</i> produits et marketing clients) ayant permis le repositionnement d'entreprises dans un contexte évolutif majeur, et ce au travers d'initiatives combinant le traitement de la donnée par l'intelligence artificielle, des interactions avec l'écosystème de start-up ou l'élaboration de nouveaux modèles économiques autour de l'économie circulaire et la neutralité carbone.

Dominique Dudan

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 19 janvier 1954 – Nationalités française et suisse
Adresse professionnelle : 1 rue de Condé – 75006 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2024 : 5 000

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. De 2015 jusqu'en 2018, elle a dirigé la filiale française de Warburg GmbH. Elle est administratrice de la société Gecina, de la société Selectirente et, de 2017 à 2022, membre du Conseil de surveillance de la société Swiss Life Asset Managers France (ex Swiss Life Reim (France)). En outre, elle est *Senior Advisor* de la société LBO France depuis 2015. Madame Dominique Dudan est *Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors*. Elle a longtemps participé à la Commission économique et fiscale 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 dans l'Ordre National du Mérite.

FONCTION PRINCIPALE

Administratrice de sociétés

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS* AU 31 DÉCEMBRE 2024

	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	26 avril 2018	AGO à tenir en 2027
• Présidente et membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2027
• Membre du Comité des investissements durables ⁽¹⁾	14 février 2024	AGO à tenir en 2027

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2024

Hors du groupe Mercialys

• Administratrice, membre du Comité conformité et éthique et Présidente du Comité des nominations et des rémunérations de la société Gecina*	• Présidente et membre du Conseil de surveillance de la société Altixia Cadence XII
• Membre du Conseil de surveillance et Présidente du Comité d'audit et des risques de la société Selectirente*	• Membre du Conseil de surveillance de la société Altixia Commerces
• Présidente et membre du Conseil de surveillance de la société Sofidy Pierre Europe (OPCI)	• Vice-Présidente et membre du Conseil de surveillance de la société Pierre Expansion
• Administratrice de la société Apexia SPI Social Infrastructures (Maroc)	• Présidente de la société Artio Conseil
• Présidente de la société Nokomis Webstore	• Gérante de la SCI du 92
• <i>Senior Advisor</i> pour la partie Immobilière de la société LBO France Gestion	• Gérante de la SCI MMM & Co
	• Gérante de la société William's Hotel

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

• Membre du Comité de la stratégie et de la transformation de la société Mercialys*	• Membre du Conseil de surveillance et membre du Comité d'audit et des risques de la société Swiss Life Asset Managers France (Suisse)
• Membre du Comité d'audit et des risques de la société Gecina*	• Présidente et membre du Comité des investissements et membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys*

(1) Transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables en date du 14 février 2024.

* Société cotée.

Compétences clés

Immobilier, construction, urbanisme	Nombreux postes opérationnels dans le secteur immobilier ; ancienne Directrice générale de la société Arcole Asset Management ; ancienne Présidente d'Union Investment Real Estate France ; administratrice de Gecina ; ancienne membre du Conseil de surveillance de Swiss Life Asset Managers France ; membre du Club de l'immobilier d'Île-de-France.
Finance, comptabilité	Ancienne Directrice des opérations et membre du Directoire chez HSBC Reim ; ancienne Directrice générale adjointe et Directrice des fonds immobiliers réglementés chez BNP Paribas Reim.
Gestion de sociétés	Expérience significative à des postes de direction, de membres de Conseils d'administration et de surveillance ; création de sa propre structure Artio Conseil.
Juridique, conformité, risques	Présidente du Comité d'audit et des risques de Selectirente ; membre du Comité conformité et éthique de Gecina ; membre de l'IFA (Institut Français des Administrateurs).
Gouvernance, éthique	Présidente du Comité de gouvernance, nominations et rémunérations de Gecina ainsi que membre du Comité d'éthique et de conformité ; adhérente de l'IFA.
Ressources humaines, social	Ancienne Directrice des opérations chez Accor Hotels & Resorts : a dirigé jusqu'à 1 200 personnes, confrontée à de nombreux sujets RH.
Environnement, climat	Formations RSE dont formation Carbone 4 ; membre de Time for the planet ; membre de l'association Chapter Zero France.
Distribution, service clients	Ancienne Directrice du développement de la société Accor Hotels & Resorts et membre des boards de nombreuses filiales.

Pascale Roque

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 14 février 1961 – Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18 rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
Nombre de titres Mercialis détenus au 31 décembre 2024 : 3 454

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. Entre 2020 et 2022, elle est Directrice générale du pôle Tourisme de Aream, 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). D'avril 2022 à octobre 2024, Madame Pascale Roque a été Directrice générale France de la société Hertz, en charge de la transformation du modèle économique, de l'engagement des équipes et des clients, du pilotage des performances commerciales et de l'optimisation des actifs dont en premier lieu la flotte.

FONCTION PRINCIPALE

Administratrice de sociétés

04

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS* AU 31 DÉCEMBRE 2024

	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	24 octobre 2017	AGO du 29 avril 2025
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	21 décembre 2017	AGO du 29 avril 2025
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	14 février 2024	AGO du 29 avril 2025

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2024

Au sein et hors du groupe Mercialis

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Directrice générale France chez Hertz
- 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
- Administratrice de la société PV Exploitation Belgique (Belgique)
- Administratrice de la Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España SL (Espagne)
- Administratrice de la société Bonavista de Bonmont SL (Espagne)
- Administratrice de la société Pierre & Vacances Italia SRL (Italie)
- Gérante de la société Pierre et Vacances Maeva Tourisme Haute-Savoie
- Gérante de la Société Hôtelière de l'Anse à la Barque

* Société cotée.

Compétences clés

Immobilier, construction, urbanisme	Connaissance opérationnelle complétée par la vision des investisseurs grâce à l'expérience de Direction de l'Asset management et du Développement des actifs touristiques chez Aream, société de gestion d'actifs et de fonds immobiliers indépendante.
Finance, comptabilité	Formation ESSEC Business School ; expertise acquise dans le cadre de ses divers postes de dirigeante ; certification AMF.
Gestion de sociétés	Impliquée pendant 15 ans dans des sujets à enjeux opérationnels et de transformation d'organisation majeurs chez Air France ; plusieurs années d'expérience à des postes de direction dans les secteurs de l'hôtellerie et de la location automobile.
Juridique, conformité, risques	Membre du Comité des risques du groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ; labellisation ISR immobilier pour la SCPI Aream Hôtels.
Gouvernance, éthique	20 ans de poste de direction générale ; formations éthique, gouvernance ; certificat AMF.
Ressources humaines, social	Expérience forte en gestion opérationnelle des ressources humaines dans le cadre de différents postes de direction générale occupés (Formule 1 / Etap hotel, Pierre & Vacances Tourisme, B&B Hôtels France et Hertz France).
Environnement, climat	Compétence opérationnelle développée dans le cadre de nombreuses expériences au sein du secteur de de l'hôtellerie (ex Labellisation Clef Verte) et plus récemment de la location automobile de courte durée ; connaissances en finance durable validées par la certification AMF ; formation Carbone 4.
Distribution, service clients	Expérience significative dans la distribution et l'hôtellerie au sein notamment des groupes Accor, B&B Hôtels et Pierre & Vacances-Center Parcs.
Innovation, marketing, systèmes d'information	Marketing via formation initiale ESSEC Business School et postes de direction Marketing ou Customer Care chez Air France et Accor.

C. Mandats et fonctions exercés par Monsieur Arnaud Le Mintier dont il est proposé la nomination en qualité d'administrateur

Arnaud Le Mintier

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

Date de naissance : 17 novembre 1963 – Nationalité française
Adresse professionnelle : 2-22 place des Vins de France, Hall C – 75012 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2024 : 0

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Monsieur Arnaud Le Mintier est ingénieur aéronautique diplômé en 1986 de l'ESTACA (Ecole Supérieure des Techniques Aéronautiques et de Construction Automobile). Il est également titulaire, en 2002, d'une maîtrise de droit de l'Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation (ICH) et accrédité en 2004 auprès de la RICS. Il est par ailleurs membre de diverses associations professionnelles (ULI, CDCI...). Monsieur Arnaud Le Mintier a débuté sa carrière aux îles Grenadines en y construisant et gérant un hôtel. Il a ensuite passé 12 ans comme directeur du développement à l'Européenne Foncière et Patrimoine, où il s'est spécialisé dans les investissements immobiliers résidentiels. Puis, de 2007 à 2014, il a dirigé la succursale française de Rockspring, un gestionnaire privé de fonds immobiliers gérant 7 milliards d'euros d'actifs. Cette succursale a obtenu en 2011 un agrément de SGP (société de gestion de portefeuille) délivré par l'AMF. Il a ensuite rejoint la filiale française de la foncière Cofinance pour en prendre la direction de 2014 à 2021. Il avait pour mission de poursuivre la croissance et la gestion de cette société d'investissements immobiliers. En 2021, Arnaud Le Mintier s'est associé au groupe Virtuo pour créer (il détient 25 % du capital) et diriger Virtuo AM (Asset Management), société spécialisée dans le domaine de la logistique. Cette nouvelle entité est dédiée à la levée de fonds et à la gestion d'actifs pour compte de tiers.

FONCTION PRINCIPALE

Directeur général de la société Virtuo AM

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2024

Hors du groupe Mercialys

- Gérant de la société EURL PNA Développement
- Gérant de la société SCI PNA
- Membre fondateur et administrateur de l'I2L (Institut en Innovation Logistique - école d'ingénieur basée à Metz)

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Directeur général de la société Cofinance
- Co-gérant de la société Cogistel

Compétences clés

Immobilier, construction, urbanisme	Formation à l'ICH avec applications pratiques développées au cours de ses différents mandats et notamment l'opération significative du développement d'un hub logistique pour le compte de Fedex sur le périmètre de l'aéroport de Roissy.
Finance, comptabilité	Contrôle des comptes et gestion des sociétés gérées ; relations directes avec les banques pour la mise en place puis la gestion des financements liées aux acquisitions ou développements immobiliers et application des instruments financiers (couverture de taux).
Gestion de sociétés	Dirigeant de différentes sociétés depuis une vingtaine d'année ; administrateur de sociétés de droit belge lors de son mandat chez Rockspring.
Juridique, conformité, risques	Formation à l'ICH, avec application directe lors de la gestion de ses différents mandats de dirigeant de sociétés et notamment dans le cadre de l'agrément SGP délivré en 2011 par l'AMF à la succursale de Rockspring.
Gouvernance, éthique	Maîtrise des sujets éthiques et déontologiques ; accréditation à la RICS.
Environnement, climat	Membre du Comité développement durable anciennement chez Rockspring et aujourd'hui chez Virtuo qui est une « société à mission », particulièrement engagée dans le respect et la promotion des enjeux environnementaux ; participation à l'atelier 2 tonnes et à la fresque du climat ; création de la grille interne développement durable pour la sélection des nouveaux projets de développement logistique.

D. Évolution de la composition du Conseil d'administration et de ses Comités spécialisés au cours de l'exercice 2024

	Départs	Nominations	Renouvellements	Ratifications
Conseil d'administration	-	-	Victoire Boissier * (le 25 avril 2024) Jean-Louis Constanza * (le 25 avril 2024) Dominique Dudan * (le 25 avril 2024) Vincent Ravat (le 25 avril 2024)	-
Comité d'audit, des risques et du développement durable	-	-	Victoire Boissier * (le 25 avril 2024)	-
Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	-	Pascale Roque * (le 14 février 2024)	Victoire Boissier * (le 25 avril 2024) Dominique Dudan * (le 25 avril 2024)	-
Comité des investissements durables ⁽¹⁾	Élisabeth Cunin (le 14 février 2024) Jean-Louis Constanza * (le 14 février 2024)	Maël Aoustin * (le 14 février 2024)	Dominique Dudan * (le 25 avril 2024) Vincent Ravat (le 25 avril 2024)	-

⁽¹⁾ Transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables en date du 14 février 2024.

* Administrateur indépendant.

E. Evolution de la composition du Conseil d'administration soumise à l'Assemblée générale du 29 avril 2025

Administrateurs		
Dont le mandat arrive à échéance	Dont le mandat est proposé au renouvellement ⁽¹⁾	Dont la nomination est proposée à l'Assemblée générale du 29 avril 2025 ⁽¹⁾
Éric Le Gentil Stéphanie Bensimon * Élisabeth Cunin Pascale Roque *	Éric Le Gentil Stéphanie Bensimon * Élisabeth Cunin Pascale Roque *	Arnaud Le Mintier *

⁽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 mandats de Mesdames Stéphanie Bensimon, Élisabeth Cunin et Pascale Roque et de Monsieur Éric Le Gentil. Ces mandats auraient une durée de trois ans, à l'exception de celui de Madame Pascale Roque qui aurait une durée d'un an. Le Conseil veille à rééchelonner les mandats, afin d'éviter les renouvellements en bloc. Il propose également à l'Assemblée générale la nomination de Monsieur Arnaud Le Mintier en tant qu'administrateur pour une durée de trois ans.

Le Conseil considère que sa nouvelle composition lui permettra d'être un organe équilibré, 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 29 avril 2025, à l'issue de l'Assemblée, le Conseil serait composé de 10 membres. Il comprendrait, au sens des critères issus du Code Afep-Medef, 7 administrateurs indépendants : Mesdames Stéphanie Bensimon, Victoire Boissier, Dominique Dudan et Pascale Roque et Messieurs Maël Aoustin, Jean-Louis Constanza et

Arnaud Le Mintier. La représentation des administrateurs indépendants serait de 70 % et celle des femmes de 50 %.

4.1.1.3 Missions du Président du Conseil d'administration

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.

Compte rendu de l'activité du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2024

Au cours de l'exercice 2024, le Président du Conseil d'administration, outre les missions relevant habituellement d'un Président :

- s'est tenu informé, notamment en matière de gouvernance et de perspectives financières et extra-financières ;
- des attentes des actionnaires et des principaux partenaires financiers et industriels,

- des points d'attention de l'agence de notation,
- des échanges avec les agences en conseil de vote,
- et s'est tenu à leur disposition.
- a veillé à ce que le Conseil aborde les sujets ainsi soulevés ;
- a échangé avec le Directeur général sur la stratégie et sa mise en œuvre ;
- a été consulté sur la communication financière ;
- a entretenu un dialogue régulier avec les Présidents de Comités afin de préparer les travaux du Conseil ;
- a rencontré individuellement chaque administrateur.

4.1.2 Modalités d'exercice de la Direction générale

Depuis le 13 février 2019, la Direction générale est assurée par Monsieur Vincent Ravat en tant que Directeur général et Madame Elizabeth Blaise en tant que Directrice générale déléguée.

Monsieur Vincent Ravat est également administrateur depuis le 15 juin 2022.

4.1.2.1 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 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 l'accord conjoint du Directeur général et de la Directrice générale déléguée.

Autorisations annuelles spécifiques

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.

Le Conseil d'administration a autorisé le Directeur général, pour une durée d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2025, à consentir 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 500 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.

La Direction générale est également autorisée à émettre :

- des obligations pour un montant total maximal annuel de 550 millions d'euros et d'une maturité pouvant aller jusqu'à 10 ans ;
- des obligations convertibles permettant d'obtenir des actions de la Société jusqu'à une valeur nominale globale de 9,3 millions d'euros, hors prime ; et
- des placements privés obligataires, pour un montant total maximal annuel de 200 millions d'euros et d'une maturité de 5 à 15 ans ;

et, à ce titre, à en fixer les caractéristiques et modalités et à mettre en œuvre toutes les opérations de marché afférentes.

Enfin, le Conseil d'administration a autorisé la Direction générale à effectuer un rachat partiel des souches obligataires existantes à échéance février 2026, novembre 2027, février 2029 ou septembre 2031 à hauteur d'un montant nominal maximum de 300 millions d'euros, hors prime liée à l'offre de rachat.

4.1.2.2 Comité exécutif

Mercialys a mis en place en 2024 un Comité exécutif. Ce Comité a vocation à instruire les réflexions stratégiques de l'entreprise, à déterminer les objectifs associés aux orientations retenues et assurer leurs déclinaison et incidence auprès de tous ses métiers,

départements et projets. Il a aussi pour but d'accélérer les prises de décision sur l'évolution, l'organisation et la transformation de l'entreprise et surtout à en assurer les bonnes diffusion, explication et collégialité internes.

La composition du Comité exécutif est la suivante au 31 décembre 2024 :

Membre	Sexe	Age au 31/12/2024	Ancienneté au 31/12/2024	Fonctions
Vincent Ravat	H	50 ans	11 ans	Directeur général
Elizabeth Blaise	F	48 ans	10 ans	Directrice générale déléguée, mandataire sociale, chargée plus particulièrement de la Direction des affaires financières, de la RSE et des services juridiques du Groupe
Philippine de Bruyn	F	39 ans	0,6 an	Directrice générale adjointe chargée du patrimoine et du développement, supervisant à ce titre l'asset management, la commercialisation, la conduite des projets commerciaux et mixtes ainsi que l'ensemble des activités de la foncière dans l'Océan Indien
Fabrice Haurani	H	40 ans	12 ans	Directeur général adjoint chargé des investissements, arbitrages et de la gestion des participations de la foncière
Stéphane Girard	H	56 ans	4 ans	Directeur des opérations et des relations extérieures, chargé de la communication institutionnelle, des directions de l'exploitation et du marketing B to C
Camille Morel	F	40 ans	0,3 an	Directrice des ressources humaines

Monsieur Irving Gauthier, Directeur financier, participe aux réunions du Comité exécutif en qualité de Secrétaire.

4.1.2.3 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 § 2.5.2, p. 105 et suivantes).

La Société démontre son respect envers le principe d'égalité entre les femmes et les hommes avec une représentation équilibrée au sein du Comité exécutif, mais également en première ligne, à la Direction générale :

Direction Générale*	Vincent Ravat, Directeur général Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée
Comité exécutif*	50 % de femmes

* Au 31 décembre 2024.

A l'échelle du Groupe, hors mandataires sociaux, au 31 décembre 2024, les femmes occupaient 43 % des 10 % de postes à plus forte responsabilité. A cette date, les femmes représentaient 38 % des cadres dirigeants du Groupe.

La mixité étant placée au cœur des préoccupations de la Société, Mercialys a pour ambition de conserver cette dynamique et s'approcher d'une parité parfaite dans les années à venir. Mercialys comprenant un nombre limité de salariés (177 au 31 décembre 2024), la parité entre hommes et femmes peut être volatile car chaque départ, arrivée ou mobilité interne a un poids proportionnel important sur les statistiques globales.

	2020	2021	2022	2023	2024
Part des femmes au Comité exécutif*	50 %	50 %	53 %	57 %	50 %

* Chiffres relatifs au Comité managérial jusqu'en 2023.

4.1.3 Plans de succession

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance a évalué en 2023 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 de succession sont revus et actualisés sur une base régulière conforme aux besoins de l'entreprise. La prochaine revue doit intervenir en 2025.

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.

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. Ses délibérations 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 12 février 2025. Il intègre les principes de « gouvernement d'entreprise » auxquels le Conseil adhère et dont il organise la mise en œuvre.

Il 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 ; et
- le Comité des investissements durables, anciennement Comité de la stratégie et de la transformation.

Les règles de déontologie et les principes de bonne gouvernance applicables aux membres du Conseil d'administration sont précisés au § 4.1.8, p. 252 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. § 9.1.5, p. 400 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.

Par ailleurs, la Direction générale et le Secrétariat du Conseil sont à la disposition des administrateurs pour leur fournir toute information ou explication pertinente.

Diffusion de l'information

Les éléments indispensables à l'examen des points sur lesquels est appelé à débattre le Conseil d'administration sont communiqués aux administrateurs préalablement à la réunion du Conseil. Ainsi, il est mis à disposition de chacun des administrateurs 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.

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.

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.

Programme d'accueil

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. Il rencontre individuellement chaque administrateur ou membre de la Direction générale. Des entretiens sont également organisés avec certains directeurs de départements afin de lui permettre d'approfondir ses connaissances des éléments propres à la Société, à ses activités et à ses marchés.

Les équipes de Mercialys sont à la disposition des nouveaux administrateurs pour leur faire découvrir le patrimoine du Groupe, lors de visites de sites.

Ce programme permet aux administrateurs d'appréhender les enjeux stratégiques, concurrentiels, environnementaux, sociétaux et financiers de l'entreprise.

Par ailleurs, les membres du Comité d'audit, des risques et du développement durable bénéficient, lors de leur nomination, d'une information sur les particularités comptables, financières ou opérationnelles de l'entreprise. Le cas échéant, une formation spécifique en matière de RSE leur est proposée.

Formation

Chaque administrateur peut bénéficier, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire. Elle peut notamment porter sur les spécificités de la Société, ses métiers et secteurs d'activité et ses

enjeux en matière de RSE, en particulier sur les sujets climatiques, ainsi que sur ses aspects comptables ou financiers afin de parfaire ses connaissances. Aucun administrateur n'a demandé de formation en 2024.

Toutefois, en 2023, les administrateurs ont suivi deux formations en matière de RSE :

- l'une, organisée par Carbone 4, portait sur le changement climatique ;
- la seconde, dispensée par la directrice RSE, traitait des spécificités des enjeux ESG dans le secteur de l'immobilier.

En 2024, les membres du Comité d'audit, des risques et du développement durables ont bénéficié d'interventions d'Axa Climate sur la thématique de la trajectoire carbone, ainsi que Deloitte sur la mise en œuvre de la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*), dont les principales analyses ont été transmises au Conseil d'administration. Une formation sur la cybersécurité et la gouvernance a aussi été dispensée à l'ensemble des administrateurs par un consultant en cybersécurité et la secrétaire du Conseil d'administration. Le Directeur des systèmes d'informations avait préalablement présenté à la gouvernance la démarche spécifique de la Société en matière de cybersécurité.

Visite de sites

Depuis 2022, le Conseil d'administration se réunit une fois par an sur l'un des sites Mercialys. Cette séance permet aux administrateurs de découvrir son patrimoine et de mieux appréhender certains sujets.

En 2024, les administrateurs se sont rendus à Fenouillet, dans l'agglomération toulousaine. Ils ont découvert la Galerie Espaces Fenouillet et son environnement commercial. Ils ont bénéficié d'interventions de collaborateurs qui leur ont présenté les enjeux du site.

Année	Site visité
2024	Toulouse / Galerie Espaces Fenouillet
2023	Saint-Étienne / Galerie Espace Monthieu
2022	Angers / Galerie Espace Anjou

4.1.4.2 Missions et activité du Conseil d'administration

A. Calendrier des réunions du Conseil d'administration au cours de l'année 2024 et modalités de participation des membres

	14/02/2024	25/04/2024	13/06/2024	24/07/2024	17/10/2024	11/12/2024
Éric Le Gentil	👤	👤	👤	📞	👤	👤
Maël Aoustin*	📞	👤	👤	👤	👤	👤
Stéphanie Bensimon*	👤	👤	👤	📞	👤	👤
Victoire Boissier*	👤	📞	👤	👤	👤	👤
Jean-Louis Constanza*	👤	👤	👤	📞	👤	👤
Élisabeth Cunin*	👤	👤	👤	👤	👤	👤
Dominique Dudan*	👤	👤	👤	👤	👤	👤
Vincent Ravat	👤	👤	👤	👤	👤	👤
Pascale Roque*	👤	👤	👤	👤	👤	👤

* 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 2024

En 2024, le Conseil d'administration s'est réuni six fois avec un taux de participation global de 100 %.

Le Directeur général et la Directrice générale déléguée ont été présents à toutes les séances.

Différents collaborateurs du Groupe sont également intervenus afin d'éclairer le Conseil sur certains thèmes :

- le Directeur financier ;
- la Secrétaire du Conseil ;
- la Directrice RSE ;
- la Directrice générale adjointe chargée du patrimoine et du développement ;
- le Directeur des opérations et des relations extérieures ;
- la Directrice commerciale ;
- le Directeur de l'asset management ;
- le Directeur des systèmes d'information ; et
- la Responsable du droit des sociétés.

Le Conseil a également bénéficié de la présence ponctuelle :

- des Commissaires aux comptes ;
- d'une analyste financière.

Délibérations hors la présence des dirigeants exécutifs

Le Conseil d'administration a délibéré, hors la présence de son Président, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée, sur leurs rémunérations respectives.

Les administrateurs de la Société se sont par ailleurs réunis le 17 octobre 2024, hors la présence du Président et du Directeur général. Dans ce cadre, ils ont rendu compte au Conseil d'administration des observations et recommandations qui ont été formulées. Ils ont fait part de leur satisfaction quant au fonctionnement du Conseil et à la relation avec la Direction générale. Ils ont confirmé leur intention de s'impliquer sur les nouveaux enjeux auxquels la Société est confrontée.

Les principaux sujets examinés par le Conseil d'administration en 2024 figurent ci-dessous :

	Principaux travaux réalisés en 2024
Situation financière	Arrêté des comptes annuels et semestriels et examen des informations financières trimestrielles, arrêté du Rapport de gestion
	Arrêté des documents de gestion prévisionnelle
	Convocation de l'Assemblée générale annuelle et arrêté du projet de texte des résolutions
	Présentation des travaux des Commissaires aux comptes et revue de leur plan d'audit
	Examen du bilan, de la liquidité et de la couverture de la dette
	Suivi des performances opérationnelles et financières et examen du budget
Activités, stratégie et gestion des risques	Examen des conventions réglementées
	Examen des perspectives stratégiques, du portefeuille de développements, des projets de cession d'actifs et d'investissements
	Point sur l'environnement de marché, l'activité et la santé des enseignes
	Présentation du centre commercial de Toulouse Fenouillet
	Suivi de la cartographie des risques et du plan d'audit interne
	Point sur les actions mises en place en matière d'éthique
	Examen du dispositif de cybersécurité
	Examen du dispositif de gestion de crise
Gouvernement d'entreprise et rémunération	Sensibilisation aux projets en matière d'intelligence artificielle
	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
	Pouvoirs consentis à la Direction générale
	Examen de la gouvernance
	Transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables
	Revue de la composition et de la présidence des Comités
	Attribution gratuite d'actions à des collaborateurs clés et à tous les collaborateurs
	Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration
	Mise à jour du Règlement intérieur du Conseil d'administration, des chartes des Comités, de la charte relative aux conventions entre parties liées
	Examen des préconisations des agences de conseil en vote
Responsabilité sociétale de l'entreprise et information extra-financière	Examen et point d'étape sur la stratégie RSE, notamment en matière climatique, vérification de la réalisation des objectifs, et révision de la trajectoire carbone
	Arrêté de la Déclaration de performance extra-financière
	Point d'étape sur la mise en œuvre de la CSRD
	Examen du bilan de l'administratrice référente en matière de RSE
	Examen de la politique en matière de diversité et d'égalité professionnelle et salariale
	Point relatif aux ressources humaines : rétention des talents, évolution des effectifs et de l'organisation

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. Les compétences des membres figurent au § 4.1.1.2, A, p. 221. 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 31 décembre 2024, les Comités spécialisés étaient composés comme suit :

	Comité d'audit, des risques et du développement durable	Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	Comité des investissements durables
	4 membres, tous indépendants ⁽¹⁾	5 membres dont 3 indépendants ⁽²⁾	5 membres dont 3 indépendants
Présidents - indépendants	Maël Aoustin	Dominique Dudan	Stéphanie Bensimon
Autres membres indépendants	Stéphanie Bensimon Victoire Boissier Pascale Roque	Victoire Boissier Pascale Roque	Maël Aoustin Dominique Dudan
Membres non-indépendants	-	Éric Le Gentil Président du Conseil d'administration Élisabeth Cunin	Éric Le Gentil Président du Conseil d'administration 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 2024

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 ou ses filiales en matière 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.

Ses membres disposent tous de compétences en matière financière et comptable, de gestion de sociétés, ainsi que dans le domaine de l'environnement et du climat :

	Finance/Comptabilité	Gestion de sociétés	Juridique/Conformité/ Risques	Environnement/Climat
Maël Aoustin	•	•		•
Stéphanie Bensimon	•	•		•
Victoire Boissier	•	•	•	•
Pascale Roque	•	•	•	•
	100 %	100 %	50 %	100 %

Les principales attributions et missions du Comité d'audit, des risques et du développement durable, ainsi que les travaux réalisés en 2024 figurent ci-dessous :

Attributions	Principales missions et travaux réalisés en 2024
Comptes et états financiers et Commissaires aux comptes	Examen des états financiers annuels et semestriels du Groupe, présentation des engagements hors-bilan significatifs, échanges avec les Commissaires aux comptes et revue des rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil d'administration
	Examen de l'activité trimestrielle
	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
	Examen du bilan, de la liquidité et de la couverture de la dette
	Pré-approbation de la fourniture de services autres que la certification des comptes par les Commissaires aux comptes
	Revue du plan d'audit des Commissaires aux comptes
Contrôle interne et gestion des risques	Benchmark des résultats des foncières pour 2023
	Examen des procédures de contrôle interne et de la cartographie des risques (notamment RSE) ainsi que des travaux réalisés par le Comité de prévention des risques
	Actualisation de la charte relative au lobbying responsable
Responsabilité sociétale de l'entreprise et information extra-financière	Examen du dispositif de cybersécurité
	Revue de la Déclaration de performance extra-financière
	Validation des taux d'atteinte des critères RSE intégrés dans les rémunérations variables 2023 des mandataires sociaux et information sur les critères RSE intégrés dans les rémunérations variables 2024 des mandataires sociaux
	Revue de la mise en œuvre de la taxinomie
	Point d'étape sur la mise en œuvre de la CSRD
	Point d'étape sur la stratégie RSE, notamment en matière climatique, vérification de la réalisation des objectifs et révision de la trajectoire carbone
	Examen de la pertinence et de l'intégrité de l'information fournie au Conseil en matière de RSE
	Point sur les mesures mises en œuvre en matière d'éthique
	Mise à jour de la charte éthique

04

Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, est la principale interlocutrice du Comité. Elle a assisté à toutes les séances du Comité. Monsieur Irving Gauthier, Directeur financier, intervient également régulièrement auprès du Comité. Un dialogue est organisé chaque année entre les membres du Comité et les Commissaires aux comptes, en la seule présence du Secrétariat du Conseil.

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 cabinet assistant Mercialys dans le cadre de la mise en œuvre de la CSRD a présenté ses travaux.

Le Comité a également bénéficié d'interventions :

- de la Directrice RSE ;
- du Directeur comptable ;
- de la Responsable de la consolidation ;
- de la Responsable de la trésorerie ;
- de la Directrice de la conformité et de l'éthique ; et
- du Directeur des systèmes d'information sur la cybersécurité.

Le Comité a pu entendre la plupart des membres du Comité de prévention des risques, à savoir :

- la Directrice générale déléguée qui supervise le dispositif de contrôle interne ;
- le Directeur financier ;
- la Directrice RSE ; et
- la Directrice de la conformité et de l'éthique.

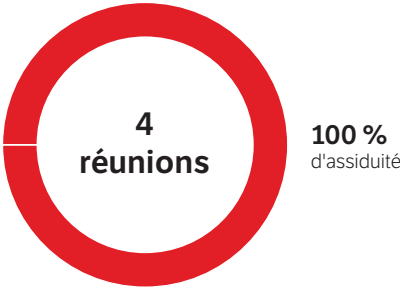
Le Comité d'audit, des risques et du développement durable est doté d'une Charte d'organisation et de fonctionnement. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

B. Calendrier des réunions du Comité d'audit, des risques et du développement durable au cours de l'année 2024 et modalités de participation des membres

	13/02/2024	23/04/2024	23/07/2024	16/10/2024
Maël Aoustin* – Président (depuis le 14 février 2024)				
Stéphanie Bensimon* – Présidente (jusqu'au 14 février 2024)				
Victoire Boissier*				
Pascale Roque*				

* 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. Missions, attributions et activité au cours de l'année 2024

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance examine les candidatures aux fonctions de Direction générale et d'administrateur. Il prépare la fixation de la rémunération de la Direction générale et du Président du Conseil d'administration, et la répartition des rémunérations allouées aux administrateurs et membres des Comités. Il prépare le plan de succession des dirigeants mandataires sociaux et des postes clés dans l'entreprise. Il procède aussi à l'examen des projets de plans 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. Il revoit régulièrement les pratiques de place et se tient informé des enjeux des investisseurs et des sociétés de conseil de vote en Assemblée générale. Il veille au respect et à la bonne application des principes de gouvernement d'entreprise et des règles de déontologie.

Les compétences requises pour les membres de ce Comité sont les suivantes : maîtrise des sujets liés aux ressources humaines, à l'aspect social, à la gouvernance, à l'éthique, ainsi que des sujets juridiques dédiés et de la dimension liée à la conformité.

La répartition de ces compétences entre les membres au 31 décembre 2024 est indiquée ci-dessous :

	Juridique/Conformité/Risques	Gouvernance/Ethique	Ressources humaines/Social
Dominique Dudan	•	•	•
Victoire Boissier	•	•	
Élisabeth Cunin		•	•
Éric Le Gentil	•	•	•
Pascal Roque	•	•	•
	80 %	100 %	80 %

Les principales attributions et missions du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, ainsi que les travaux réalisés en 2024 figurent ci-après :

Attributions	Principales missions et travaux réalisés en 2024
Rémunérations	Préparation de la fixation de la rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée
	Examen de la politique de rémunération des mandataires sociaux
	Examen des projets de plans 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
Nominations	Examen du projet de rapport du Conseil d'administration sur les actions attribuées gratuitement
	Examen de la structure, la taille et la composition du Conseil d'administration et des comités spécialisés
	Identification des compétences prioritaires dans les futures nominations d'administrateurs
	Examen de l'indépendance des administrateurs et des conflits d'intérêts potentiels
	Examen de la composition et de la présidence des Comités
Gouvernance	Organisation de la procédure de sélection d'un nouvel administrateur
	Examen du projet de transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables
	Examen du projet de rapport sur le gouvernement d'entreprise
	Mise à jour du Règlement intérieur du Conseil d'administration, des chartes des Comités et de la charte relative aux conventions entre parties liées
	Examen de l'évolution des règles de gouvernement d'entreprise et identification des pratiques émergentes en matière de gouvernement d'entreprise en France
	Vérification du respect des règles de gouvernance au sein du Conseil
	Mise en œuvre de l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration
	Examen des 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
	Examen des préconisations des agences de conseil en vote
Ressources humaines	Examen de la politique en matière de diversité et d'égalité professionnelle et salariale
	Point relatif aux ressources humaines : rétention des talents, évolution des effectifs et de l'organisation
	Examen des résultats de l'enquête <i>Great Place To Work</i>

Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, a assisté à certaines séances du Comité en 2024.

Le Comité a bénéficié de présentations effectuées par :

- la Directrice générale déléguée ;
- la Directrice des ressources humaines ;

- la Secrétaire du Conseil ; et
- la Responsable du droit des sociétés.

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance 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 des nominations, des rémunérations et de la gouvernance au cours de l'année 2024 et modalités de participation des membres

	13/02/2024	23/04/2024	16/10/2024	11/12/2024
Dominique Dudan* – Présidente				
Victoire Boissier*				
Élisabeth Cunin*				
Éric le Gentil				
Pascale Roque* (depuis le 14 février 2024)	-			

* Administrateur indépendant.



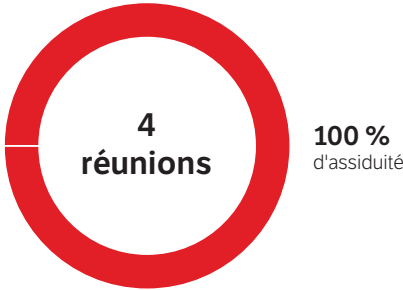
Présence physique



Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence



Absence



4.1.5.3 Comité des investissements durables, anciennement Comité de la stratégie et de la transformation

A. Transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables

Le Conseil d'administration du 14 février 2024 a décidé, à la suite de l'évaluation de son fonctionnement, de transformer le Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables.

B. Missions, attributions et activité au cours de l'année 2024

Le Comité des investissements durables a, en particulier, pour mission :

- d'examiner la stratégie de développement et de veiller à la cohérence des acquisitions et cessions avec celle-ci ;
- de formuler un avis sur le plan d'investissement ;

- d'étudier tout projet d'investissement ou d'arbitrage de la Société ;
- d'analyser les impacts sociaux, sociétaux et environnementaux des projets, investissements et cessions.

Il émet des recommandations sur les autorisations préalables que le Conseil d'administration est appelé à donner à la Direction générale.

Le Conseil veille à ce que les membres de ce Comité disposent de compétences dans les domaines suivants :

- Immobilier/Construction/Urbanisme ;
- Environnement/Climat ;
- Distribution/Service clients ; et/ou
- Innovation/Marketing/Systèmes d'information.

La répartition de ces compétences entre les membres au 31 décembre 2024 est indiquée ci-dessous :

	Immobilier/ Construction/Urbanisme	Environnement/Climat	Distribution/Services clients	Innovation/Marketing/ Systèmes d'information
Stéphanie Bensimon	•	•	•	
Maël Aoustin	•	•	•	•
Dominique Dudan	•	•	•	
Éric Le Gentil	•	•	•	
Vincent Ravat	•	•	•	•
	100 %	100 %	100 %	40 %

Les principales attributions et missions du Comité des investissements durables, ainsi que les travaux réalisés en 2024 figurent ci-dessous :

Attributions	Principales missions et travaux réalisés en 2024
Examen de la stratégie	Transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements et mise à jour de la charte du Comité
	Examen de la stratégie de développement 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
Examen des conventions	Analyse de l'environnement de marché, de l'activité et de la santé des enseignes
Suivi de la concurrence	Examen du rapport général de la Direction générale sur les conventions avec une partie liée et des conventions réglementées
Suivi des plans de développement	Suivi des évolutions de l'environnement concurrentiel du Groupe
	Mise en œuvre et suivi de tout plan de développement du Groupe qui serait établi par le Conseil d'administration

04

Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, a assisté à toutes les séances du Comité en 2024.

Le Comité a, par ailleurs, entendu :

- le Directeur général adjoint chargé des investissements, arbitrages et de la gestion des participations ;
- la Directrice générale adjointe chargée du patrimoine et du développement ;

- le Directeur Océan Indien ;
- le Responsable des investissements ;
- un Asset manager.

Ses avis sont pris à la majorité simple.

Le Comité des investissements durables 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 des investissements, anciennement Comité de la stratégie et de la transformation, au cours de l'année 2024 et modalités de participation des membres

	13/02/2024	24/04/2024	12/06/2024	23/07/2024	16/10/2024	11/12/2024
Élisabeth Cunin* – Présidente (jusqu'au le 14 février 2024)		-	-	-	-	-
Stéphanie Bensimon* Présidente (depuis le 14 février 2024)						
Maël Aoustin* (depuis le 14 février 2024)	-					
Jean-Louis Constanza* (jusqu'au 14 février 2024)		-	-	-	-	-
Dominique Dudan*						
Éric Le Gentil						
Vincent Ravat						

* Administrateur indépendant.



Présence physique



Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence



Absence



4.1.6 Responsabilité sociétale de l'entreprise

Tant le Conseil d'administration que chaque Comité intervient en matière de RSE. Les missions et travaux réalisés en 2024 dans ce domaine sont présentés ci-dessous.

Conseil d'administration		
• Prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux dans la détermination de l'orientation de l'activité de la Société • Examen et point d'étape sur la stratégie RSE, notamment en matière climatique, vérification de la réalisation des objectifs, et révision de la trajectoire carbone • Vérification de la réalisation des objectifs RSE • Arrêté de la Déclaration de performance extra-financière • Délibération sur la politique de diversité et d'égalité professionnelle et salariale • Suivi des évolutions en matière de ressources humaines quant à la rétention des talents, l'évolution des effectifs et de l'organisation • Prise en compte des compétences RSE pour la nomination ou le renouvellement du mandat d'administrateurs • Fixation de critères de performance afférents aux enjeux RSE dans le cadre de la rémunération de la Direction générale • Point d'étape sur la mise en œuvre de la CSRD • Examen du bilan de l'administratrice référente en matière de RSE		
Comité d'audit, des risques et du développement durable	Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	Comité des investissements durables
• Examen et point d'étape sur la stratégie RSE, notamment en matière climatique, vérification de la réalisation des objectifs, et révision de la trajectoire carbone • Examen de l'exposition de la Société aux risques extra-financiers • Suivi du processus d'élaboration de l'information extra-financière • Revue de la Déclaration de performance extra-financière • Examen de la pertinence et de l'intégrité de l'information fournie au Conseil en matière de RSE • Évaluation du niveau d'atteinte des critères de performance afférents aux enjeux RSE, dans le cadre de la fixation de la rémunération de la Direction générale • Points d'étape sur la mise en œuvre de la taxinomie et de la CSRD • Examen des actions mises en place en matière de conformité et d'éthique	• Examen de la politique de diversité et d'égalité professionnelle et salariale • Suivi des évolutions en matière de ressources humaines quant à la rétention des talents, l'évolution des effectifs et de l'organisation • Prise en compte des compétences RSE dans ses recommandations sur la nomination ou le renouvellement du mandat d'administrateur • Préparation à la fixation de critères de performance afférents aux enjeux RSE dans le cadre de la rémunération de la Direction générale	• Prise en compte des aspects sociaux et environnementaux lors de l'examen de projets de développement

Madame Stéphanie Bensimon, Présidente du Comité des investissements durables, est responsable du suivi de la démarche RSE.

A ce titre, elle joue un rôle clé dans l'intégration des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la stratégie et les opérations de l'entreprise. Elle veille à ce que les décisions prises par le Conseil tiennent compte des impératifs de développement durable et des attentes des parties prenantes. Elle s'assure que les informations communiquées par Mercialys permettent aux administrateurs et à l'ensemble des parties prenantes de la Société

d'avoir une vision claire, sincère et exhaustive de la prise en compte par l'entreprise des enjeux RSE ainsi que de ses résultats en la matière.

Elle promeut les meilleures pratiques en matière de développement durable au sein du Conseil et joue un rôle de sensibilisation auprès des autres administrateurs. Elle contribue à la définition et au pilotage des objectifs de l'entreprise en matière de durabilité. Madame Stéphanie Bensimon a réalisé en 2024 un bilan de sa mission auprès du Conseil d'administration. Elle a présenté ses conclusions et pistes d'optimisation quant à la démarche globale de la Société en matière de RSE.

4.1.7 Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration

Conformément au Code Afep-Medef, le Règlement intérieur prévoit une évaluation annuelle du fonctionnement du Conseil d'administration, confiée au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance. Celui-ci est chargé d'en organiser la mise en œuvre. Le Comité fait appel tous les trois ans au moins à un consultant extérieur indépendant. Par ailleurs, des entretiens individuels interviennent chaque année entre le Président du Conseil et chaque administrateur. Ils donnent lieu à la restitution de l'évaluation de la contribution individuelle des administrateurs.

Fin 2024, le Secrétariat du Conseil a procédé à une évaluation interne du fonctionnement du Conseil. Elle a été réalisée à partir de l'analyse de questionnaires remis par les administrateurs, à titre

confidentiel. Les résultats anonymisés de cette évaluation ont été présentés au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance puis au Conseil d'administration.

Au cours du second semestre 2023, à la suite d'un appel d'offres, le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance avait confié la mission d'évaluation du fonctionnement du Conseil à un consultant extérieur indépendant, comme en 2017 et en 2020. Ce consultant a adressé un questionnaire, puis s'est entretenu individuellement avec chaque administrateur. La confidentialité des échanges était garantie. Il a présenté son rapport au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance et au Conseil.

Lors de ces évaluations, les points suivants ont notamment été abordés :

- taille et composition du Conseil ;
- organisation et fonctionnement du Conseil ;
- contribution individuelle de chaque administrateur ;
- domaines de compétence du Conseil et sujets traités ;
- relations entre le Conseil, le Président, la Direction générale et le Comité exécutif ;
- durée du mandat et rémunération ;
- organisation et fonctionnement des Comités, rôle des Présidents des Comités ;
- gestion des risques.

Résultats

Les évaluations de 2023 et 2024 ont fait ressortir une très bonne gouvernance de Mercialis. L'ensemble des administrateurs s'est déclaré satisfait du bon fonctionnement et de la composition du Conseil et de ses Comités. Les relations entretenues avec le Président du Conseil et la Direction générale sont saluées. L'information fournie ainsi que les débats sont jugés de qualité. La contribution des Comités aux travaux du Conseil est positive. Les administrateurs apprécient le travail réalisé par les Présidents des Comités.

Quelques points d'amélioration ont été soulevés. Le Conseil d'administration a pris acte de ces évaluations, noté les axes de progression proposés et engagé des initiatives à cet effet.

	Points forts	Principaux axes d'amélioration et actions menées
2023	Enjeux en matière de concurrence, risques, éthique et RSE de mieux en mieux traités	Approfondir le traitement de certains sujets : la gestion de crise , la cybersécurité et l' intelligence artificielle : • Le Comité d'audit, des risques et du développement durable examine désormais chaque année le dispositif de cybersécurité. Une formation a eu lieu en 2024 sur le sujet de la cybersécurité et de la gouvernance. • Le Conseil d'administration a abordé les deux autres sujets en 2024.
	Expertise et complémentarité des membres	Lors d'un futur recrutement, renforcer les compétences du Conseil dans les domaines suivants, sans ordre de priorité : • urbanisme et exposition aux collectivités locales, • expertise numérique et intelligence artificielle, • expertise juridique et gouvernance, • RSE. Le Conseil a complété en 2024 cette liste des éléments suivants : • structuration d'opérations de développement, • expérience internationale. La proposition de nomination de Monsieur Arnaud Le Mintier lors de l'Assemblée générale du 29 avril 2025 tient compte de ces réflexions.
	Liberté des débats	Laisser plus de place au débat : • Le temps consacré aux présentations a été réduit pour permettre davantage d'échanges.
	Qualité des dossiers et présentations	Veiller à l' information égalitaire à l'égard des administrateurs non membres des Comités en partageant en amont les ordres du jour et les comptes-rendus : • Les ordres du jour des réunions des Comités sont communiqués aux administrateurs préalablement aux réunions du Conseil. • Les comptes-rendus sont plus exhaustifs.
	Formations RSE du Conseil	Réfléchir à l'opportunité de créer un Comité RSE : • Après débat, le Conseil s'est déclaré satisfait du traitement de la RSE par ses 3 Comités.
	Articulation du Conseil et des Comités	Réfléchir à une modification des missions du Comité de la stratégie et de la transformation et à l'organisation de réunions du Conseil dédiées à la stratégie : • Le Conseil a décidé de : (i) transformer le Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables, afin que la stratégie revienne pleinement dans le giron du Conseil, et (ii) organiser des séminaires stratégiques deux fois par an.
	Animation du Conseil par son Président qui sait trancher ou amener du consensus	Organiser une demi-journée consacrée à la présentation de l'ensemble de l' équipe de direction .
2024	Relations fluides et de confiance avec la Direction générale et l'équipe dirigeante	Organiser des événements de convivialité informels afin de renforcer les liens entre administrateurs.
	Disponibilité et engagement des administrateurs	Renforcer la diversité de la composition du Conseil, tant en ce qui concerne l'expérience et la compétence de ses membres que leurs âge et ancienneté.
	Débats de bon niveau, avec une vraie liberté d'expression, dans le respect des autres	Fournir davantage d' informations sur la stratégie, les concurrents, les ressources humaines, l'innovation.
	Mise en place de séminaires stratégiques et organisation annuelle d'une séance délocalisée du Conseil	Renforcer le degré d'implication du Conseil sur la stratégie et l'innovation, dans le cadre de la croissance de la Société.

4.1.8 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 février 2023. 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. Dans ce cas, il doit 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 ou le Conseil d'administration de ces questions.

Au-delà des dimensions directement liées au fonctionnement de la gouvernance et à leur rôle, les administrateurs sont également informés de la démarche globale concernant la déontologie dans l'Entreprise, notamment au travers des éléments de la formation annuelle obligatoire dispensée auprès de l'ensemble des collaborateurs. Ils portent notamment sur :

- la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- la prévention de la corruption et la gestion des conflits d'intérêts ;
- la déontologie boursière ; et
- les aspects liés aux ressources humaines.

4.1.8.1 Procédure d'examen préalable par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité des investissements durables des conventions entre parties liées

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 des investissements durables, anciennement 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 des investissements durables, 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 de :

- toute personne ou entité détenant, directement ou indirectement, 10 % ou plus du capital social ou des droits de vote de la Société ;
- tout dirigeant de la Société ;
- toute entité ayant un dirigeant commun avec la Société ;
- toute entité contrôlée par, ou contrôlant, directement ou indirectement, une personne ou entité visée au (i) ou au (ii) ci-dessus.

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 des investissements durables 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 des investissements durables.

4.1.8.2 Procédure d'examen préalable par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité des investissements durables 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).

Comme mentionné au § 4.1.8.1 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 des investissements durables, anciennement Comité de la stratégie et de la transformation, 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.

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 des investissements durables, 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 Mercialis. Elle 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.mercialis.fr.

4.1.8.3 Condamnations

À la connaissance de la Société, 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.

4.1.8.4 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 Mercialis. Le Règlement intérieur précise qu'il est souhaitable que cette détention corresponde à l'équivalent d'une année de rémunération au titre de son activité d'administrateur. Le calcul est 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 Mercialis du précédent exercice clos.

Par ailleurs, à l'issue de leur période d'acquisition de 3 ans, Monsieur Vincent Ravat doit conserver au nominatif :

- 100 % de ses actions acquises au titre de sa rémunération long terme durant une période de 2 ans au minimum suivant leur acquisition définitive ; et
- 50 % desdites actions jusqu'à la cessation de ses fonctions de mandataire social. Pour les actions qui ont été attribuées gratuitement le 25 avril 2024, l'obligation de conservation au-delà de deux ans de 50 % des actions acquises ne continuera à s'appliquer que jusqu'à ce que le montant total des actions détenues représente 300 % de sa dernière rémunération fixe annuelle brute. Le montant sera déterminé en début de chaque année sur la base du cours moyen pondéré de l'action Mercialis du précédent exercice clos.

Sous réserve de ce qui précède, à la connaissance de la Société, il n'existe pour les administrateurs 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 Mercialis 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.

4.1.8.5 Prévention des manquements et délits d'initiés

La Société dispose d'un Code de déontologie boursière dont la dernière mise à jour date de février 2023. 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 ; et
- un Comité informations privilégiées, chargé d'évaluer le caractère potentiellement privilégié d'une information.

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.

4.1.8.6 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.

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.

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 excessif.

4.1.9 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction

À la connaissance de la Société, 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. 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.

Par ailleurs, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres de son Conseil d'administration.

Les missions confiées aux Comités spécialisés, au sein desquels siègent des administrateurs indépendants, permettent de prévenir les conflits d'intérêts.

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, 4.1.8 et 4.1.9, p. 218 et suivantes et p. 252 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** : 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. 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 du Conseil d'administration ou des Comités spécialisés, une rémunération complémentaire peut être allouée à tout ou partie des administrateurs.

04

La fixation par Mercialys de l'enveloppe de rémunération annuelle des administrateurs et sa répartition suit la procédure traditionnelle illustrée ci-dessous :

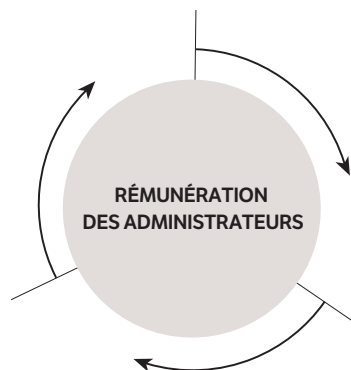
► MODALITÉS DE DÉTERMINATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

► 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 2024

L'Assemblée générale du 25 avril 2024 a fixé à 440 000 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.

Sur la base des recommandations du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 11 décembre 2024, a approuvé les modalités de répartition de la rémunération des administrateurs, au titre de l'exercice 2024, qui sont les suivantes :

- le montant unitaire annuel de la rémunération des membres du Conseil d'administration est fixé à 18 000 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)	13 000 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 des investissements durables ⁽¹⁾	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)	10 000 euros	10 000 euros	10 000 euros
Montant complémentaire versé au Président du Comité	6 000 euros	6 000 euros	6 000 euros

(1) Transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables le 14 février 2024.

À noter que :

- les rémunérations individuelles ou complémentaires indiquées ci-dessus sont versées *pro rata 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 mandataires sociaux de la société Mercialis 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 2025, au titre de l'exercice 2024, aux membres du Conseil d'administration et des Comités spécialisés s'est élevé à 375 167 euros contre 356 454 euros au titre de l'exercice 2023.

Les tableaux ci-dessous détaillent les rémunérations versées par Mercialis en 2023, 2024 et 2025 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, et Monsieur Vincent Ravat, administrateur et Directeur général, figurent par ailleurs de manière exhaustive respectivement aux § 4.2.2.2, B, p. 264 et suivantes et § 4.2.2.4, B, p. 270 et suivantes.

► RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX ADMINISTRATEURS EN 2023 ET 2024 (AU TITRE DES EXERCICES 2022 ET 2023)

(en euros)	Montants versés en 2023	Montants versés en 2024
Maël Aoustin	-	18 997 ⁽¹⁾
Stéphanie Bensimon	43 786	50 000
Victoire Boissier	36 458	42 429
Jean-Louis Constanza	2 236 ⁽²⁾	30 000
Élisabeth Cunin	43 583	50 000
Dominique Dudan	45 000	50 000
Jacques Dumas	26 250	11 028 ⁽³⁾
David Lubek	5 366 ⁽⁴⁾	-
Sébastien Pezet	0 ⁽⁵⁾	-
Vincent Ravat	13 575 ⁽⁶⁾	30 000
Pascale Roque	26 250	30 000
Michel Savart	9 934 ⁽⁷⁾	-
Generali Vie	7 493 ⁽⁵⁾	-
Sous-total hors Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	259 931	312 454
Éric Le Gentil	40 000	44 000
TOTAL	299 931	356 454

(1) Nomination de Monsieur Maël Aoustin le 27 avril 2023.

(2) Cooptation de Monsieur Jean-Louis Constanza le 20 octobre 2022.

(3) Fin du mandat de Monsieur Jacques Dumas le 27 avril 2023.

(4) Démission de la société La Forézienne de Participations, représentée par Monsieur David Lubek, le 28 avril 2022.

(5) Démission de la société Generali Vie, représentée par Monsieur Sébastien Pezet, le 1^{er} juillet 2022. Generali Vie percevait directement sa rémunération en sa qualité d'administrateur siégeant au Conseil d'administration de Mercialis. Monsieur Sébastien Pezet, représentant permanent de Generali Vie, a renoncé pour sa part à la perception de sa rémunération en qualité de membre du Comité de la stratégie et de la transformation.

(6) Cooptation de Monsieur Vincent Ravat le 15 juin 2022.

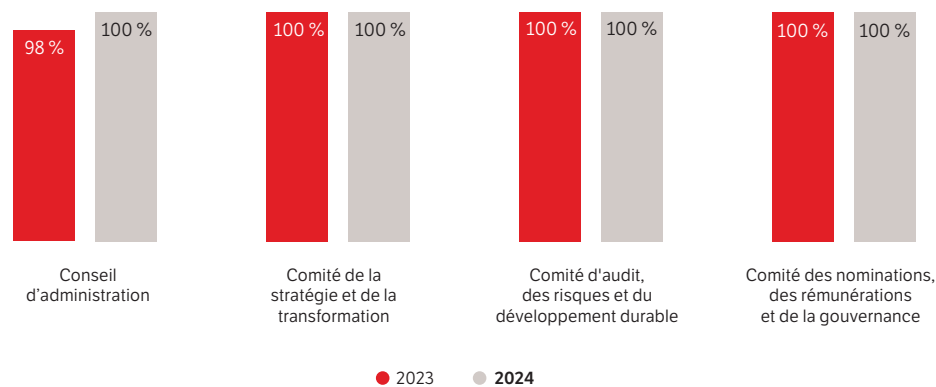
(7) Démission de Monsieur Michel Savart le 26 avril 2022.

► RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX ADMINISTRATEURS EN 2025 (AU TITRE DE L'EXERCICE 2024)

(en euros)	Comités spécialisés								Total
	Conseil d'administration		Comité des investissements durables ⁽¹⁾		Comité d'audit, des risques et du développement durable		Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance		
Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable		
Maël Aoustin	5 000	13 000	3 508	8 333	9 262	10 000	-	-	49 103
Stéphanie Bensimon	5 000	13 000	9 262	10 000	4 738	10 000	-	-	52 000
Victoire Boissier	5 000	13 000	-	-	4 000	10 000	4 000	10 000	46 000
Jean-Louis Constanza	5 000	13 000	492	1 667	-	-	-	-	20 159
Élisabeth Cunin	5 000	13 000	1 230	1 667	-	-	4 000	10 000	34 897
Dominique Dudan	5 000	13 000	4 000	10 000	-	-	10 000	10 000	52 000
Vincent Ravat	5 000	13 000	4 000	10 000	-	-	-	-	32 000
Pascale Roque	5 000	13 000	-	-	4 000	10 000	3 508	7 500	43 008
Sous-total hors Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	40 000	104 000	22 492	41 667	22 000	40 000	21 508	37 500	329 167
Éric Le Gentil	5 000	13 000	4 000	10 000	-	-	4 000	10 000	46 000
TOTAL	45 000	117 000	26 492	51 667	22 000	40 000	25 508	47 500	375 167

(1) Transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables le 14 février 2024.

TAUX DE PRÉSENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET AUX COMITÉS SPÉCIALISÉS



4.2.1.3 Politique de rémunération des administrateurs au titre de 2025

Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale du 29 avril 2025 le maintien de l'enveloppe globale de rémunération annuelle des administrateurs à 440 000 euros.

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 18 000 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)	13 000 euros

- une rémunération complémentaire est perçue par les membres des Comités spécialisés. Elle ne serait pas modifiée. Elle est composée d'une partie fixe et d'une partie variable attribuée en fonction de l'assiduité. Un montant complémentaire est versé au Président du Comité :

	Comité des investissements durables	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)	10 000 euros	10 000 euros	10 000 euros
Montant complémentaire versé au Président du Comité	6 000 euros	6 000 euros	6 000 euros

Par ailleurs, sans changement par rapport aux années précédentes :

- les rémunérations individuelles ou complémentaires indiquées ci-dessus seront versées *pro rata 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 ;
- 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.

Dans le cas où le Conseil d'administration doit se prononcer par le biais d'une consultation écrite, dans les conditions fixées par la réglementation et les statuts, le Conseil d'administration se réserve la possibilité de rémunérer cette consultation au cas par cas, en complément des montants unitaires annuels fixe et variable susmentionnés, dans la limite de l'enveloppe annuelle.

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 et fidélisante tout en veillant à ce qu'elle permette une juste récompense des performances. L'articulation de

ces politiques vise à respecter les meilleures pratiques en intégrant les recommandations de parties prenantes telles que les conseillers en vote (*proxy advisors*) et les autorités de régulation.

Son approche repose sur 3 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 • Rémunération variable annuelle et long terme des dirigeants constituées exclusivement de critères quantifiables	• Présence de critères RSE quantifiables, dont climatiques, dans les rémunérations variables annuelles des dirigeants depuis 2018 • Présence d'un critère RSE climatique 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 entre les dirigeants et les salariés

04

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. De même, en application des recommandations relatives à la détention d'actions par les dirigeants mandataires sociaux, les 2 dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la Société sont soumis à des obligations de conservation des titres issus des attributions gratuites d'actions résultant du dispositif de rémunération variable à long terme de la Société (cf. table de concordance en annexe de ce chapitre).

Mercialys respecte également les nouvelles recommandations incluses dans la version révisée de ce Code publiée en décembre 2022 relatives à la mise en œuvre de la stratégie RSE. Elle a intégré dans la rémunération des dirigeants des critères liés à la responsabilité sociale et environnementale de l'Entreprise, l'un au moins de ces critères étant exclusivement en lien avec les objectifs climatiques.

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. Elle 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 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 les changements apportés sont conformes à l'intérêt social et nécessaires pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société. Les événements qui pourraient donner lieu à l'utilisation de cette possibilité sont notamment tout événement échappant au contrôle de Mercialys qui ne peut être raisonnablement prévu ou quantifié lors de l'arrêté de la politique de rémunération, tel que le fut notamment l'impact de l'épidémie de Covid-19.

Pour rappel, Mercialys, dont le Conseil d'administration et le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance présentent respectivement des taux d'indépendance à hauteur de 67 % et 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, 4.1.8 et 4.1.9 p. 218 et suivantes et p. 252 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

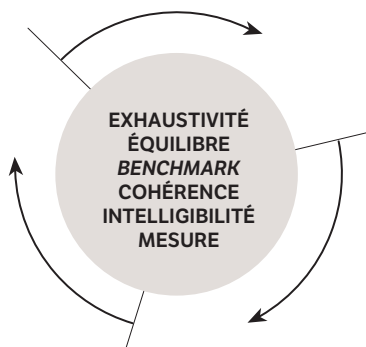
► COMITÉ DES NOMINATIONS, DES RÉMUNÉRATIONS ET DE LA GOUVERNANCE

Élabore 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 agences de conseil en vote (*proxy advisors*)



► 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 :

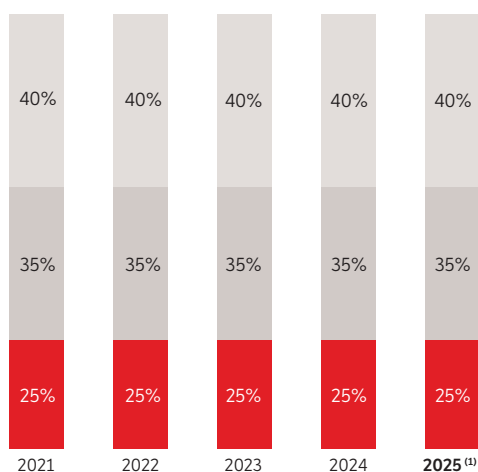
Vote *ex post* des rémunérations allouées aux dirigeants pour l'année passée

Vote *ex ante* de la politique de rémunération des dirigeants pour l'année à venir

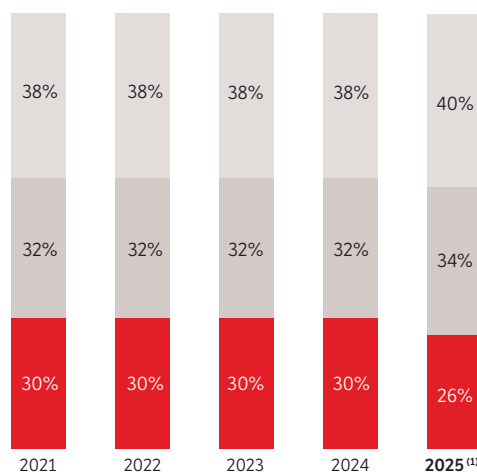
► ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA RÉMUNÉRATION TOTALE DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(sur la base de la politique de rémunération au titre de l'année mentionnée)

DIRECTEUR GÉNÉRAL



DIRECTEUR GENERAL DÉLÉGUÉ



● Rémunération fixe ● Rémunération variable annuelle ● Rémunération variable long terme

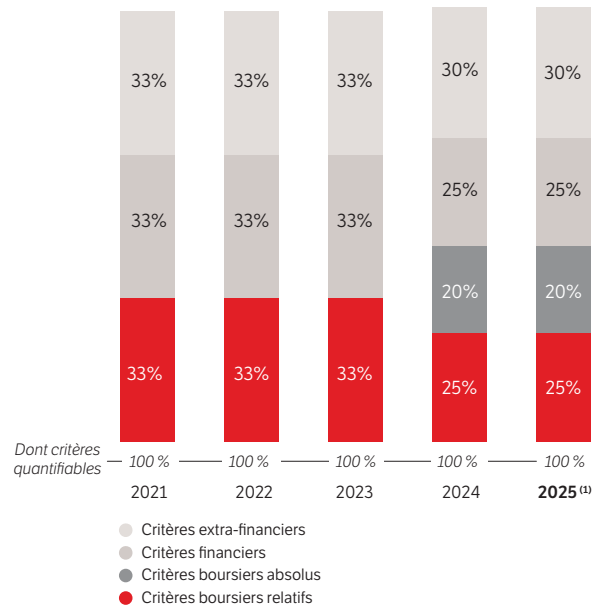
(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2025 par l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2025.

Globalement, la politique de rémunération de la Direction générale est structurée pour rémunérer plus significativement la performance, dont en particulier de long terme, de la Société.

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)

DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

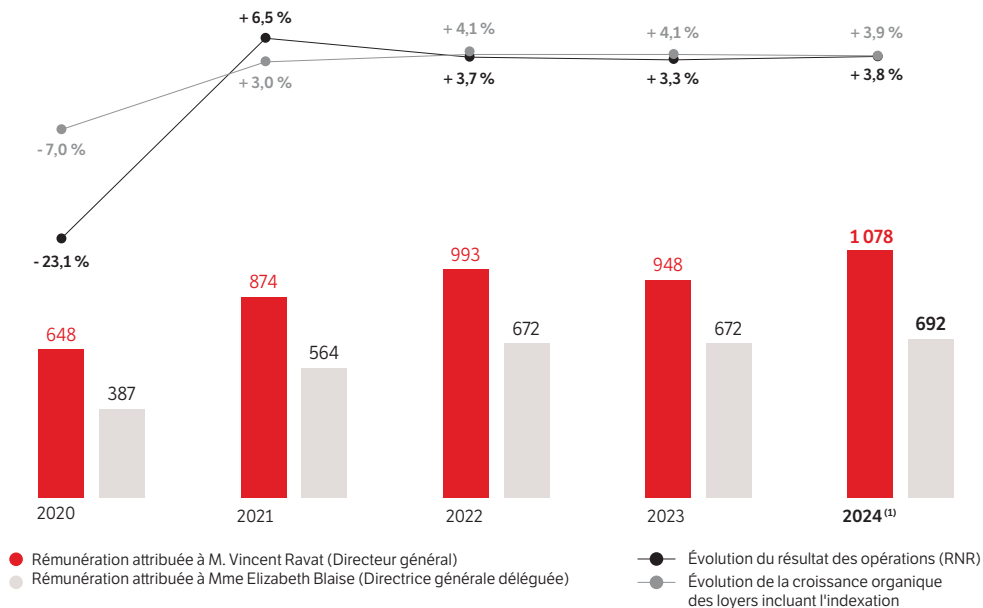


04

(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2025 par l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2025.

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE DE LA SOCIÉTÉ ET DES RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES AUX DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(en milliers d'euros, au titre de l'année mentionnée)



(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2025.

► **ÉVOLUTION DES ÉCARTS DE RÉMUNÉRATION ENTRE SALARIÉS ET DIRIGEANTS EXÉCUTIFS ET NON-EXÉCUTIFS (RATIOS D'ÉQUITÉ)**

	2020	2021	2022	2023	2024
Rémunération des salariés					
Rémunération moyenne	82 489	90 443	121 591	120 552	129 201
% variation	- 3 %	+ 9,6 %	+ 34,4 %	- 0,9 %	+ 7,2 %
Rémunération médiane	68 558	80 487	110 367	107 129	110 817
% variation	- 8 %	+ 17,4 %	+ 37,1 %	- 2,9 %	+ 3,4
Président du Conseil d'administration					
Éric Le Gentil	352 366	361 974	369 705	374 597	377 942
% variation	- 75 %	+ 2,7 %	+ 2,1 %	+ 1,3 %	+ 0,9 %
Ratio moyen	4,3	4,0	3,0	3,1	2,9
% variation	- 74 %	- 6,3 %	- 24 %	+ 2,2 %	- 5,9 %
Ratio médian	5,1	4,5	3,3	3,5	3,4
% variation	- 72 %	- 12,5 %	- 25,5 %	+ 4,4 %	- 2,5 %
Directeur général					
Vincent Ravat	1 041 674	830 977	1 249 304	1 451 471	1 534 027
% variation	+ 11 %	- 20,2 %	+ 50,3 %	+ 16,2 %	+ 5,7 %
Ratio moyen	12,6	9,2	10,3	12	11,9
% variation	+ 14 %	- 27 %	+ 13 %	+ 16,9 %	- 1,4 %
Ratio médian	15,2	10,3	11,3	13,6	13,8
% variation	+ 20 %	- 32 %	+ 9,6 %	+ 19,7 %	+ 2,2 %
Directeur général délégué					
Elizabeth Blaise	581 295	530 847	839 299	909 014	1 054 980
% variation	+ 2 %	- 8,7 %	+ 58,1 %	+ 8,3 %	+ 16,1 %
Ratio moyen	7,0	5,9	6,9	7,5	8,2
% variation	+ 5 %	- 16,7 %	+ 17,6 %	+ 9,2 %	+ 8,3 %
Ratio médian	8,5	6,6	7,6	8,5	9,5
% variation	+ 10 %	- 22,2 %	+ 15,3 %	+ 11,6 %	+ 12,2 %

Explication des principales variations

Pour 2024, le ratio d'équité relatif à la rémunération du Directeur général s'inscrit à un niveau similaire à ceux des années 2020 et 2023, le ratio d'équité 2021 constituant un point bas du fait à la fois d'une augmentation sur cet exercice des rémunérations moyenne et médiane des salariés de Mercialis alors que la rémunération variable versée au Directeur général s'inscrivaient en baisse significative en raison des effets de l'impact de la crise de Covid-19. Depuis juin 2022, le Directeur général bénéficie également d'une rémunération au titre de son mandat d'administrateur dont il ne bénéficiait pas antérieurement.

L'évolution du ratio 2024 pour la Directrice générale déléguée résulte des bonnes performances réalisées en 2024, mais surtout des actions attribuées gratuitement acquises au cours de l'exercice 2024, du fait de l'atteinte des conditions de performance.

L'analyse des ratios d'équité ci-dessus montre au global le caractère raisonnable de la rémunération des dirigeants de Mercialis par rapport à ses pairs du secteur et des sociétés de l'indice SBF 120. 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 vote (*proxy advisors*).

Méthodologie de calcul

Les ratios d'équité présentés couvrent la totalité des effectifs de toutes les sociétés du groupe Mercialis présents sur toute l'année, hors apprentis, 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, l'information est présentée par fonction et par mandataire social occupant la fonction. La sincérité de cette information a été vérifiée par l'organisme tiers indépendant de Mercialis, dans le cadre de la revue de la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) (cf. chapitre 2, Annexe 3, p. 117 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, apprentis 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, apprentis et stagiaires), charges salariales et patronales comprises.

Les rémunérations versées en année N se composent des éléments suivants, au numérateur et au dénominateur :

- les salaires fixes dont avantages en nature versés durant l'année N, charges salariales et patronales comprises ;
- les salaires variables versés durant l'année N charges salariales et patronales comprises⁽¹⁾ ;
- les rémunérations exceptionnelles versées aux collaborateurs durant l'année N charges salariales et patronales comprises ;
- les actions gratuites attribuées définitivement pendant l'année N⁽²⁾ ;
- les rémunérations au titre des mandats d'administrateurs charges salariales et patronales comprises ;
- l'épargne salariale.

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.

04

	Éric Le Gentil		Vincent Ravat		Elizabeth Blaise	
SYNTHÈSE SUR 2024	Rémunération Ratio d'équité	Rémunération Vote <i>ex post</i>	Rémunération Ratio d'équité	Rémunération Vote <i>ex post</i>	Rémunération Ratio d'équité	Rémunération Vote <i>ex post</i>
Rémunération fixe	225 000	225 000	430 000	430 000	318 000	318 000
Rémunération variable annuelle	na	na	442 470	442 470	314 645	314 645
Rémunération variable pluriannuelle	na	na	0	0	0	0
Autres rémunérations	na	na	0	0	0	0
Actions gratuites acquises sur l'exercice	na	na	321 982 ⁽¹⁾		192 574 ⁽²⁾	
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	46 000	46 000	32 000	32 000	na	na
Avantages en nature	0	4 243 ⁽³⁾	6 209 ⁽⁴⁾	48 611 ⁽⁵⁾	0	40 029 ⁽⁶⁾
Charges patronales sur l'ensemble des éléments de rémunération	106 942	na	301 366	na	229 761	0
TOTAL	377 942	275 243	1 534 027	953 081	1 054 980	672 674

(1) Valeur des 59 516 actions gratuites acquises par Monsieur Vincent Ravat au titre du plan 36 valorisées sur la base des comptes consolidés (norme IFRS 2).

(2) Valeur des 35 596 actions gratuites acquises par Madame Elizabeth Blaise au titre du plan 36 valorisées sur la base des comptes consolidés (norme IFRS 2).

(3) Prévoyance et mutuelle.

(4) Voiture de fonction.

(5) Voiture de fonction, garantie sociale des chefs d'entreprise, prévoyance et mutuelle.

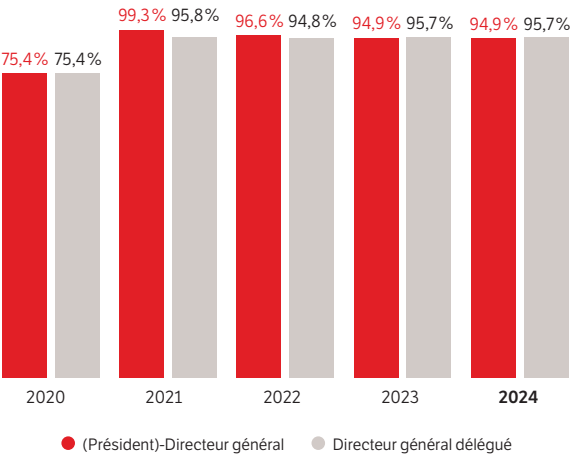
(6) Garantie sociale des chefs d'entreprise, prévoyance et mutuelle.

(1) Les rémunérations variables annuelles versées durant l'année N correspondent aux rémunérations variables dues au titre de l'année N-1.

(2) La valorisation des actions est faite sur la base des comptes consolidés de l'entreprise.

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 2024

A. Rappel des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Président du Conseil d'administration en 2024

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 2024 au Président du Conseil d'administration, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2024 (13^e 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. Ces missions sont détaillées au § 4.1.1.3, p. 237.

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 ;
- rémunération en qualité d'administrateur : selon les règles en vigueur dans la Société, telles que rappelées au § 4.2.1.1, p. 255 et suivantes.

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 de la mutuelle en vigueur au sein de la société.

B. Détails de la rémunération attribuée au titre de l'exercice 2024 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 2024 et 2023, 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 2024	Exercice 2023
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2, ci-après)	275 243	272 969
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)	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement	-	-

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 et en qualité d'administrateur au cours et au titre des exercices 2024 et 2023 respectivement, s'établissent comme suit :

► **TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02**

(en euros)	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération fixe ⁽¹⁾	225 000	225 000	225 000	225 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle ⁽¹⁾	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle ⁽¹⁾	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur ⁽¹⁾	46 000	44 000	44 000	40 000
Avantages en nature ⁽⁴⁾	4 243	4 243	3 969	3 969
TOTAL	275 243	273 243	272 969	268 969

(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) Mutuelle et prévoyance.

3. Rémunération variable annuelle

Monsieur Éric Le Gentil ne perçoit plus de rémunération variable annuelle 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 par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle depuis 2018.

En qualité de Président du Conseil d'administration, mandataire social non exécutif, Monsieur Éric Le Gentil n'est plus bénéficiaire de plans d'attribution gratuite d'actions.

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	
Oui	Non ⁽¹⁾	Oui	Non ⁽²⁾	Oui	Non	Oui	Non
	○		○		○		○

(1) Conformément aux dispositions du Code 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 2024 s'agissant de la rémunération de Monsieur Éric Le Gentil, à savoir :

- le tableau 3, relatif aux rémunérations allouées à raison du mandat d'administrateur et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants ;
- 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 ;
- le tableau 10, relatif à l'historique des attributions gratuites d'actions.

4.2.2.3 Politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif, au titre de l'exercice 2025

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2025

(14^e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2025)

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 2025 au Président du Conseil d'administration, doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2025.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 12 février 2025 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. Ces missions sont détaillées au § 4.1.1.3, p. 237.

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 Conseil d'administration et aux Comités spécialisés :

- rémunération en qualité d'administrateur et de membre de Comités spécialisés : selon les règles en vigueur dans la Société, telles que rappelées au § 4.2.1.1, p. 255 et suivantes.
- rémunération fixe annuelle : 255 000 euros contre 225 000 euros au titre de la rémunération fixe annuelle N-1, soit une augmentation de + 13,3 % ;

Depuis la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général, Monsieur Éric Le Gentil perçoit, au titre de ses missions de Président du Conseil d'administration, en sus de sa rémunération en qualité d'administrateur, une rémunération, uniquement fixe, de 225 000 euros bruts annuels, inchangée depuis. Cette rémunération avait été fixée après prise en compte des missions qui lui sont confiées y compris au-delà des attributions générales prévues par la Loi.

Au regard de cette absence d'évolution depuis six ans, dans un contexte de renouvellement de son mandat d'administrateur lors de la prochaine Assemblée générale annuelle, il a été diligenté, en novembre 2024, auprès du cabinet spécialisé AON TalentSolutions, une étude comparative sur les rémunérations de mandataires sociaux aux missions spécifiques comparables dans d'autres sociétés françaises cotées ou des filiales françaises de société cotée de référence⁽¹⁾. Cette étude fait ressortir une rémunération, pour Monsieur Éric Le Gentil, - 3 % inférieure à la médiane (231 800 euros), - 4 % inférieure à la moyenne (235 371 euros) et - 22 % en-deçà du 3^e quartile (288 750 euros) des rémunérations du panel.

Aussi, prenant en compte, sa disponibilité permanente, son implication totale et son attention continue au bon fonctionnement du Conseil d'administration et à l'évolution positive de la dynamique entre les administrateurs et avec la Direction générale, il est proposé, conformément à la recommandation 25.3.1 du Code Afep-Medef, de faire évoluer la rémunération du Président du

Conseil d'administration en la fixant à 255 000 euros. Elle resterait, en cas d'approbation de cette évolution, inférieure de - 11,7 % au 3^e quartile des rémunérations du panel externe.

Cette proposition est conforme aux intérêts des parties prenantes et tient compte de l'évolution récente des rémunérations des salariés. En effet, sur la période entre début 2022 (début du mandat d'administrateur de Monsieur Éric Le Gentil, actuellement en cours) et fin 2024, la rémunération moyenne des collaborateurs de la Société, a évolué de + 11,2 % à périmètre constant d'effectif.

De plus, le ratio de rémunération du Président du Conseil d'administration mise au regard de la rémunération des salariés de l'entreprise (ratio d'équité) a diminué entre 2020 (première année complète de Présidence et Direction générale dissociée) et 2024 passant de 4,3x à 2,9x de ratio moyen et de 5,1x à 3,4x de ratio médian. Après l'augmentation proposée pour le Président du Conseil d'administration, le ratio d'équité s'élèverait à 3,2x en moyenne et 3,7x en médiane (soit dans les deux cas toujours en-dessous des niveaux de 2020) et ce, hors prise en compte de l'impact des négociations annuelles obligatoires prévues en avril 2025 sur la rémunération moyenne et médiane des salariés du Groupe.

En outre, depuis la fixation de la rémunération du Président du Conseil d'administration en 2019, inchangée par la suite, sur la période afférente de six ans jusqu'à fin 2024, l'inflation en France s'est élevée à + 16,4 % en cumul.

L'ensemble de ces éléments démontrent que l'évolution est proposée dans des proportions raisonnables et qu'elle s'inscrit dans les meilleures pratiques de marché.

Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas, par ailleurs, de rémunération variable en numéraire ou en titres, en dehors de la partie variable comprise dans sa rémunération en qualité d'administrateur et de membre de Comités spécialisés.

Il bénéficie 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 2024

A. Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Directeur général en 2024

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 2024 au Directeur général au titre de son mandat social, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2024 (14^e résolution).

Les actionnaires ont lors de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2024 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. 259 et suivantes.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2024 du Directeur général. La manière dont celle-ci a été respectée est détaillée au point B ci-dessous.

Rémunération fixe

Pour 2024, la rémunération fixe annuelle du Directeur général a été maintenue à 430 000 euros.

Rémunération variable annuelle

Il a été décidé de maintenir pour l'exercice 2024 le mécanisme de rémunération variable en vigueur en 2023.

(1) Panel retenu par le cabinet AON TalentSolutions de sociétés françaises et filiales françaises de sociétés internationales comprenant les entreprises Altarea (France, Euronext), Costar (US, NASDAQ), Greystar (US), JLL France, Nexity (France, Euronext), Prologis (US, NYSE), Sagard (US), Vinci Immobilier (France, Euronext).

La rémunération variable 2024 de Monsieur Vincent Ravat a été structurée autour d'un ensemble de critères équilibrés, couvrant à la fois des aspects de performance financière, de performance opérationnelle, de performance extra-financière relative à la stratégie RSE incluant les enjeux climatiques et plus globalement sociaux et environnementaux de la Société.

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 (100 % du variable total)	Croissance du Résultat net récurrent (20 % du variable total)	0 %	14 %	28 %
	Marge d'EBITDA à périmètre comparable (20 % du variable total)	0 %	14 %	28 %
	Taux de vacance financière totale (10 % du variable total)	0 %	7 %	14 %
	Volume d'investissement et arbitrage - hors maintenance (10 % du variable total)	0 %	7 %	14 %
	Lancement opérationnel de nouveaux projets significatifs du <i>pipeline</i> (10 % du variable total)	0 %	7 %	14 %
	Ressources humaines: maintien au plus haut standard en termes d'équité hommes-femmes (note palmarès de la féminisation du SBF 120 à méthodologie de calcul comparable) (10 % du variable total)	0 %	7 %	14 %
	Responsabilité Sociétale de l'entreprise : taux d'atteinte des objectifs majeurs de la stratégie <i>4 Fair Impacts</i> sur une base linéarisée à fin 2024 de la trajectoire à horizon 2030 (20 % du variable total)	0 %	14 %	28 %
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 Mercialis 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 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 2024, 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 29 avril 2025.

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.

Cette attribution représente 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 3 critères est 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.

Condition de présence et de conservation

Conformément aux dispositions des articles L.225-197-1 et L.22-10-59 du Code de commerce, les actions attribuées gratuitement ne seraient acquises par le Directeur général qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous condition de présence (en sa qualité de mandataire social). A l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, le Directeur général devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions gratuites durant une période de 2 ans suivant leur acquisition ; au-delà, 50 % de ces actions devront être conservées au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat. L'obligation de conservation au-delà de 2 ans de 50 % des actions acquises ne continuera à s'appliquer que jusqu'à ce que le montant total des actions détenues par les dirigeants représente 300 % de leur dernière rémunération fixe annuelle brute. Le montant sera déterminé en début de chaque année sur la base du cours moyen pondéré de l'action Mercialis du précédent exercice clos. En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26.3.3 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.

En cas de départ du Directeur général, en ce compris le cas de décès ou d'invalidité, et sauf en cas de démission ou de révocation pour faute grave ou lourde, le droit aux actions gratuites qui lui auraient été attribuées avant la date de son départ effectif serait maintenu sur une base *pro rata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialis 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, évalués à la fin de l'année au cours de laquelle le Directeur général 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, le Directeur général serait également libéré de toute obligation de conservation à l'issue de la période d'acquisition susvisée.

Conditions de performance

L'intégralité des actions seront soumises pour leur attribution aux conditions de performance suivantes, mesurées à l'issue de la période de 3 ans sur 4 critères :

- d'abord pour évaluer la performance boursière relative de l'action de Mercialis vis-à-vis de ses pairs de secteur de marché et de façon à aligner les dirigeants avec leurs actionnaires, il a été proposé un critère de mesure de la performance boursière en termes relatifs en référence à un panel de sociétés du secteur de l'immobilier. Ces sociétés sont analogues à Mercialis soit en termes géographiques, soit en termes de taille ou d'activité. Ce panel s'établit comme suit :

Pairs constituant l'indice	ISIN	Pays	Segment d'activité	Exposition géographique
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne
Citycon OYJ	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord
Deutsche EuroShop	DE0007480204	Allemagne	Centres commerciaux diversifiés	Allemagne, Pologne, République tchèque, Autriche, Hongrie
Eurocommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale
Lar Espana Real Estate	ES0105015012	Espagne	Centres commerciaux de proximité	Espagne
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni
Retail Estates	BE03720340	Belgique	Centres commerciaux diversifié	Benelux
Unibail-Rodamco- Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis
Vastned Retail N.V	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique

- il lui a été adjoint un critère de performance boursière absolue moyenne sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026. Celui-ci permettra d'apprécier la rentabilité dégagée pour les actionnaires de Mercialis au regard de la performance boursière du titre et des dividendes perçus ;
- par ailleurs, de manière à évaluer l'évolution de la performance financière de l'entreprise, il a été proposé de retenir un critère de croissance du Résultat net récurrent mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026 afin d'aligner les dirigeants sur l'intérêt des actionnaires à la croissance des résultats de la Société ;
- enfin concernant la politique RSE, un objectif a été fixé de réduction de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialis afin de faire participer positivement l'entreprise à la lutte contre le changement climatique. Conformément aux recommandations du baromètre 2023 sur les rémunérations de l'IFA, Chapter Zero France et Ethics & Boards sur le climat dans la politique de rémunération des CEO, cet objectif est aligné sur l'objectif de réduction d'émissions GES 2030 de la Société validé SBTi.

La pondération relative de chacun de ces 4 critères d'attribution et les conditions de performance associées seraient les suivantes :

- 20 % du total de l'attribution cible sur le critère boursier absolu : performance absolue de l'action Mercialis, dividendes inclus (*Total Shareholder Return*), mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026.

A 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.

TSR (<i>Total Shareholder Return</i>) annuel moyen de Mercialis sur 3 ans	Coefficient multiplicateur
10,00 %	0 %
14,00 %	100 %
18,00 %	150 %

- 25 % du total de l'attribution cible sur le critère boursier relatif : performance relative de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR), par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables au 1^{er} janvier 2024, mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026.

A 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 :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialis par rapport à un panel de sociétés comparables	Coefficient multiplicateur
1 ^{er} place	150 %
2 ^e place	141,6 %
3 ^e place	133,3 %
4 ^e place	125 %
5 ^e place	116,7 %
6 ^e place	108,3 %
7 ^e place	100 %
8 ^e à 14 ^e 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 13 sociétés composant le panel au 1^{er} janvier 2024, auxquelles s'ajoute Mercialis.

Au cas où le panel de sociétés comparables ne pourrait plus être composé de ces 13 sociétés au 31 décembre 2026, 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 Mercialis serait adaptée en conséquence.

Notamment, au cas où le panel de sociétés comparables, en y ajoutant Mercialis, deviendrait de nouveau 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 Mercialis, devaient toujours être listées le 31 décembre 2026, le coefficient de 100 % correspondrait à la 5^e place. L'ensemble des coefficients multiplicateurs seraient réajustés en conséquence de manière linéaire entre le classement moyen ainsi déterminé (coefficient de 100 %) et la première place (coefficient de 150 %).

- 25 % du total de l'attribution sur le critère financier : croissance du Résultat net récurrent mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026 :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du Résultat net récurrent	Coefficient multiplicateur
2,00 %	0 %
3,00 %	100 %
4,00 %	150 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

- 30 % du total de l'attribution sur un critère RSE : réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 & 2 en surperformance (près de 2 ans d'avance) de la trajectoire carbone de Mercialis certifiée SBTi (en kgCO₂e/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialis, méthode *market based*) : cible d'émission de 14,3 kgCO₂e/m² maximum à fin 2026, correspondant à une réduction d'environ 40 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée).

A 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 :

Réduction de l'intensité carbone sur les scopes 1 et 2 sur le périmètre courant du patrimoine (variation à 3 ans vs valeur de référence de la trajectoire 2017)	Coefficient multiplicateur
- 35,2 %, soit 15,1 kgCO ₂ e/m ²	0 %
- 38,6 %, soit 14,3 kgCO ₂ e/m ²	100 %
- 42,1 %, soit 13,5 kgCO ₂ e/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 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 les critères boursiers de TSR absolu et relatif, l'application des critères financier et extra-financier (à hauteur de 33,33 % maximum des critères de rémunération long terme).

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 (GSC). En cas de départ 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 susceptible de bénéficier d'une indemnité en cas de cessation de ses fonctions en contrepartie d'une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui serait versée sur une base mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de la rémunération globale annuelle (fixe et variable) de Monsieur Vincent Ravat, cette rémunération globale annuelle étant calculée comme la moyenne de la rémunération totale versée au titre des 2 exercices précédant son départ. Elle s'appliquerait pendant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond de durée de 2 ans, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

Ce niveau est en-deçà de la recommandation 25.6 du Code Afep-Medef qui se réfère à un plafond de 2 ans de rémunération globale comprenant la partie fixe et variable annuelle.

Le versement de l'indemnité de non-concurrence est exclu dès lors que le Directeur général fera valoir ses droits à la retraite. En tout état de cause, aucune indemnité de non-concurrence ne pourra lui être versée au-delà de 65 ans.

B. Détails de la rémunération, au titre de l'exercice 2024, 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 2023 et 2024, 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 2024	Exercice 2023
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2 ci-après)	1 077 781	948 308
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 attribués gratuitement (acquisition sous réserve de présence et performances) ⁽¹⁾	1 043 641	884 065
Valorisation des actions attribuées gratuitement	321 982 ⁽³⁾	162 931 ⁽²⁾
TOTAL	2 443 404	1 995 304

(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 3 ans (cf. § 4 ci-après).

(2) Valeur des 49 674 actions gratuites acquises par Monsieur Vincent Ravat au titre du plan 33 valorisées sur la base des comptes consolidés.

(3) Valeur des 59 516 actions gratuites acquises par Monsieur Vincent Ravat au titre du plan 36 valorisées sur la base des comptes consolidés.

2. Rémunérations attribuées ou versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations et avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Vincent Ravat, au titre de son mandat de Directeur général, par la Société, au cours et au titre des exercices 2023 et 2024, s'établissent comme suit :

► **TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02**

(en euros)	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Montants attribués ⁽⁵⁾	Montants versés ⁽⁶⁾	Montants attribués ⁽⁵⁾	Montants versés ⁽⁶⁾
Rémunération fixe ⁽¹⁾	430 000	430 000	430 000	430 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	567 170 ⁽²⁾	442 470	442 470	510 195
Rémunération variable pluriannuelle ⁽³⁾	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	32 000	30 000	30 000	13 575
Avantages en nature ⁽⁴⁾	48 611	48 611	45 838	45 838
TOTAL	1 077 781	951 081	948 308	999 608

(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 2024, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2024, au § 4.2.2.4, A, p. 266 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 11^e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2025.

(3) Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle en numéraire.

(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.

(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 2024 de Monsieur Vincent Ravat a été déterminée par le Conseil d'administration du 12 février 2025, 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	Taux d'atteinte et réalisé	
Croissance du RNR (20 % du variable total)	Le RNR progresse de + 3,8 % par rapport à 2023, très au-dessus de la guidance annuelle. Cette progression résulte de la bonne dynamique locative, la maîtrise des charges et des coûts de financement	0,0 %	14,0 %	28,0 %	25,2 %	108 360
		2,0 %	3,0 %	4,0 %	3,8 %	
Marge d'EBITDA à périmètre comparable (20 % du variable total)	Normalisation du taux d'EBITDA toujours à un niveau élevé par rapport aux pairs du secteur	0,0 %	14,0 %	28,0 %	28,0 %	120 400
		80,0 %	81,0 %	82,0 %	82,0 %	
Taux de vacance financière totale (10 % du variable total)	Amélioration importante (- 30 pb) du taux de vacance financière totale vs fin 2023 (4,4 %) dans un contexte tendu en matière de consommation	0,0 %	7,0 %	14,0 %	14 %	60 200
		4,7 %	4,4 %	4,1 %	4,1 %	
Volume d'investissement et arbitrage (montant total en M€) (10 % du variable total)	Continuité de recentrage du patrimoine par la cession de 80,3 M€ d'actifs (en quote-part) permettant de continuer de démontrer la capacité de Mercialys à trouver de la liquidité pour ses actifs	0,0 %	7,0 %	14,0 %	14 %	60 200
		40 M€	50 M€	60 M€	80,3 M€	
Lancement opérationnel de nouveaux projets significatifs du pipeline (10 % du variable total)	Des avancées significatives en matière de projets pour Mercialys qui a emporté l'AMI de Ferney Voltaire pour 40 000 m² de projet, sécurisé une emprise foncière de 16 000 m² pour un projet de développement à Angers, obtenu le PC définitif pour son projet mixte de Saint-Denis pour un montant total de projets à engager de 36 M€ en quote-part d'ici à 2029	0,0 %	7,0 %	14,0 %	11,2 %	48 160
		20 M€	30 M€	40 M€	36 M€	
Maintien au plus haut standard en termes d'équité hommes-femmes (note palmarès féminisation SBF 120) (10 % du variable total)	Le score de Mercialys au palmarès de la féminisation s'élève à 93,6 % pour l'exercice 2024, en progression par rapport à 2023 démontrant son exemplarité sans cesse renouvelée	0,0 %	7,0 %	14,0 %	11,5 %	49 450
		89,5 %	92,0 %	94,5 %	93,6 %	
Atteinte sur une base linéarisée des objectifs majeurs de la stratégie 4 Fair Impacts de la Société sur la trajectoire stratégique à horizon 2030 (20 % du variable total)	Mercialys reste en avance sur les engagements majeurs de sa stratégie RSE 4 Fair Impacts. Ses résultats en termes de réduction de ses émissions de CO2 s'inscrivent dans une nouvelle trajectoire encore plus ambitieuse en cours de certification SBTi. Une excellence RSE de nouveau soulignée par des classements extra-financiers au plus haut niveau (Transparency Award Information ESG et Sustainalytics Region & Industry Top rated ESG company) ou en matière climatique avec un score GRESB en progression sur un an permettant le maintien du statut Green Star 5 étoiles, la plus haute catégorie du benchmark	0,0 %	14,0 %	28,0 %	28,0 %	120 400
		40 %	50 %	60 %	61,5 %	
TOTAL VARIABLE (% DE LA REMUNERATION FIXE ET MONTANT EN €)		0,0 %	70,0 %	140,0 %	131,9 %	567 170

En conjuguant les convictions qui ont fait historiquement l'ADN de Mercialys et la mise en œuvre d'évolutions stratégiques structurantes, le Directeur général a mis l'entreprise en ordre de marche pour opérer sa montée en puissance. Dans un contexte de tension sur le pouvoir d'achat des consommateurs, le positionnement affirmé de la foncière sur un « commerce accessible » pour tous se révèle particulièrement adapté. Entouré d'un Comité exécutif renforcé par l'arrivée de nombreux talents, le Directeur général a conduit Mercialys à atteindre en 2024 la grande majorité des objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés.

Sur le plan financier, l'évolution des *cash-flows* s'inscrit toujours dans une tendance de croissance pérenne de long terme. Par ailleurs, dans un contexte de taux élevés, la pertinence du refinancement opéré en septembre a été salué par les analystes.

L'anticipation et la gestion proactive des perturbations associées aux fermetures et changements d'enseignes alimentaires sur les sites de la foncière ont permis à Mercialys d'afficher sur 2024 des données opérationnelles pointant un renforcement de l'attractivité de ses actifs. L'accélération concomitante de l'activité locative et de l'engagement local des équipes de l'entreprise a permis de renforcer plus avant leur ancrage territorial et de stabiliser l'occupation à 95,6 % sur un an.

Sur l'exercice écoulé, l'entreprise a aussi relancé sa dynamique de croissance par des avancées significatives sur son pipeline de projets

tout en conservant une approche prudente en matière d'engagement financier étant donné l'environnement macro-économique.

Enfin, sous l'action de son Directeur général, Mercialys a continué à se distinguer sur toutes les dimensions de la responsabilité sociale et environnementale avec des pratiques encore en amélioration alors qu'elles s'inscrivent déjà parmi les meilleures du marché, que ce soit d'un point de vue environnemental, social ou de gouvernance. Sa gestion de plus en plus fine permise par les outils de pilotage mis en place a continué de générer des baisses de consommations d'énergie sur les sites du patrimoine de la Société, ce qui conduisent la société à renforcer ses objectifs en matière de trajectoire dite « zéro carbone ». La démarche ESG de la Société a continué d'être saluée par l'obtention de prix tant sur le plan national qu'international.

Cette rémunération variable ne sera versée que sous réserve de l'approbation de la 11^e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 29 avril 2025 (cf. chapitre 8, p. 360).

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 2024, en qualité de Directeur général, d'un plan d'actions de performance soumis à conditions de présence et d'objectifs fixés sur une période de 3 ans (plan 45).

► **TABEAU 6 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02**
Actions de performance attribuées à Monsieur Vincent Ravat au cours de l'exercice 2024

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 45, du 25/04/2024	50 631 ⁽¹⁾	411 124 €	25/04/2027	26/04/2029 ⁽³⁾	Oui ⁽²⁾

- (1) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Vincent Ravat s'élèvera à 64 807 actions.
- (2) L'acquisition par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation de 4 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 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale ; la performance absolue de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR absolu) mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 20 % de la dotation initiale ; la croissance du RNR de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale ; et la réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 et 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialys certifié SBTi (en kgCO₂eq/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialys, méthode « market based ») ; valeur minimum à fin 2026 : 14,3 kgCO₂eq/m², correspondant à l'engagement cible à horizon fin 2026 d'une réduction des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 30 % restants de la dotation initiale.
- (3) Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du Code de commerce, les actions attribuées gratuitement ne seront acquises qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous condition de présence (en sa qualité de mandataire social). A l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, le Directeur général devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions gratuites durant une période de 2 ans suivant leur acquisition ; au-delà, 50 % de ces actions devront être conservées au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat. L'obligation de conservation au-delà de 2 ans de 50 % des actions acquises ne continuera à s'appliquer que jusqu'à ce que le montant total des actions détenues par les dirigeants représente 300 % de leur dernière rémunération fixe annuelle brute. Le montant sera déterminé en début de chaque année sur la base du cours moyen pondéré de l'action Mercialys du précédent exercice clos. En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26.3.3 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.

Monsieur Vincent Ravat a, par ailleurs, en 2024, acquis des actions de performance attribuées en 2021 (plan 36). Compte tenu des critères de performance, le plan 36, attribué en 2021, a donné lieu à l'acquisition de 59 516 actions en 2024.

► **TABEAU 7 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02**
Actions de performance acquises par Monsieur Vincent Ravat en 2024

N° et date du plan	Nombre d'actions acquises durant l'exercice	Date d'acquisition	Conditions d'acquisition
Plan n° 36 du 22/04/2021	59 516 ⁽¹⁾	22/04/2024 ⁽³⁾	Oui ⁽²⁾

- (1) Le nombre d'actions acquises par Monsieur Vincent Ravat correspond à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 321 982 euros, soit 0,06 % du capital de la Société sur la base du nombre d'actions de la société au 31 décembre 2024.
- (2) L'acquisition par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition des actions ainsi qu'à la réalisation de 3 critères de performance : le taux de réalisation des objectifs au 31 décembre 2023 s'étant établi à 139,99 % de la cible : à savoir 120 % de taux d'atteinte (classement de Mercialys à la 4^e place du panel de 13 sociétés composant l'indice) sur le critère de la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif mesuré entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023), pour 33 % de la dotation initiale ; 150 % de taux d'atteinte (96,4 %) sur le critère de certification Breeam In-Use du patrimoine, pour 33 % de la dotation initiale ; et de 150 % de taux d'atteinte sur le critère de la croissance moyenne annuelle du FFO mesurée sur la période du 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023 (+4,5 %), pour les 33 % restant de la dotation initiale. A noter que, compte tenu des dispositions relatives au plafonnement de la part de la rémunération long terme en proportion de la rémunération fixe du Directeur général, le nombre d'actions définitivement attribué est limité au plafond maximum fixé pour le Directeur général à 59 516 actions.
- (3) 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.

Pour rappel, l'historique des plans d'actions de performance dont a bénéficié Monsieur Vincent Ravat en tant que mandataire social comprend :

► **TABLEAU 10 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02**

	Plan 33	Plan 36	Plan 39	Plan 42	Plan 45
Date de l'Assemblée générale	25/04/2019	22/04/2021	22/04/2021	27/04/2023	27/04/2023
Date du Conseil d'administration	23/04/2020	22/04/2021	28/04/2022	27/04/2023	25/04/2024
Nombre cible d'actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux (sous condition de présence et performances)	107 020	73 879	93 548	93 395 ⁽²⁾	80 585 ⁽⁴⁾
Dont nombre cible d'actions attribuées à Monsieur Vincent Ravat	67 355	46 497 ⁽¹⁾	58 775	58 679 ⁽³⁾	50 631 ⁽⁵⁾
Date d'acquisition des actions	23/04/2023	22/04/2024	28/04/2025	27/04/2026	25/04/2027
Date de fin de période de conservation	23/04/2025	22/04/2026	28/04/2027	27/04/2028	25/04/2029
Nombre total d'actions définitivement attribuées au 31/12/2024 aux mandataires sociaux	78 927	95 112	120 437	na ⁽⁶⁾	na ⁽⁶⁾
Dont nombre d'actions définitivement attribuées à Monsieur Vincent Ravat	49 674	59 516	75 232 ⁽¹⁾	na ⁽⁶⁾	na ⁽⁶⁾
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2024	28 093	0	0	na ⁽⁶⁾	na ⁽⁶⁾
Nombre d'actions attribuées gratuitement restantes pour les plans non échus au 31/12/2024	0	0	0	93 395	80 585

- (1) Compte tenu des dispositions relatives au plafonnement de la part de la rémunération long-terme en proportion de la rémunération fixe du Directeur général, le nombre d'actions définitivement attribué est limité au plafond maximum fixé pour le Directeur général à 75 232 actions de performance qui lui seront attribuées définitivement en 2025 étant donné que le taux de réalisation des objectifs au 31 décembre 2024 s'est établi à un niveau supérieur au plafonnement, c'est-à-dire par la réalisation des conditions de performance à hauteur de 135,99 % de la cible, à savoir : 130 % de taux d'atteinte (classement de Mercialis à la 3^e place du panel de 13 sociétés composant l'indice préalablement détaillé) sur le critère de la performance relative de l'action Mercialis dividendes inclus (TSR relatif mesuré entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024), pour 33 % de la dotation initiale; 129,5 % de taux d'atteinte pour le critère de croissance du FFO ⁽¹⁾ de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,3 % de la dotation initiale; et 150 % pour le critère de réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfaciques sur les scopes 1 et 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialis certifié SBTi (en kgCO₂eq/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialis, méthode « market based »; résultat de 13,7 kgCO₂eq/m² surpassant l'objectif de 17,4 kgCO₂eq/m² fixé à fin 2024 et correspondant à l'engagement cible à horizon fin 2024 d'une réduction de 25 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.
- (2) En cas de surperformance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées aux mandataires sociaux s'élèvera à 120 240 dont 75 109 actions pour Monsieur Vincent Ravat.
- (3) L'acquisition 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 des actions ainsi qu'à la réalisation de 3 critères de performance : la performance relative de l'action Mercialis dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance d'un panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour 33,33 % de la dotation initiale ; la croissance du FFO de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour 33,33 % de la dotation initiale ; et la réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 et 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialis certifié SBTi (en kgCO₂eq/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialis, méthode « market based ») ; valeur minimum à fin 2025 : 16,3 kgCO₂eq/m², correspondant à l'engagement cible à horizon fin 2025 d'une réduction de 30 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.
- (4) En cas de surperformance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées aux mandataires sociaux s'élèvera à 103 748 actions de performance dont 64 807 actions pour Monsieur Vincent Ravat.
- (5) L'acquisition 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 des actions ainsi qu'à la réalisation de critères de performance : la performance absolue de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR absolu), mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 20 % de la dotation initiale ; la performance relative de l'action Mercialis dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance d'un panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale ; la croissance du RNR de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale ; et la réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 et 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialis certifié SBTi (en kgCO₂eq/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialis, méthode « market based ») ; valeur minimum à fin 2026 : 14,3 kgCO₂eq/m², correspondant à l'engagement cible à horizon fin 2026 d'une réduction de 30 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 30 % restants de la dotation initiale.
- (6) Plan triennal non échoué, ne permettant pas de calculer les attributions définitives au 31 décembre 2024.

(1) La notion de "FFO" est progressivement remplacée par "RNR" (Résultat net récurrent) dans la documentation financière de l'entreprise sans modification des modalités de calcul historiques

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	
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 AGIRC) 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 de 2 ans, 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 globale annuelle (fixe et variable). Cette indemnité ferait l'objet d'un paiement échelonné pendant sa durée.

Comme évoqué pour Monsieur Éric Le Gentil en p. 266, 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 2024 s'agissant de la rémunération de Monsieur Vincent Ravat (tableaux 3, 4, 5, 8, 9).

En application des dispositions des articles L. 225-100, III, et L. 22-10-34 du Code de commerce, l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2025 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 2024. Ces éléments sont détaillés et commentés dans le tableau figurant au chapitre 8, annexe 2 p. 380 et suivantes.

4.2.2.5 Politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2025

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2025

(15^e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2025)

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 2025 au Directeur général au titre de son mandat social doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2025.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 12 février 2025, 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 2025.

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 de la mesure. Les grands principes encadrant sa démarche sont détaillés au § 4.2.2.1, p. 259 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 régulièrement 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 variable ;

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 ;

3. des critères liés à la responsabilité sociétale sont intégrés dans la rémunération.

Conscient des enjeux majeurs en matière environnementale mais aussi sociale et sociétale, Mercialis 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 des rémunérations de l'ensemble de la Société. À ce titre, certains objectifs des mandataires sociaux sont intégrés dans la rémunération variable de certains collaborateurs. Ces principes s'appliquent à l'ensemble des éléments de la rémunération, en ce compris les rémunérations de long terme.

Considérant que les objectifs fixés sont mesurables et tangibles, il n'est pas prévu de période de report éventuel de versement de la rémunération variable, ni de possibilité pour la société d'en demander la restitution.

La notion de rémunération pour circonstances exceptionnelles ne fait pas partie de la politique de rémunération des dirigeants.

Enfin, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'administration délibère hors de la présence de l'intéressé.

B. Éléments de rémunération du Directeur général

Rémunération fixe

La rémunération fixe annuelle de Monsieur Vincent Ravat en qualité de Directeur général était de 430 000 euros pour l'exercice 2024. Elle n'a pas varié depuis 2022.

Conformément aux meilleures pratiques du marché, la part de la rémunération fixe du Directeur général ne dépasse pas 25 % de sa rémunération totale maximale. Sa structure de rémunération vise à récompenser le dirigeant principalement sur le long terme, sans inciter à des prises de risque excessif.

Le Code Afep-Medef prévoit dans sa recommandation 26.3.1 que « La rémunération fixe ne doit en principe être revue qu'à intervalle de temps relativement long. ».

Etant donné l'absence d'augmentation de la rémunération du Directeur général depuis trois ans et son dernier renouvellement de mandat, conformément à la recommandation de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées⁽¹⁾, il a été confié à la société AON en novembre 2024 la réalisation d'une étude comparative du niveau de rémunération des dirigeants d'un panel⁽²⁾ d'une vingtaine de sociétés comparables à Mercialis. Cette étude fait ressortir une rémunération annuelle fixe du Directeur général inférieure de -17,6 % à la moyenne et de -14,0 % à la médiane des rémunérations fixes constatées au sein de l'échantillon des 19 sociétés comparables. Cet écart se retrouve dans la comparaison de la rémunération fixe + variable annuel cible de Monsieur Vincent Ravat qui s'inscrit -17 % en-dessous de la médiane et -20,3 % en-dessous de la moyenne du même panel.

Il ressort, par ailleurs, du classement Proxinvest des rémunérations des dirigeants de sociétés du SBF 120 pour l'exercice 2023 publié en 2024, que la rémunération totale de Monsieur Vincent Ravat figure dans le dernier quintile du classement des rémunérations du SBF 120 (102^e place).

Les données présentées dans le rapport Proxinvest détaillent une rémunération moyenne fixe allouée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de 970 685 euros/an pour le SBF 120 et de 778 134 euros/an pour le SBF 80 et une rémunération variable annuelle moyenne de 1 122 785 euros/an (hors rémunération long terme en actions de performance) pour le SBF 120 et de 729 950 euros/an pour le SBF 80, ce qui met en évidence un niveau de rémunération fixe et variable annuelle du Directeur général de Mercialis significativement inférieur au niveau moyen de rémunération des dirigeants de sociétés de l'indice boursier.

La dernière étude⁽³⁾ de BNP Paribas Exane Research sur la structure de rémunération des dirigeants des sociétés cotées européennes du secteur de l'immobilier montre aussi que les rémunérations fixes des Directeurs généraux, sur les 10 années précédant l'étude, ont progressé globalement en ligne avec l'évolution de l'inflation. Depuis le renouvellement du mandat du Directeur général en 2022, sur une période de trois ans jusqu'à fin 2024, l'inflation en France s'est élevée à +12,7 % en cumul (+19,9 % sur 10 ans). Sur cette même période de trois ans depuis 2022, année de dernière augmentation de la rémunération du Directeur général, le taux de rentabilité de l'action (*Total Shareholder Return*) de la Société s'élève à +53,11 % pour une croissance de son Résultat net récurrent de +11,17 %.

Aussi, pour 2025, il est proposé d'augmenter de +13,95 % la rémunération fixe annuelle du Directeur général. L'augmentation proposée porterait à 490 000 euros la rémunération fixe annuelle du

Directeur général. *A posteriori* de cette évolution en 2025 de rémunération fixe du Directeur général, le montant de la rémunération fixe annuelle du Directeur général resterait inférieur de -6,0 % au niveau moyen et inférieur de -2,0 % au niveau médian de rémunération fixe des dirigeants des sociétés cotées comparables du panel AON étudié.

Cette proposition est conforme aux intérêts des parties prenantes et tient compte de l'évolution récente des rémunérations des salariés. En effet, sur la période entre début 2022 et fin 2024 (donc hors effet des évolutions salariales annuelles 2025 prévues annuellement en avril), la rémunération moyenne des collaborateurs de la Société, a évolué de +11,20 % à périmètre constant d'effectif. L'étude Proxinvest, précédemment mentionnée, montre également que Mercialis continue de figurer parmi les « meilleures » sociétés pour ce qui est du ratio d'équité (6^e au classement 2023 avec un ratio d'équité de 12x contre 67x en moyenne des sociétés du SBF 120). Ce ratio d'équité de rémunération du Directeur général mis au regard de la rémunération des salariés de l'entreprise a diminué sur la période comprise entre 2020 et 2024 passant de 12,6x à 11,9x en ratio moyen et de 15,2x à 13,8x en ratio médian. Après l'augmentation proposée pour le Directeur général, le ratio d'équité s'élèverait à 12,3x en moyenne et 14,4x en médiane (soit dans les deux cas toujours en-dessous des niveaux affichés en 2020), et ce hors prise en compte des négociations annuelles obligatoires et autres augmentations des collaborateurs en avril 2025.

Ces éléments démontrent que l'évolution est proposée dans des proportions raisonnables et qu'elle s'inscrit dans les meilleures pratiques de marché. Plus globalement, la politique de rémunération du Directeur général continue d'être structurée pour rémunérer plus particulièrement la performance, dont en particulier de long terme, de la Société.

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 Mercialis sur la période.

Pour rappel, la rémunération variable cible de Monsieur Vincent Ravat au titre de l'exercice 2024 s'élevait à 70 % de sa rémunération fixe annuelle. En cas de surperformance, cette rémunération variable pouvait donc atteindre jusqu'à 140 % de la rémunération annuelle fixe. Il est proposé de ne pas modifier cette politique de rémunération variable en 2025.

Le rapport Proxinvest des rémunérations pour l'exercice 2023 publié en 2024 fait état d'un taux de variable cible médian de 100 % et d'un taux de variable maximum médian de 150 % du salaire fixe pour les dirigeants des sociétés du SBF 120.

La rémunération variable du Directeur général s'inscrit dans les meilleurs standards de marché (recommandation du Code Afep-Medef de rendre prépondérants les critères quantifiables) en étant conditionnée par l'atteinte d'objectifs ambitieux et mesurables, dont les critères sont définis de manière précise. Etant donné la multiplicité des enjeux, entre autres en matière stratégique, de ressources humaines et de RSE, pour la Société sur l'exercice 2025 et de façon à mieux préserver, par ailleurs, la confidentialité des évolutions d'orientation, il est proposé de répartir les objectifs entre des critères quantitatifs spécifiques portant sur les principaux enjeux de la Société en matière de performance financière et opérationnelle et un critère quantitatif agrégé, portant sur les enjeux stratégiques, sociaux, climatiques et environnementaux, assortis d'indicateurs mesurables et vérifiables.

(1) Rapport 2020 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées, AMF, 24 novembre 2020

(2) Panel retenu par le cabinet AON de sociétés du secteur de l'immobilier comprenant Alstria, Deutsche Euroshop, Eurocommercial Pty, Frey SA, Great Portland Estates, Hammerson, Workspace Plc, Altarea, Argan, Carmila, Covivio, Gecina, Icade, IGD, NewRiver, Peugeot Invest, Société de la Tour Eiffel, SFL et Wereldhave. Ce panel est composé de sociétés française à 53 % et de sociétés internationales à 47 %.

(3) Le panel de l'étude intitulée « PAYing attention », datée du 6 décembre 2023, porte sur les 22 sociétés cotées suivantes : Vonovia, URW, LEG, Landsec, SECGRO, British Land, GPE, Hammerson, Derwent, Klépierre, Covivio, Cofinimmo, Aedifica, VGP, Gecina, AroundTown, Shurgard, Carmila, CTP, Icade, WDP et Tritax.

Les objectifs retenus sont le reflet des principaux enjeux de la Société pour l'année à venir :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	Cible	Maximum
Objectifs quantifiables (100 % du variable total)	Croissance du Résultat net récurrent	0 %	20,0 %	40,0 %
	Marge d'EBITDA à périmètre comparable	0 %	20,0 %	40,0 %
	Taux de vacance financière totale	0 %	15,0 %	30,0 %
	Objectif agrégé centré sur la stratégie visant à améliorer la qualité du portefeuille (développements / investissements / cessions), sur la gestion des ressources humaines (dont maintien des standards élevés en matière de parité) et sur la mise en œuvre de la stratégie RSE 4 Fair Impacts	0 %	15,0 %	30,0 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		0 %	70,0 %	140,0 %

Pour chaque objectif et critère, le seuil minimum de réalisation serait fixé (par le Conseil d'administration sur avis du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance) à un niveau a minima égal ou supérieur aux objectifs que se fixe Mercialis pour l'exercice concerné. Le seuil cible serait fixé en surperformance de ces objectifs et le seuil maximum en dépassement significatif des attentes. La rémunération variable se calculerait de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

À défaut de pouvoir se prévaloir de la dérogation offerte par l'article L. 22-10-8, III du Code de commerce, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, pourra 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 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.

En cas de départ du Directeur général, en ce compris le cas de décès ou d'invalidité, et sauf en cas de révocation pour faute grave ou lourde, la rémunération variable au titre de l'année en cours sera calculée sur une base *pro rata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialis. Le calcul de la rémunération variable sera alors réalisé sur la base des critères de performance évalués à la fin de l'année au cours de laquelle le Directeur général aura cessé d'exercer ses fonctions.

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 2024, 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 2025.

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 s'aligner avec les recommandations des agences de conseil en vote, il est proposé que le montant attribué à Monsieur Vincent Ravat soit désormais exprimé en pourcentage de sa rémunération annuelle fixe tout en étant maintenu à des pourcentages de sa rémunération fixe équivalents à ceux du plan 2024, mais avec suppression de la mécanique de plafonnement. Aucun effet compensatoire entre critères de performance ne pourrait donc plus potentiellement s'opérer. L'enjeu cible resterait fixé à 125 % de la rémunération annuelle fixe du Directeur général et l'enjeu maximum à 160 %, ces seuils restant inchangés par rapport à 2024. Par ailleurs, pour une lecture facilitée, les niveaux d'atteinte des critères seront désormais exprimés en pourcentage d'acquisition du total de la dotation initiale en nombre d'actions sur la rémunération fixe.

L'ensemble des rémunérations variables cibles (variable annuel et long terme en actions de performance) du Directeur général continuerait de s'inscrire dans les seuils recommandés par les agences de conseil en vote ne dépassant pas les 200 % du salaire fixe et l'ensemble des rémunérations variables n'excède pas les 300 % de la rémunération fixe en valeur maximale.

Par ailleurs, la rémunération variable annuelle n'excède pas la partie conditionnelle de long terme de la rémunération du Directeur général afin de favoriser l'alignement entre rémunération et performance à long terme et ne pas favoriser la prise de risque à court terme.

Condition de présence et de conservation

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du Code de commerce, les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par le Directeur général qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous condition de présence (en sa qualité de mandataire social). A l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, le Directeur général devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions gratuites durant une période de 2 ans suivant leur acquisition ; au-delà, 50 % de ces actions devront être conservées au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat. L'obligation de conservation au-delà de 2 ans de 50 % des actions acquises ne continuera à s'appliquer que jusqu'à ce que le montant total des actions détenues par les dirigeants représente 300 % de leur dernière rémunération fixe annuelle brute. Le montant sera déterminé en début de chaque année sur la base du cours moyen pondéré de l'action Mercialis du précédent exercice clos.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26.3.3 du Code Afep-Medef, le Directeur général prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque sur les actions détenues, attribuées ou en cours d'attribution et ce, jusqu'à la fin de la période de conservation obligatoire des actions.

En cas de départ du Directeur général, en ce compris le cas de décès ou d'invalidité, et sauf en cas de révocation pour faute grave ou lourde, le droit aux actions gratuites qui lui auraient été attribuées avant la date de son départ effectif serait maintenu sur une base *pro rata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialis durant la période d'acquisition, tout en restant soumis aux conditions de performance dudit plan. Le calcul des conditions de performance sera 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. Dans un tel cas, le Directeur général serait également libéré de toute obligation de conservation à l'issue de la période d'acquisition susvisée.

Conditions de performance

L'intégralité des actions seront soumises pour leur attribution aux conditions de performance suivantes, mesurées à l'issue de la période de 3 ans sur 4 critères :

- d'abord, pour évaluer la performance boursière relative de l'action de Mercialis 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 référence à un panel de sociétés du secteur. Ces sociétés sont analogues à Mercialis soit en termes géographiques, soit en termes de taille ou d'activité. Ce panel s'établit comme suit :

Pairs constituant l'indice	ISIN	Pays	Segment d'activité	Exposition géographique
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne
Citycon OYJ	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord
Deutsche EuroShop	DE0007480204	Allemagne	Centres commerciaux diversifiés	Allemagne, Pologne, République tchèque, Autriche, Hongrie
Eurocommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale
Merlin Property	ES0105025003	Espagne	Centres commerciaux, bureaux, logistique	Espagne, Portugal
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni
Retail Estates	BE03720340	Belgique	Centres commerciaux diversifié	Benelux
Unibail-Rodamco- Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis
Vastned Retail N.V	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique

04

- il est proposé de lui adjoindre un critère de performance boursière absolue moyenne sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027. Celui-ci permettra d'apprécier la rentabilité dégagée pour les actionnaires de Mercialis au regard de la performance boursière du titre et des dividendes perçus ;
- par ailleurs, de manière à évaluer l'évolution de la performance financière de l'entreprise, il est proposé de retenir un critère de croissance du Résultat net récurrent mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027 afin d'aligner les dirigeants sur l'intérêt des actionnaires à la croissance des résultats de la Société ;
- enfin, concernant la politique RSE, un objectif est fixé de réduction de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialis afin de faire participer positivement l'entreprise à la lutte contre le changement climatique. Conformément aux recommandations du baromètre 2023 sur les rémunérations de l'IFA, Chapter Zero France et Ethics & Boards sur le climat dans la politique de rémunération des CEO, cet objectif est aligné sur la nouvelle trajectoire d'émission carbone *Net Zero* de la Société en cours de validation auprès de la SBTi.

La pondération relative de chacun de ces 4 critères d'attribution et les conditions de performance associées seraient les suivantes :

- 20 % du total de l'attribution cible sur le critère boursier absolu : performance absolue de l'action Mercialis, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* ⁽¹⁾), mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027.

A 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.

TSR (<i>Total Shareholder Return</i>) annuel moyen de Mercialis sur 3 ans	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
10,00 %	0 %
14,00 %	25 %
18,00 %	32 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

(1) Le TSR, ou *Total Shareholder Return*, correspond au taux de rentabilité de l'action sur la période et intègre les dividendes reçus et la plus-value réalisée. Son calcul sera effectué :
- en utilisant comme valeur initiale de référence la moyenne des cours de Bourse des 10 jours précédant la date de début de période
- en utilisant comme valeur finale de référence la moyenne des cours de Bourse des 10 jours précédant la date de fin de période incluse
- en prenant en compte les dividendes bruts dont la date de paiement est comprise entre la date de début et de fin de période.

- 25 % du total de l'attribution cible sur le critère boursier relatif : performance relative de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR), par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables (tel que défini précédemment) au 1^{er} janvier 2025, mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027.

A 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.

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialis par rapport à un panel de sociétés comparables	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
1 ^{re} place	40 %
2 ^e place	38,54 %
3 ^e place	37,08 %
4 ^e place	35,62 %
5 ^e place	34,17 %
6 ^e place	32,70 %
7 ^e place	31,25 %
8 ^e à 14 ^e 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 13 sociétés composant le panel au 1^{er} janvier 2025, auxquelles s'ajoute Mercialis.

Au cas où le panel de sociétés comparables ne pourrait plus être composé de ces 13 sociétés au 31 décembre 2027, 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 Mercialis serait adaptée en conséquence.

Notamment, au cas où le total de sociétés du classement, en ajoutant Mercialis au panel, deviendrait de nouveau constitué d'un nombre impair de sociétés, le classement minimal pour une quelconque attribution 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 Mercialis, devaient toujours être listées le 31 décembre 2027, aucune attribution ne serait allouée sous le seuil de la 5^e place. L'ensemble des coefficients multiplicateurs seraient réajustés en conséquence de manière linéaire entre le classement moyen ainsi déterminé (seuil d'attribution) et la 1^{re} place (coefficient d'attribution maximale).

- 25 % du total de l'attribution sur le critère financier : croissance du Résultat net récurrent mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027 :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du Résultat net récurrent	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
2,00 %	0 %
3,00 %	31,25 %
4,00 %	40 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

- 30 % du total de l'attribution sur un critère RSE : réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique en ligne avec la trajectoire *Net Zero* de Mercialis à horizon 2050 en cours de certification auprès de la SBTi (en kgCO₂e/m² en *Whole Building Approach*) : intensité d'au plus de 12,99 kgCO₂e/m² maximum à fin 2027, correspondant à une réduction d'au moins 48,11 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire) :

A 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.

Intensité carbone à trois ans sur le périmètre courant du patrimoine en <i>Whole Building Approach</i> (réduction vs valeur de référence 2017 de la trajectoire)	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
12,99 kgCO ₂ e/m ² (soit - 48,11 % vs 2017)	0 %
12,50 kgCO ₂ e/m ² (soit - 50,06 % vs 2017)	37,50 %
11,78 kgCO ₂ e/m ² (soit - 52,92 % vs 2017)	48,00 %

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 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 les critères boursiers de TSR absolu et relatif, l'application des critères financier et extra-financier (à hauteur de 33,33 % maximum des critères de rémunération long terme) si le calcul du taux d'atteinte de ces critères devenaient difficilement calculables du fait de l'événement exceptionnel.

Clause dite de « claw back » et malus

Afin d'aligner les politiques de rémunération sur les meilleures pratiques de gouvernance, en cas de faute lourde ou fraude avérée (malversation, falsification en particulier), pendant sa période d'exercice, ayant eu comme résultante, un impact défavorable significatif sur les résultats du Groupe, l'entreprise se réserve la possibilité, sur décision motivée du Conseil d'administration, d'intenter une action à l'encontre du Directeur général en demande de remboursement (« claw back »), dans la limite de la loi applicable, de tout ou partie de la rémunération variable annuelle versée sur la période concernée.

En outre, dans une telle situation, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, pourra prendre une décision visant à annuler les droits du Directeur général sur les actions de performance n'ayant pas encore été acquises (malus).

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 continuera à bénéficier de la garantie sociale des chefs d'entreprise (GSC). En cas de départ 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 susceptible de bénéficier d'une indemnité en cas de cessation de ses fonctions en contrepartie d'une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui serait versée sur une base mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de la rémunération globale annuelle (fixe et variable) de Monsieur Vincent Ravat, cette rémunération globale annuelle étant calculée comme la moyenne de la rémunération totale versée au titre des 2 exercices précédant son départ. Elle s'appliquerait pendant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond de durée de 2 ans, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

Ce niveau est en-deçà de la recommandation 25.6 du Code Afep-Medef qui se réfère à un plafond de 2 ans de rémunération globale comprenant la partie fixe et variable annuelle.

Le versement de l'indemnité de non-concurrence est exclu dès lors que le Directeur général fera valoir ses droits à la retraite. En tout état de cause, aucune indemnité de non-concurrence ne pourra lui être versée au-delà de 65 ans.

4.2.2.6 Rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2024

A. Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération de la Directrice générale déléguée en 2024

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 2024 à la Directrice générale déléguée au titre de son mandat social, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2024 (15e résolution).

Les actionnaires ont lors de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2024 approuvé les principes et les critères de détermination et d'attribution de la rémunération de la Directrice générale déléguée.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établissaient comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	Cible	Maximum
Objectifs quantifiables (100 % du variable total)	Croissance du FFO ⁽¹⁾ (20 % du variable total)	0 %	11 %	22 %
	Marge d'EBITDA à périmètre comparable (20 % du variable total)	0 %	11 %	22 %
	Taux de vacance financière totale (10 % du variable total)	0 %	5,5 %	11 %
	Volume d'investissement et arbitrage - hors maintenance (10 % du variable total)	0 %	5,5 %	11 %
	Taux de charges locatives non refacturables (à périmètre constant en % des revenus locatifs) (10 % du variable total)	0 %	5,5 %	11 %
	« Verdissement » des financements et tenue des objectifs RSE associés à l'évolution des marges des lignes bancaires (10 % du variable total)	0 %	5,5 %	11 %
	Responsabilité sociétale de l'entreprise: taux d'atteinte des objectifs majeurs de la stratégie 4 Fair Impacts sur une base linéarisée à fin 2024 de la trajectoire à horizon 2030 (20 % du variable total)	0 %	11 %	22 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		0,0 %	55,0 %	110,0 %

Pour chaque critère quantifiable, un seuil minimum de réalisation a été préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialis 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.

Ces principes, qui suivent notamment les recommandations du Code Afep-Medef, sont détaillés au § 4.2.2.1, p. 259 et suivantes.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2024 de la Directrice générale déléguée. La manière dont celle-ci a été respectée est détaillée au point B ci-dessous.

Rémunération fixe

Pour 2024, la rémunération fixe annuelle de la Directrice générale déléguée a été maintenue à 318 000 euros.

Rémunération variable annuelle

Il a été décidé de maintenir pour l'exercice 2024, le mécanisme de rémunération variable en vigueur en 2023.

La rémunération variable 2024 de Madame Elizabeth Blaise a été structurée autour d'un ensemble de critères équilibrés, couvrant à la fois des aspects de performance financière, de performance opérationnelle, de performance extra-financière relative à la stratégie RSE incluant les enjeux climatiques et plus globalement sociaux et environnementaux de la Société.

La rémunération variable annuelle cible de la Directrice générale déléguée est fixée à 55 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés. Elle peut atteindre jusqu'à 110 % de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance de ces objectifs.

(1) La notion de "FFO" est progressivement remplacée par "RNR" (Résultat net récurrent) dans la documentation financière de l'entreprise sans modification des modalités de calcul historiques

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. 276 pour le Directeur général), le principe d'une attribution gratuite d'actions.

Cette attribution représente 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 3 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.

Condition de présence et de conservation

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du Code de commerce, il a été décidé que les actions attribuées gratuitement ne seront 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). 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 2 ans au minimum suivant leur acquisition ; au-delà, 50 % de ces actions devront être conservés au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de mandataire social. L'obligation de conservation au-delà de 2 ans de 50 % des actions acquises ne continuera à s'appliquer que jusqu'à ce que le montant total des actions détenues par les dirigeants représente 300 % de leur dernière rémunération fixe annuelle brute. Le montant sera déterminé en début de chaque année sur la base du cours moyen pondéré de l'action Mercialis du précédent exercice clos. En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26.3.3 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.

En cas de départ de la Directrice générale déléguée, en ce compris le cas de décès ou d'invalidité, et sauf en cas de démission ou de révocation pour faute grave ou lourde, le droit aux actions gratuites qui lui auraient été attribuées avant la date de son départ effectif serait maintenu sur une base *pro rata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialis 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, 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.

Conditions de performance

L'intégralité des actions seront soumises pour leur attribution aux conditions de performance suivantes, mesurées à l'issue de la période de 3 ans sur 4 critères :

- d'abord, pour évaluer la performance boursière relative de l'action de Mercialis vis-à-vis de ses pairs de secteur de marché et de façon à aligner les dirigeants avec leurs actionnaires, il a été proposé un critère de mesure de la performance boursière en termes relatifs en référence à un panel de sociétés du secteur. Ces sociétés sont analogues à Mercialis soit en termes géographiques, soit en termes de taille ou d'activité. Ce panel s'établit comme suit :

Pairs constituant l'indice	ISIN	Pays	Segment d'activité	Exposition géographique
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne
Citycon	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord
Deutsche EuroShop	DE0007480204	Allemagne	Centres commerciaux diversifiés	Allemagne, Pologne, République tchèque, Autriche, Hongrie
Eurocommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale
Lar Espana Real Estate	ES0105015012	Espagne	Centres commerciaux de proximité	Espagne
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni
Retail Estates	BE03720340	Belgique	Centres commerciaux diversifiés	Benelux
Unibail-Rodamco- Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis
Vastned Retail	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique

- il lui a été adjoint un critère de performance boursière absolue moyenne sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026. Celui-ci permettra d'apprécier la rentabilité dégagée pour les actionnaires de Mercialis au regard de la performance boursière du titre et des dividendes perçus ;
- par ailleurs, de manière à évaluer l'évolution de la performance financière de l'entreprise, il a été proposé de retenir un critère de croissance du Résultat net récurrent mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026 afin d'aligner les dirigeants sur l'intérêt des actionnaires à la croissance des résultats de la Société ;
- enfin, concernant la politique RSE, un objectif a été fixé de réduction de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialis afin de faire participer positivement l'entreprise à la lutte contre le changement climatique. Conformément aux recommandations du baromètre 2023 sur les rémunérations de l'IFA, Chapter Zero France et Ethics & Boards sur le climat dans la politique de rémunération des CEO, cet objectif est aligné sur l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre 2030 de la Société validé SBTi.

La pondération relative de chacun de ces 4 critères d'attribution et les conditions de performance associées seraient les suivantes :

- 20 % du total de l'attribution cible sur le critère boursier absolu : performance absolue de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return*), mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026.

A 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 :

TSR (<i>Total Shareholder Return</i>) annuel moyen de Mercialys sur 3 ans	Coefficient multiplicateur
10,00 %	0 %
14,00 %	100 %
18,00 %	150 %

- 25 % du total de l'attribution cible sur le critère boursier relatif : performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (TSR), par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables au 1^{er} janvier 2024, mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026.

A 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 :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport à un panel de sociétés comparables	Coefficient multiplicateur
1 ^{re} place	150 %
2 ^e place	141,6 %
3 ^e place	133,3 %
4 ^e place	125 %
5 ^e place	116,7 %
6 ^e place	108,3 %
7 ^e place	100 %
8 ^e à 14 ^e 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 1^{er} janvier 2024, auxquelles s'ajoute Mercialys.

Au cas où le panel de sociétés comparables ne pourrait plus être composé de ces 13 sociétés au 31 décembre 2026, 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 2025, le coefficient de 100 % correspondrait à la 5^e place. L'ensemble des coefficients multiplicateurs seraient réajustés en conséquence de manière linéaire entre le classement moyen ainsi déterminé (coefficient de 100 %) et la première place (coefficient de 150 %).

- 25 % du total de l'attribution sur le critère financier : croissance du Résultat net récurrent mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026 :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du Résultat net récurrent	Coefficient multiplicateur
2,00 %	0 %
3,00 %	100 %
4,00 %	150 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

- 30 % du total de l'attribution sur un critère RSE : réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 & 2 en surperformance (près de 2 ans d'avance) de la trajectoire carbone de Mercialys certifiée SBTi (en kgCO₂e/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialys, méthode *market based*) : cible d'émission de 14,3 kgCO₂e/m² maximum à fin 2026, correspondant à une réduction d'environ 40 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée) :

A 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.

Réduction de l'intensité carbone sur les scopes 1 & 2 sur le périmètre courant du patrimoine (variation à 3 ans vs valeur de référence de la trajectoire 2017)	Coefficient multiplicateur
- 35,2 %, soit 15,1 kgCO ₂ e/m ²	0 %
- 38,6 %, soit 14,3 kgCO ₂ e/m ²	100 %
- 42,1 %, soit 13,5 kgCO ₂ e/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 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 les critères boursiers de TSR absolu et relatif, l'application des critères financier et extra-financier (à hauteur de 33,33 % maximum des critères de rémunération long terme).

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 en 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. En contrepartie, il serait versé à la Directrice générale déléguée une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération globale annuelle (fixe et variable) dont le versement serait échelonné pendant sa durée, cette rémunération globale annuelle étant elle-même calculée comme la moyenne de la rémunération totale versée au titre des 2 exercices précédents son départ. Elle s'appliquerait pendant une période n'excédant pas le temps de sa

présence dans la Société avec un plafond de durée de 2 ans, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

Ce niveau est en-deçà de la recommandation 25.6 du Code Afep-Medef qui se réfère à un plafond de 2 ans de rémunération globale comprenant la partie fixe et variable annuelle.

Le versement de l'indemnité de non-concurrence est exclu dès lors que la Directrice générale déléguée fera valoir ses droits à la retraite. En tout état de cause, aucune indemnité de non-concurrence ne pourra lui être versée au-delà de 65 ans.

B. Détails de la rémunération, au titre de l'exercice 2024, 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 des exercices 2024 et 2023, 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 2024	Exercice 2023
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2 ci-après)	692 247	672 065
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⁾	617 440	522 351
Valorisation des actions attribuées gratuitement	192 574 ⁽³⁾	95 950 ⁽²⁾
TOTAL	1 502 261	1 290 366

(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 3 ans (cf. § 4 ci-après).

(2) Valeur des 29 253 actions gratuites acquises par Madame Elizabeth Blaise au titre du plan 33 valorisées sur la base des comptes consolidés.

(3) Valeur des 35 596 actions gratuites acquises par Madame Elizabeth Blaise au titre du plan 36 valorisées sur la base des comptes consolidés.

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 2024 et 2023, s'établissent comme suit :

► TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

(en euros)	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Montants attribués ⁽⁵⁾	Montants versés ⁽⁶⁾	Montants attribués ⁽⁵⁾	Montants versés ⁽⁶⁾
Rémunération fixe ⁽¹⁾	318 000	318 000	318 000	318 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	334 218 ⁽²⁾	314 645	314 645	279 665
Rémunération variable pluriannuelle ⁽³⁾	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature ⁽⁴⁾	40 029	40 029	39 420	39 420
TOTAL	692 247	672 674	672 065	637 085

(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 2024, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2024, au § 4.2.2.6, 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 12^e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2025.

(3) Madame Elizabeth Blaise ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle en numéraire.

(4) Garantie sociale des chefs d'entreprise et 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 2024 de Madame Elizabeth Blaise a été déterminée par le Conseil d'administration du 12 février 2025, 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	
Croissance du RNR (20 % du variable total)	Le RNR progresse de + 3,8 % par rapport à 2023, très au-dessus de la guidance annuelle. Cette progression résulte de la bonne dynamique locative, la maîtrise des charges et des coûts de financement	0,0 %	11,0 %	22,0 %	19,8 %	62 964
		2,0 %	3,0 %	4,0 %	3,8 %	
Marge d'EBITDA à périmètre comparable (20 % du variable total)	Normalisation du taux d'EBITDA toujours à un niveau élevé par rapport aux pairs du secteur	0,0 %	11,0 %	22,0 %	22,0 %	69 906
		80,0 %	81,0 %	82,0 %	82,0 %	
« Verdissement » des financements et tenue des objectifs RSE associés à l'évolution des marges des lignes bancaires non tirées (10 % du variable total)	L'atteinte des objectifs fixés en matière d'émissions carbone et de certification permet à Mercialys de bénéficier d'un bonus d'amélioration de la marge sur les 5 lignes bancaires bilatérales concernées	0,0 %	5,5 %	11,0 %	11,0 %	34 980
		Malus	Neutre	Bonus	Bonus	
Volume d'investissement et arbitrage (montant total en M€) (10 % du variable total)	Continuité de recentrage du patrimoine par la cession de 80,3 M€ d'actifs (en quote-part) permettant de continuer de démontrer la capacité de Mercialys à trouver de la liquidité pour ses actifs	0,0 %	5,5 %	11,0 %	11,0 %	34 980
		40 M€	50 M€	60 M€	80,3 M€	
Taux de charges non refacturables (hors honoraires) à périmètre comparable (en % des revenus locatifs) (10 % du variable total)	Amélioration du taux de charges non refacturables par la réduction de la vacance courante et une action sur les charges de fonctionnement des sites	0,0 %	5,5 %	11,0 %	8,3 %	26 394
		4,4 %	4,2 %	4,0 %	4,1 %	
Taux de vacance financière totale (10 % du variable total)	Amélioration importante (- 30 pb) du taux de vacance financière totale vs fin 2023 (4,4 %) dans un contexte pourtant tendu en matière de consommation et de P&L des enseignes	0,0 %	5,5 %	11,0 %	11,0 %	34 980
		4,7 %	4,4 %	4,1 %	4,1 %	
Atteinte sur une base linéarisée des objectifs majeurs de la stratégie 4 Fair Impacts de la Société sur la trajectoire stratégique à horizon 2030 (20 % du variable total)	Mercialys reste en avance sur les engagements majeurs de sa stratégie RSE 4 Fair Impacts. Ses résultats en termes de réduction de ses émissions de CO ₂ s'inscrivent dans une nouvelle trajectoire encore plus ambitieuse en cours de certification par la SBTi. Une excellence RSE de nouveau soulignée par des classements extra-financiers au plus haut niveau (Transparency Award Information ESG et Sustainability Region & Industry Top rated ESG company) ou en matière climatique avec un score GRESB en progression sur un an permettant le maintien du statut Green Star 5 étoiles, la plus haute catégorie du benchmark.	0,0 %	11,0 %	22,0 %	22,0 %	69 960
		40 %	50 %	60 %	61,5 %	
TOTAL VARIABLE (% DE LA REMUNERATION FIXE ET MONTANT EN €)		0,0 %	55,0 %	110,0 %	105,1 %	334 218

04

En 2024, Mercialys a poursuivi l'évolution positive de son modèle d'affaires et de ses processus opérationnels, dans un environnement marqué par une grande volatilité des taux d'intérêt et des spreads obligataires, ainsi qu'une croissance modérée de la consommation des ménages. Dans ce contexte exigeant, Madame Elizabeth Blaise a apporté une large contribution participant au renforcement de la résilience et de la compétitivité de Mercialys, intervenant efficacement sur les dimensions immobilières, transactionnelles et financières. Ses initiatives se sont traduites par l'atteinte des objectifs exclusivement quantitatifs fixés pour sa rémunération.

Les objectifs ont ainsi été tenus en matière de dynamique de création de valeur par la réduction du taux de vacance, le rééquilibrage du mix marchand et l'alimentation d'une croissance organique durable pour l'entreprise contribuant ainsi à renforcer la trajectoire de croissance à moyen terme des résultats.

Par ailleurs, elle a exercé un pilotage rigoureux des procédures internes et une supervision attentive du syndic externe, contribuant à la maîtrise des charges non refacturables, à la maîtrise du taux d'effort des enseignes et à l'amélioration de la performance opérationnelle de Mercialys.

Dans le cadre de la politique décennale RSE, Madame Elizabeth Blaise a assuré un suivi étroit des travaux de l'équipe dédiée et une coordination efficace avec les équipes de terrain et le syndic. Ces efforts ont permis à Mercialys de dépasser les objectifs intermédiaires prévus pour 2024 tout en identifiant des actions d'optimisation pour répondre aux ambitions à long terme. Cette stratégie proactive a permis à l'entreprise de bénéficier des bonus liés au verdissement de ses crédits, impactant positivement son résultat financier tout en consolidant sa réputation auprès des prêteurs bancaires.

Cette rémunération variable ne sera versée que sous réserve de l'approbation de la 12^e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 29 avril 2025 (cf. chapitre 8, p. 361).

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 2024, en qualité de Directrice générale déléguée, d'un plan d'actions de performance soumis à conditions de présence et de performances sur 3 ans (plan 45).

TABLEAU 6 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

Actions de performance 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 45, du 25/04/2024	29 954 ⁽¹⁾	243 226 €	25/04/2027	26/04/2029 ⁽³⁾	Oui ⁽²⁾
(1) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Madame Elizabeth Blaise s'élèvera à 38 941 actions. (2) L'acquisition par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation de 4 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 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale ; la performance absolue de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR absolu) mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 20 % de la dotation initiale ; la croissance du RNR de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale ; et la réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 et 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialys certifié SBTi (en kgCO₂eq/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialys, méthode « market based ») ; valeur minimum à fin 2026 : 14,3 kgCO₂eq/m², correspondant à l'engagement cible à horizon fin 2026 d'une réduction des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 30 % restants de la dotation initiale. (3) Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du Code de commerce, les actions attribuées gratuitement ne seront acquises qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous condition de présence (en sa qualité de mandataire social). A l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, la Directrice générale déléguée devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions gratuites durant une période de 2 ans suivant leur acquisition ; au-delà, 50 % de ces actions devront être conservées au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat. L'obligation de conservation au-delà de 2 ans de 50 % des actions acquises ne continuera à s'appliquer que jusqu'à ce que le montant total des actions détenues par les dirigeants représente 300 % de leur dernière rémunération fixe annuelle brute. Le montant sera déterminé en début de chaque année sur la base du cours moyen pondéré de l'action Mercialys du précédent exercice clos. En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26.3.3 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.					

Madame Elizabeth Blaise a, par ailleurs en 2024, acquis des actions de performances attribuées en 2021 (plan 36). Compte tenu des critères de performances, le plan 36 a donné lieu à l'acquisition de 35 596 actions en 2024.

TABLEAU 7 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

Actions de performance acquises par Madame Elizabeth Blaise en 2024			
N° et date du plan	Nombre d'actions acquises durant l'exercice	Date d'acquisition	Conditions d'acquisition
Plan n° 36 du 22/04/2021	35 596 ⁽¹⁾	22/04/2024 ⁽³⁾	Oui ⁽²⁾
(1) Le nombre d'actions acquises correspond à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 192 574 euros, soit 0,038 % du capital de la Société sur la base du nombre d'actions de la société au 31 décembre 2024. (2) L'acquisition par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition des actions ainsi qu'à la réalisation de 3 critères de performance : le taux de réalisation des objectifs au 31 décembre 2023 s'étant établi à 139,99 % de la cible : à savoir 120 % de taux d'atteinte (classement de Mercialys à la 4e place du panel de 13 sociétés composant l'indice) sur le critère de la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif mesuré entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023), pour 33 % de la dotation initiale ; 150 % de taux d'atteinte (96,4 %) sur le critère de certification Breeam In-Use du patrimoine, pour 33 % de la dotation initiale ; et de 150 % de taux d'atteinte sur le critère de la croissance moyenne annuelle du FFO mesurée sur la période du 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023 (+ 4,5 %), pour les 33 % restant de la dotation initiale. A noter que, compte tenu des dispositions relatives au plafonnement de la part de la rémunération long terme en proportion de la rémunération fixe de la Directrice générale déléguée, le nombre d'actions définitivement attribué est limité au plafond maximum fixé à 35 596 actions. (3) 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.			

Pour rappel, l'historique des plans d'actions de performance dont a bénéficié Madame Elizabeth Blaise en tant que mandataire social comprend :

► **TABLEAU 10 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02**

	Plan 33	Plan 36	Plan 39	Plan 42	Plan 45
Date de l'Assemblée générale	25/04/2019	22/04/2021	22/04/2021	27/04/2023	27/04/2023
Date du Conseil d'administration	23/04/2020	22/04/2021	28/04/2022	27/04/2023	25/04/2024
Nombre total d'actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux (nombre d'actions cible sous conditions de présence et performances)	107 020	73 879	93 548	93 395 ⁽²⁾	80 585 ⁽⁴⁾
Dont nombre cible d'actions attribuées à Madame Elizabeth Blaise	39 665	27 382	34 773	34 716 ⁽³⁾	29 954 ⁽⁵⁾
Date d'acquisition des actions	23/04/2023	22/04/2024	28/04/2025	27/04/2026	25/04/2027
Date de fin de période de conservation	23/04/2025	22/04/2026	28/04/2027	27/04/2028	25/04/2029
Nombre total d'actions définitivement attribuées au 31/12/2024 aux mandataires sociaux	78 927	95 112	120 437	na ⁽⁶⁾	na ⁽⁶⁾
Dont nombre d'actions attribuées définitivement à Madame Elizabeth Blaise	29 253	35 596	45 205 ⁽¹⁾	na ⁽⁶⁾	na ⁽⁶⁾
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2024	28 093	0	0	na ⁽⁶⁾	na ⁽⁶⁾
Nombre d'actions attribuées gratuitement restantes pour les plans non échus au 31/12/2024	-	0	0	93 395	80 585

(1) Compte tenu des dispositions relatives au plafonnement de la part de la rémunération long terme en proportion de la rémunération fixe de la Directrice générale déléguée, le nombre d'actions définitivement attribué est limité au plafond maximum fixé pour la Directrice générale déléguée à 45 205 actions de performance qui lui seront attribuées définitivement en 2025 étant donné que le taux de réalisation des objectifs au 31 décembre 2024 s'est établi à un niveau supérieur au plafonnement, c'est-à-dire par la réalisation des conditions de performance à hauteur de 135,99 % de la cible, à savoir : 130 % de taux d'atteinte (classement de Mercialis à la 3^e place du panel de 13 sociétés composant l'indice préalablement détaillé) sur le critère de la performance relative de l'action Mercialis dividendes inclus (TSR relatif mesuré entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024), pour 33 % de la dotation initiale ; 129,5 % de taux d'atteinte pour le critère de croissance du FFO ⁽¹⁾ de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale ; et 150 % pour le critère de réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 et 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialis certifié SBTi (en kgCO₂eq/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialis, méthode « market based ») ; résultat de 13,7 kgCO₂eq/m² surpassant l'objectif de 17,4 kgCO₂eq/m² fixé à fin 2024 et correspondant à l'engagement cible à horizon fin 2024 d'une réduction de 25 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.

(2) En cas de surperformance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées aux mandataires sociaux s'élèvera à 120 240 dont 45 131 actions pour Madame Elizabeth Blaise.

(3) L'acquisition 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 des actions ainsi qu'à la réalisation de 3 critères de performance : la performance relative de l'action Mercialis dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance d'un panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour 33,33 % de la dotation initiale ; la croissance du RNR de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour 33,33 % de la dotation initiale ; et la réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 et 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialis certifié SBTi (en kgCO₂eq/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialis, méthode « market based ») ; valeur minimum à fin 2025 : 16,3 kgCO₂eq/m², correspondant à l'engagement cible à horizon fin 2025 d'une réduction de 30 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.

(4) En cas de surperformance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées aux mandataires sociaux s'élèvera à 103 748 actions dont 38 941 actions de performance pour Madame Elizabeth Blaise.

(5) L'acquisition 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 des actions ainsi qu'à la réalisation de critères de performances : la performance absolue de l'action Mercialis dividendes inclus (TSR absolu), mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 20 % de la dotation initiale ; la performance relative de l'action Mercialis dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance d'un panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale ; la croissance du RNR de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale ; et la réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 et 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialis certifié SBTi (en kgCO₂eq/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialis, méthode « market based ») ; valeur minimum à fin 2026 : 14,3 kgCO₂eq/m², correspondant à l'engagement cible à horizon fin 2026 d'une réduction de 30 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 30 % restants de la dotation initiale.

(6) Plan triennal non échoué, ne permettant pas de calculer les attributions définitives au 31 décembre 2024.

(1) La notion de "FFO" est progressivement remplacée par "RNR" (Résultat net récurrent) dans la documentation financière de l'entreprise sans modification des modalités de calcul historiques

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	
Oui	Non	Oui	Non ⁽¹⁾	Oui	Non	Oui ⁽²⁾	Non
	○		○		○	○	

(1) Madame Elizabeth Blaise ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Elle est assimilée au régime obligatoire de retraite (ARRCO et AGIRC) et de prévoyance et mutuelle en vigueur en au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(2) 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 de 2 ans, 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 globale annuelle (fixe et variable). Cette indemnité ferait l'objet d'un paiement échelonné pendant sa durée.

Comme évoqué pour Monsieur Éric Le Gentil en p. 266, 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 2024 s'agissant de la rémunération de Madame Elizabeth Blaise (tableaux 3, 4, 5, 8, 9).

En application des dispositions des articles L.225-100, III et L. 22-10-34 du Code de commerce, l'Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2024 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 2023. Ces éléments sont détaillés et commentés dans le tableau figurant au chapitre 8, annexe 3, p. 382 et suivantes.

4.2.2.7 Politique de rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2025

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2025

(16^e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2025)

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 2025 à la Directrice générale déléguée au titre de son mandat social doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2025.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 12 février 2025, 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 2025.

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 de la mesure. Les grands principes encadrant sa démarche sont détaillés au § 4.2.2.1, p. 259 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 régulièrement 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 variable ;

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 ;

3. des critères liés à la responsabilité sociétale de l'entreprise sont intégrés dans la rémunération.

Conscient des enjeux majeurs en matière environnementale mais aussi sociale et sociétale, Mercialis 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 rémunération variable de certains collaborateurs. Ces principes s'appliquent à l'ensemble des éléments de la rémunération, en ce compris les rémunérations de long terme.

Considérant que les objectifs fixés sont mesurables et tangibles, il n'est pas prévu de période de report éventuelle du versement de la rémunération variable, ni de possibilité pour la Société d'en demander la restitution.

La notion de rémunération pour circonstances exceptionnelles ne fait pas partie de la politique de rémunération des dirigeants.

Enfin, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, 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 s'est établie à 318 000 euros pour l'exercice 2024. Il est proposé de ne pas la faire varier en 2025.

Néanmoins, pour aligner la structure de rémunération de la Directrice générale déléguée aux meilleures pratiques du marché visant à laisser le temps aux risques et aux investissements de se

concrétiser et de se refléter sur la situation financière de l'entreprise, ainsi qu'à ne pas inciter à des prises de risque excessif à court terme, il est proposé de faire évoluer la part variable de sa rémunération qui dépasse actuellement la proportion de 25 % de sa rémunération totale maximale, tout en laissant inchangée sa rémunération fixe annuelle actuelle.

Rémunération variable annuelle

La rémunération variable court terme 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 Mercialis sur la période.

Pour rappel, la rémunération variable cible de Madame Elizabeth Blaise au titre de l'exercice 2023 s'élevait à 55 % de sa rémunération fixe annuelle. En cas de surperformance, cette rémunération variable pouvait donc atteindre jusqu'à 110 % de la rémunération annuelle fixe.

Dans la structure actuelle de rémunération de la Directrice générale déléguée, sa rémunération fixe représente 30 % de sa rémunération totale maximale, variable annuel et long terme compris, contre une pratique de marché inférieure en moyenne à 25 % sur le panel des sociétés du SBF 120 tel que le rapporte Proxinvest dans son étude 2023 publié en 2024 sur les rémunérations des dirigeants des sociétés cotées. Une part de rémunération variable (annuelle et long terme) d'environ 75 %, dont une majorité de long-terme, est d'ailleurs ce que recommande les agences de conseil en vote.

Aussi, il est proposé de faire évoluer le poids de la rémunération variable de la Directrice générale déléguée, en conservant une prépondérance long terme dans le total de sa rémunération avec un passage de sa rémunération variable annuelle cible de 55 % à 65 % et maximale de 110 % à 130 % de sa rémunération fixe annuelle. Cela répondrait à l'objectif recherché d'évolution de la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée visant à une structuration portée plus significativement sur une rémunération de la performance de long terme de la Société dont la part totale passerait de 70 % à 74 % de sa rémunération totale maximale.

Conformément aux recommandations des agences de conseil en vote, le variable annuel maximum resterait inférieur à 150 % de sa rémunération fixe et représenterait une part inférieure dans sa rémunération variable totale à celle de son variable long terme.

De plus, la réalisation d'une étude comparative, confiée à la société AON TalentSolutions en novembre 2024, du niveau de rémunération d'un panel de sociétés comparables à Mercialis fait ressortir une rémunération cible fixe + variable annuel de la Directrice générale déléguée inférieure de -17,8 % à la médiane et de -20 % à la moyenne. Ainsi, l'évolution de structure de rémunération proposée paraît proportionnée par rapport aux comparables de marché précités. Elle se traduirait, en effet, par une hausse de rémunération variable annuelle de +18,2 % (à taux d'atteinte constant des critères de performance) pour une augmentation de rémunération totale d'un maximum de +11,76 % en cas de surperformance maximale de tous les objectifs fixés à court et long terme, toujours sensiblement en retrait par rapport au panel étudié.

Par ailleurs, la rémunération variable de la Directrice générale déléguée s'inscrirait toujours dans les meilleurs standards de marché (recommandation du Code Afep-Medef de rendre prépondérants les critères quantifiables) en étant conditionnée par l'atteinte d'objectifs ambitieux et mesurables, dont les critères sont définis de manière précise. Etant donné la multiplicité des enjeux, entre autres en matière de performance financière, d'enjeux sociaux, climatiques et environnementaux pour la Société sur l'exercice 2025 et de façon à mieux préserver la confidentialité des évolutions d'orientation, il est proposé de répartir les objectifs entre des critères quantitatifs spécifiques portant sur les principaux enjeux de la Société en matière de performance financière et opérationnelle et un critère quantitatif agrégé, portant sur les enjeux stratégiques, sociaux, climatiques et environnementaux, assorti d'indicateurs mesurables et vérifiables.

Les objectifs retenus sont le reflet des principaux enjeux de la Société pour l'année à venir :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	Cible	Maximum
Objectifs quantifiables (100 % du variable total)	Croissance du Résultat net récurrent	0 %	15,0 %	30,0 %
	Marge d'EBITDA à périmètre comparable	0 %	15,0 %	30,0 %
	Croissance organique totale	0 %	5,0 %	10,0 %
	Charges non refacturables à périmètre courant (en % des revenus locatifs)	0 %	5,0 %	10,0 %
	Responsabilité Sociétale et Environnementale : taux d'atteinte à fin 2025 des objectifs majeurs des 4 dimensions de la stratégie 4 Fair Impacts à horizon 2030	0 %	10,0 %	20,0 %
	Objectif agrégé centré sur le renforcement de la gestion des risques, le refinancement, les couvertures de la dette, la trajectoire associée du résultat financier, l'amélioration du recouvrement, l'efficacité opérationnelle inter-services, le coût de fonctionnement des services	0 %	15,0 %	30,0 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		0 %	65,0 %	130,0 %

Pour chaque objectif et critère, le seuil minimum de réalisation serait fixé (par le Conseil d'administration sur avis du Comité des nominations, rémunérations et de la gouvernance) à un niveau à minima égal ou supérieur aux objectifs que se fixe Mercialis pour l'exercice concerné. Le seuil cible serait fixé en surperformance de ces objectifs et le seuil maximum en dépassement significatif des attentes. La rémunération variable se calculerait ainsi de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

À défaut de pouvoir se prévaloir de la dérogation offerte par l'article L. 22-10-8, III du Code de commerce, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, rémunérations et

de la gouvernance, pourra 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 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 celui-ci que celle du Groupe.

En cas de départ de la Directrice générale déléguée, en ce compris le cas de décès et sauf en cas de révocation pour faute grave ou lourde, la rémunération variable au titre de l'année en cours sera calculée sur une base *pro rata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialis. Le calcul de la rémunération variable sera alors réalisé sur la base des critères de performance évalués à la fin de l'année au cours de laquelle la Directrice générale déléguée aura cessé d'exercer ses fonctions.

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 2024, 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 2025.

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 s'aligner avec les recommandations des agences de conseil en vote, il est proposé que le montant attribué à Madame Elizabeth Blaise soit désormais exprimé en pourcentage de sa rémunération annuelle fixe, avec suppression de la mécanique de plafonnement. Aucun effet compensatoire entre critères de performance ne pourrait donc plus potentiellement s'opérer.

Pour les raisons évoquées précédemment au titre de sa rémunération variable annuelle, il est, par ailleurs, proposé que pour la rémunération variable long terme en actions de la Directrice générale déléguée, le pourcentage maximum d'attribution soit revu à la hausse par rapport au niveau de celui fixé en 2024. Il passerait ainsi d'un maximum de 130 % à un maximum de 150 % de sa rémunération annuelle fixe, soit une enveloppe maximale de 477 000 euros au titre de l'exercice 2025 contre 413 400 euros au titre de 2024, soit une augmentation de + 15,4 %. L'enjeu cible resterait, par ailleurs, fixé à 100 % de la rémunération annuelle fixe de la Directrice générale déléguée (418 000 euros), ce seuil restant inchangé par rapport à 2024. Après évolution, la part de la rémunération conditionnelle de long terme de la Directrice générale déléguée dans sa rémunération maximale totale (39,5 % de sa rémunération globale maximale) resterait toujours plus importante (+ 5 pts) que celle de sa rémunération variable annuelle (34,2 % de sa rémunération globale maximale) pour un bon alignement entre rémunération et performance à long terme et ne pas favoriser la prise de risque à court terme.

La réalisation d'une étude comparative confiée à la société AON en novembre 2024 du niveau de rémunération de postes comparables d'un panel⁽¹⁾ de sociétés comparables à Mercialis fait ressortir une rémunération moyenne annuelle cible totale (fixe + variable

annuelle et long terme) de la Directrice générale déléguée inférieure de -12,4 % à la médiane et de -18,5 % à la moyenne constatées au sein de l'échantillon de poste équivalent. A cet égard, l'évolution de structure de rémunération proposée, qui se traduirait par une augmentation d'un maximum de + 11,76 % de la rémunération perçue en cas de surperformance maximale de tous les objectifs fixés à court et long terme, paraît proportionnée par rapport aux comparables de marché.

L'ensemble des rémunérations variables maximales (variable annuel et long terme en actions de performance) de la Directrice générale déléguée continuerait de s'inscrire dans les seuils recommandés par les agences de conseil en vote ne dépassant pas les 200 % du salaire fixe et l'ensemble des rémunérations variables n'excède pas les 300 % de la rémunération fixe en valeur maximale.

Condition de présence et de conservation

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du Code de commerce, 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 condition de présence (en sa qualité de mandataire social). A l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, la Directrice générale déléguée devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions gratuites durant une période de 2 ans suivant leur acquisition ; au-delà, 50 % de ces actions devront être conservées au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat. L'obligation de conservation au-delà de 2 ans de 50 % des actions acquises ne continuera à s'appliquer que jusqu'à ce que le montant total des actions détenues par les dirigeants représente 300 % de leur dernière rémunération fixe annuelle brute. Le montant sera déterminé en début de chaque année sur la base du cours moyen pondéré de l'action Mercialis du précédent exercice clos.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26.3.3 du Code Afep-Medef, la Directrice générale déléguée prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque sur les actions détenues, attribuées ou en cours d'attribution et ce, jusqu'à la fin de la période de conservation obligatoire des actions.

En cas de départ de la Directrice générale déléguée, en ce compris le cas de décès ou d'invalidité, et sauf en cas de révocation pour faute grave ou lourde, le droit aux actions gratuites qui lui auraient été attribuées avant la date de son départ effectif serait maintenu sur une base *pro rata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialis durant la période d'acquisition, tout en restant soumis aux conditions de performance dudit plan. Le calcul des conditions de performance sera 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. 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.

Conditions de performance

L'attribution définitive de l'intégralité des actions serait soumise aux conditions de performance suivantes, mesurées à l'issue de la période de 3 ans sur 4 critères :

- d'abord, pour évaluer la performance boursière relative de l'action de Mercialis 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 référence à un panel de sociétés du secteur. Ces sociétés sont analogues à Mercialis soit en termes géographiques, soit en termes de taille ou d'activité. Ce panel s'établit comme suit :

(1) Panel retenu par le cabinet AON de sociétés françaises et internationales évoluant dans le secteur de l'immobilier comprenant Alstria, Eurocommercial Pty, Frey SA, Great Portland Estates, Hammerson, Workspace Plc, Argon, IGD, NewRiver, Société de la Tour Eiffel et Wereldhave.

Pairs constituant l'indice	ISIN	Pays	Segment d'activité	Exposition géographique
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne
Citycon OYJ	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord
Deutsche EuroShop	DE0007480204	Allemagne	Centres commerciaux diversifiés	Allemagne, Pologne, République tchèque, Autriche, Hongrie
Eurocommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale
Merlin Property	ES0105025003	Espagne	Centres commerciaux, bureaux, logistique	Espagne, Portugal
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni
Retail Estates	BE03720340	Belgique	Centres commerciaux diversifié	Benelux
Unibail-Rodamco- Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis
Vastned Retail N.V	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique

04

- il est proposé de lui adjoindre un critère de performance boursière absolue moyenne sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027. Celui-ci permettra d'apprécier la rentabilité dégagée pour les actionnaires de Mercialis au regard de la performance boursière du titre et des dividendes perçus ;
- par ailleurs, de manière à évaluer l'évolution de la performance financière de l'entreprise, il est proposé de retenir un critère de croissance du Résultat net récurrent mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027 afin d'aligner les dirigeants sur l'intérêt des actionnaires à la croissance des résultats de la Société ;
- enfin, concernant la politique RSE, un objectif est fixé de réduction de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialis afin de faire participer positivement l'entreprise à la lutte contre le changement climatique. Conformément aux recommandations du baromètre 2023 sur les rémunérations de l'institut français des administrateurs (IFA), Chapter Zero France et Ethics & Boards sur le climat dans la politique de rémunération des CEO, cet objectif est aligné sur la nouvelle trajectoire d'émission carbone *Net Zero* de la Société en cours de validation auprès de la SBTi.

La pondération relative de chacun de ces 4 critères d'attribution et les conditions de performance associées seraient les suivantes :

- 20 % du total de l'attribution cible sur le critère boursier absolu : performance absolue de l'action Mercialis, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* ⁽¹⁾), mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027.

A 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.

TSR (<i>Total Shareholder Return</i>) annuel moyen de Mercialis sur 3 ans	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
10,00 %	0 %
14,00 %	20 %
18,00 %	30 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

- 25 % du total de l'attribution cible sur le critère boursier relatif : performance relative de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR), par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables (tel que défini précédemment) au 1^{er} janvier 2025, mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027.

A 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.

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialis par rapport aux sociétés composant le panel	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
1 ^{re} place	37,50 %
2 ^e place	35,41 %
3 ^e place	33,33 %
4 ^e place	31,25 %
5 ^e place	29,16 %
6 ^e place	27,08 %
7 ^e place	25,00 %
8 ^e à 14 ^e 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 13 sociétés composant le panel au 1^{er} janvier 2025, auxquelles s'ajoute Mercialis.

Au cas où le panel de sociétés comparables ne pourrait plus être composé de ces 13 sociétés au 31 décembre 2027, 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 Mercialis serait adaptée en conséquence.

(1) Le TSR, ou *Total Shareholder Return*, correspond au taux de rentabilité de l'action sur la période et intègre les dividendes reçus et la plus-value réalisée. Son calcul sera effectué :
- en utilisant comme valeur initiale de référence la moyenne des cours de Bourse des 10 jours précédant la date de début de période
- en utilisant comme valeur finale de référence la moyenne des cours de Bourse des 10 jours précédant la date de fin de période incluse
- en prenant en compte les dividendes bruts dont la date de paiement est comprise entre la date de début et de fin de période.

Notamment, au cas où le panel de sociétés comparables, en y ajoutant Mercialis, deviendrait de nouveau 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 Mercialis, devaient toujours être listées le 31 décembre 2027, le coefficient de 100 % correspondrait à la 5^e place. L'ensemble des coefficients multiplicateurs seraient réajustés en conséquence de manière linéaire entre le classement moyen ainsi déterminé (coefficient de 100 %) et la première place (coefficient de 150 %).

- 25 % du total de l'attribution sur le critère financier : croissance du Résultat net récurrent mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027 :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du Résultat net récurrent	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
2,00 %	0 %
3,00 %	25,00 %
4,00 %	37,50 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

- 30 % du total de l'attribution sur un critère RSE : réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique en ligne avec la trajectoire *Net Zero* de Mercialis à horizon 2050 en cours de certification auprès de la SBTi (en kgCO₂e/m² en *Whole Building Approach*) : émission d'au plus de 12,99 kgCO₂e/m² maximum à fin 2027, correspondant à une réduction d'a minima 48,11 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire) :

A 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.

Intensité carbone à trois ans sur le périmètre courant du patrimoine en <i>Whole Building Approach</i> » (réduction vs valeur de référence 2017 de la trajectoire)	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
12,99 kgCO ₂ e/m ² (soit - 48,11 % vs 2017)	0 %
12,50 kgCO ₂ e/m ² (soit - 50,06 % vs 2017)	30,00 %
11,78 kgCO ₂ e/m ² (soit - 52,92 % vs 2017)	45,00 %

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 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 les critères boursiers de TSR absolu et relatif, l'application des critères financier

et extra-financier (à hauteur de 33,33 % maximum des critères de rémunération long terme), si le calcul du taux d'atteinte de ces critères devenaient difficilement calculables du fait de l'évènement exceptionnel.

Clause dite de « *claw back* » et malus

Afin d'aligner les politiques de rémunération sur les meilleures pratiques de gouvernance, en cas de faute lourde ou fraude avérée (malversation, falsification en particulier), pendant sa période d'exercice, ayant eu comme résultante, un impact défavorable significatif sur les résultats du Groupe, l'entreprise se réserve la possibilité, sur décision motivée du Conseil d'administration, d'intenter une action à l'encontre de la Directrice générale déléguée en demande de remboursement (« *claw back* »), dans la limite de la loi applicable, de tout ou partie de la rémunération variable annuelle versée sur la période concernée.

En outre, dans une telle situation, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, pourra prendre une décision visant à annuler les droits de la Directrice générale déléguée sur les actions de performance n'ayant pas encore été acquises (malus).

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 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. Cette indemnité serait versée sur une base mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de la rémunération globale annuelle (fixe et variable) de Madame Elizabeth Blaise, cette rémunération globale annuelle étant elle-même calculée comme la moyenne de la rémunération totale versée au titre des 2 exercices précédant son départ. Elle s'appliquerait pendant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond de durée de 2 ans, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

Ce niveau est en deçà de la recommandation 25.6 du Code Afep-Medef qui se réfère à un plafond de 2 ans de rémunération globale comprenant la partie fixe et variable annuelle.

Le versement de l'indemnité de non-concurrence est exclu dès lors que la Directrice générale déléguée fera valoir ses droits à la retraite. En tout état de cause, aucune indemnité de non-concurrence ne pourra lui être versée au-delà de 65 ans.

4.2.3 Résultat des votes des résolutions relatives aux rémunérations des mandataires sociaux lors de l'Assemblée générale du 25 avril 2024

	Résolution	Pour		Contre		Abstention	Non voté
		Voix	%	Voix	%	Voix	Voix
8	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 clos le 31 décembre 2023 ou attribuée au titre du même exercice	50 523 216	90,11 %	5 543 552	9,89 %	112 733	1 745
9	Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	55 922 264	99,61 %	221 104	0,39 %	36 133	1 745
10	Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général	49 121 076	87,64 %	6 927 731	12,36 %	130 214	2 225
11	Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ou attribués au titre du même exercice à Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée	49 141 612	87,75 %	6 858 965	12,25 %	178 444	2 225
12	Approbation de la politique de rémunération des administrateurs	55 573 712	99,10 %	506 776	0,90 %	98 533	2 225
13	Approbation de la politique de rémunération de Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	55 571 414	99,12 %	495 496	0,88 %	112 591	1 745
14	Approbation de la politique de rémunération de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général	47 427 222	84,73 %	8 547 033	15,27 %	205 246	1 745
15	Approbation de la politique de rémunération de Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée	47 428 460	84,73 %	8 546 627	15,27 %	204 414	1 745

04

Le taux d'abstention des actionnaires représentés à l'Assemblée générale 2024 a été très faible (comprise entre 0 % et 0,4 %) sur l'ensemble des 18 résolutions soumises au vote. De même, le taux d'approbation est ressorti à un niveau élevé très élevé (entre 95,1 % et près de 100 %) sur 13 des 18 résolutions. Le taux d'approbation est ressorti légèrement moins important (entre 84,6 % et 90,1 %) sur 5 résolutions relatives aux rémunérations. Mercialis mène un dialogue soutenu avec ses actionnaires en amont de l'Assemblée

générale afin d'identifier les éventuels sujets pouvant soulever des interrogations, via une proposition de dialogue direct par la Direction générale et la Communication financière et via des échanges menés par un conseil externe avec les différents services des investisseurs impliqués dans le processus de vote. De plus, la Société procède à ce même dialogue avec les actionnaires s'étant exprimé contre certaines résolutions à la suite de l'Assemblée générale afin d'améliorer ses pratiques ou leur description.

Annexe : table de concordance Afep-Medef

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialis	Commentaires
1	Les missions du Conseil d'administration		
1.1	Exercice des missions dévolues par la loi et agissements en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise	Oui	Art. 5 du RIC, p. 402
1.2	Détermination des orientations stratégiques	Oui	Art. 5 du RIC, p. 402
1.3	Respect des principales missions dévolues par la loi	Oui	Art. 5 et 11.2.1 du RIC, p. 402 et p. 406 et suivante
1.4	Information du Conseil d'administration	Oui	Art. 6 du RIC, p. 403
1.5	Examen des opportunités et des risques en lien avec la stratégie et information des administrateurs	Oui	Art. 6 du RIC, p. 403
1.6	Surveillance du dispositif anti-corruption et trafic d'influence	Oui	Art. 5 du RIC, p. 402
1.7	Politique de non-discrimination et de diversité au sein des instances dirigeantes	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 219 et suivantes § 4.1.2.2 et § 4.1.2.3, p. 239 et suivantes
1.8	Rapport sur le gouvernement d'entreprise rendant compte de l'activité du Conseil	Oui	§ 4.1.4.2, p. 242 et suivantes
1.9	Précisions requises intégrées aux Règlement intérieur	Oui	Art. 5, 6 et 8 du RIC, p. 402 et suivantes § 4.1.2.1, p. 238
2	Le Conseil d'administration : instance collégiale		
2.1	Instance collégiale mandatée par l'ensemble des actionnaires	Oui	§ 4.1.1, p. 218
2.2	Adaptation de la composition et de l'organisation du Conseil – Publication d'un Règlement intérieur	Oui	Dernière mise à jour : 12 février 2025 § 9.1.5, p. 400 et suivantes
2.3	Limitation de la représentation d'intérêts spécifiques	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 219 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 § 4.1, p. 218 § 4.1.2, p. 238
3.2	Modes d'organisation de la gouvernance	Oui	Séparation des fonctions Désignation d'un administrateur référent jugée non nécessaire par le Conseil d'administration
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, p. 218 § 4.1.2, p. 238
4	Le Conseil et la communication avec les actionnaires et les marchés		
4.1	Politique rigoureuse de communication financière	Oui	§ 7.1.4, p. 342 et suivantes
4.2	Équité de communication de l'information	Oui	§ 7.1.4, p. 342 et suivantes
4.3	Pertinence, équilibre et pédagogie de l'information	Oui	§ 7.1.4, p. 342 et suivantes et 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 du RIC, p. 403
4.5	Procédures fiables d'identification, de contrôle et d'évaluation des engagements et des risques	Oui	Chap. 5, p. 302 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. 56 et suivantes

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialis	Commentaires
5	Le Conseil d'administration et la Responsabilité Sociale et Environnementale		
5.1	Détermination des orientations stratégiques pluriannuelles en matière de Responsabilité Sociale et Environnementale	Oui	§ 4.1.4.2 B p. 243 et § 4.1.6, p. 250
5.2	Présentation au Conseil d'administration des modalités de mise en œuvre de la stratégie en matière de Responsabilité Sociale et Environnementale avec un plan d'action et les horizons de temps dans lesquels ces actions seront menées	Oui	§ 4.1.4.2 B p. 243 et § 4.1.6, p. 250
5.3	Définition d'objectifs précis définis pour différents horizons de temps pour la stratégie climatique	Oui	§ 4.1.4.2 B p. 243 et § 4.1.6, p. 250
5.4	Présentation de la stratégie climatique à l'Assemblée générale ordinaire au moins tous les trois ans ou en cas de modification significative	Oui	Présentation de la stratégie climatique dans le cadre de la 19 ^e résolution de l'Assemblée générale du 28 avril 2022, puis avant le vote des résolutions lors de l'Assemblée générale du 27 avril 2023. La présentation de la stratégie climatique figurait à l'ordre du jour de l'Assemblée générale du 25 avril 2024, sans résolution soumise au vote des actionnaires.
6	Le Conseil d'administration et l'Assemblée générale des actionnaires		
6.1	Conseil d'administration mandaté par les actionnaires auxquels il répond de l'exercice de ses missions	Oui	§ 4.1.1.2, p. 219 et suivantes
6.2	Respect de la tenue et de la compétence de l'Assemblée générale des actionnaires	Oui	Chap. 8, p. 356 et suivantes
6.3	Encadrement des conflits d'intérêts en cas d'opération d'envergure	Oui	§ 4.1.8 et 4.1.9, p. 252 et suivantes
6.4	Consultation des actionnaires sur les opérations d'envergure	Sans objet	Pas d'opération d'envergure en cours
7	La composition du Conseil d'administration : principes directeurs		
7.1	Équilibre de la composition du Conseil – Compétence et éthique des membres	Oui	§ 4.1.1, p. 218 et suivantes
7.2	Composition du Conseil d'administration – Politique de diversité	Oui	§ 4.1.1.2, p. 219 et suivantes
8	Politique de mixité Femmes/Hommes au sein des instances dirigeantes		
8.1	Objectifs de mixité des instances dirigeantes	Oui	§ 4.1.1.2, p. 219 et suivantes § 4.1.2.3, p. 239
8.2	Description de la politique de mixité des instances dirigeantes	Oui	§ 4.1.2.3, p. 239 et suivantes
9	La représentation des actionnaires salariés et des salariés		
9.1	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, Mercialis ne dépassant pas les seuils prévus dans la loi
9.2	Participation au vote des administrateurs représentant les salariés	Sans objet	Pas d'administrateur représentant les salariés, Mercialis ne dépassant pas les seuils prévus dans la loi
9.3	Équité des droits et obligations des administrateurs représentant les salariés	Sans objet	Pas d'administrateur représentant les salariés, Mercialis ne dépassant pas les seuils prévus dans la loi
10	Les administrateurs indépendants		
10.1	Intégrité, compétence, proactivité, présence et implication des administrateurs indépendants	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 219 et suivantes
10.2	Définition des administrateurs indépendants	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 219 et suivante
10.3	Part des administrateurs indépendants	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 219 et suivantes
10.4	Revue de l'indépendance des administrateurs et communication aux actionnaires	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 219 et suivante

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialys	Commentaires
10.5	Critères d'examen de l'indépendance des administrateurs	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 219 et suivantes Le critère d'indépendance relatif au caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société fait l'objet d'une analyse annuelle particulière par le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance pour Madame Élisabeth Cunin, Présidente de Kiabi, enseigne locataire de Mercialys
10.6	Absence de rémunération variable liée à la performance de la Société des dirigeants mandataires sociaux non exécutifs	Oui	§ 4.2.2.2, p. 264 et suivantes
10.7	Analyse de l'indépendance des administrateurs représentant des actionnaires détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote	Sans objet	Aucun actionnaire ne détient plus de 10 % du capital ou des droits de vote
11	L'évaluation du Conseil d'administration		
11.1	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. 218 et suivantes § 4.1.7, p. 250 et suivante
11.2	Respect des 3 objectifs visés par l'évaluation	Oui	§ 4.1.7, p. 250 et suivante Les évaluations réalisées en 2023 et 2024 ont respecté ces 3 objectifs
11.3	Respect des modalités d'évaluation	Oui	§ 4.1.7, p. 250 et suivante
12	Les séances du Conseil et les réunions des comités		
12.1	Publication du nombre de réunions et de l'assiduité des administrateurs	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 219 § 4.1.4.2, A, p. 242 et suivante
12.2	Périodicité et durée adéquate des réunions	Oui	§ 4.1.4.1, p. 240 et suivantes
12.3	Réunions hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Oui	Art. 17 du RIC, p. 407 et suivante § 4.1.4.2, B, p. 242 Les administrateurs se réunissent au moins une fois par an hors la présence du Président du Conseil d'administration et de la Direction générale
12.4	Procès-verbaux clairs des réunions	Oui	Art. 3 du RIC, p. 402
13	L'accès à l'information des administrateurs		
13.1	Droit de communication et obligations de confidentialité des administrateurs inclus dans le Règlement intérieur	Oui	Art. 6, 15 et 19 du RIC, p. 403, 407 et 408
13.2	Transmission diligente de l'information utile aux administrateurs, même entre les séances du Conseil	Oui	Art. 6 du RIC, p. 403
13.3	Obligation de l'administrateur de solliciter l'information dont il a besoin pour accomplir sa mission	Oui	Art. 15 du RIC, p. 407
13.4	Capacité des administrateurs de rencontrer les principaux dirigeants de la Société	Oui	Art. 6 du RIC, p. 403
14	La formation des administrateurs		
14.1	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. 407
14.2	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
14.3	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
15	La durée des fonctions des administrateurs		
15.1	Durée des mandats des administrateurs	Oui	Art. 16 des statuts, p. 396 Art. 1 du RIC, p. 400

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialis	Commentaires
15.2	Échelonnement des mandats des administrateurs	Oui	Art. 16 des statuts, p. 396 Art. 1 du RIC, p. 400
15.3	Informations sur les administrateurs	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 219 et suivantes
15.4	Motivation de la candidature d'un administrateur présentée pour nomination ou renouvellement	Oui	Brochure de convocation à l'Assemblée générale
16	Les comités du Conseil : principes généraux		
16.1	Existence et composition des comités	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 219 Aucune situation d'administrateurs croisés
16.2	Attribution des comités	Oui	§ 4.1.5, p. 244 et suivantes
16.3	Modalités de fonctionnement et règlement des comités	Oui	Charte de chaque Comité spécialisé, disponibles sur : www.mercialis.fr
17	Le Comité d'audit		
17.1	Existence et composition	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 219
17.2	Attributions	Oui	§ 4.1.5.1, p. 244 et suivantes
17.3	Modalités de fonctionnement	Oui	§ 4.1.5.1, p. 244 et suivantes Charte du Comité d'audit, des risques et du développement durable, disponibles sur : www.mercialis.fr
18	Le Comité en charge des nominations		
18.1	Existence et composition	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 219 Mercialis dispose d'un Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance
18.2	Attributions	Oui	§ 4.1.2, A, p. 223 et suivante § 4.1.3, p. 240, § 4.1.5.2, p. 246
18.3	Modalités de fonctionnement	Oui	§ 4.1.3, p. 240 § 4.1.5.2, p. 246 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
19	Le Comité en charge des rémunérations		
19.1	Existence et composition	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 219 Mercialis dispose d'un Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance
19.2	Attributions	Oui	§ 4.1.5.2, p. 246 et suivantes
19.3	Modalités de fonctionnement	Oui	§ 4.1.5.2, p. 246 et suivantes
20	Le nombre de mandats des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs		
20.1	Implication des administrateurs	Oui	Art. 18 du RIC, p. 408
20.2	Limitation du nombre de mandats du dirigeant mandataire social exécutif	Oui	Art. 18 du RIC, p. 408 § 4.1.1.2, B, p. 226 Le Directeur général n'exerce pas d'autre mandat dans une société cotée extérieure au Groupe
20.3	Recommandations spécifiques quant aux mandats du dirigeant mandataire social non exécutif	Oui	§ 4.1.1.2, B, p. 225 Le Président n'exerce pas d'autre mandat dans une société cotée extérieure au Groupe

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialis	Commentaires
20.4	Limitation du nombre de mandats des administrateurs	Oui	Art. 18 du RIC, p. 408 § 4.1.1.2, B, p. 225 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
20.5	Information de la Société par les administrateurs des autres mandats exercés	Oui	Art. 18 du RIC, p. 408 § 4.1.1.2, B, p. 225 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
21	La déontologie de l'administrateur		
21	Obligations fondamentales à respecter par les administrateurs	Oui	Art. 14 et suivants du RIC, p. 407 et suivantes
22	La rémunération des administrateurs		
22.1	Rémunération basée sur l'assiduité	Oui	§ 4.2.1, p. 255 et suivantes
22.2	Rémunération complémentaire possible, notamment en cas de participation ou de présidence dans des comités spécialisés	Oui	§ 4.2.1, p. 255 et suivantes
22.3	Adaptation de la rémunération au niveau de responsabilités et au temps consacré	Oui	§ 4.2.1, p. 255 et suivantes
22.4	Publication des règles de rémunération et des montants individuels versés	Oui	§ 4.2.1, p. 255 et suivantes
23	La cessation du contrat de travail en cas de mandat social		
23.1	Fin du contrat de travail si un salarié devient dirigeant mandataire social	Oui	§ 4.2.2.2, B, 5, p. 265 § 4.2.2.4, B, 5, p. 274 § 4.2.2.6, B, 5, p. 286 Aucun dirigeant mandataire social de Mercialis ne dispose de contrat de travail
23.2	Périmètre de la recommandation	Oui	§ 4.2.2.2, B, 5, p. 265 § 4.2.2.4, B, 5, p. 274 Le Président du Conseil d'administration et le Directeur général ne disposent pas de contrat de travail
23.3	Exclusions	Sans objet	

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialis	Commentaires
24	L'obligation de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux		
24	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. Les plans d'attribution gratuite d'actions au titre de 2024 et 2025 prévoient que l'obligation de conservation au-delà de 2 ans de 50 % des actions acquises ne continuera à s'appliquer que jusqu'à ce que le montant total des actions détenues par les dirigeants représente 300 % de leur dernière rémunération fixe annuelle brute. § 4.2.2.4, A, p. 266 § 4.2.2.5, B, p. 276 § 4.2.2.6, A, p. 280 § 4.2.2.7, B, p. 288
25	La conclusion d'un accord de non-concurrence avec un dirigeant mandataire social		
25.1	Définition de l'accord de non-concurrence	Oui	§ 4.2.2.4, A, p. 269 § 4.2.2.5, B, p. 278 et suivante § 4.2.2.6, A, p. 281 et suivante § 4.2.2.7, B, p. 290
25.2	Autorisation par le Conseil de l'accord de non-concurrence et publicité de ce dernier	Oui	§ 4.2.2.4, A, p. 269 § 4.2.2.5, B, p. 278 et suivante § 4.2.2.6, A, p. 281 et suivante § 4.2.2.7, B, p. 290
25.3	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. 269 § 4.2.2.6, A, p. 281 et suivante
25.4	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	§ 4.2.2.5, B, p. 278 et suivante § 4.2.2.7, B, p. 290
25.5	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
25.6	Montant de l'indemnité de non-concurrence et modalités de paiement	Oui	§ 4.2.2.4, A, p. 269 § 4.2.2.6, A, p. 281 et suivante
26	La rémunération des dirigeants mandataires sociaux		
26.1	Principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs et rôle du Conseil d'administration	Oui	§ 4.2.2, p. 259 et suivantes
26.2	Principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux non exécutifs	Oui	§ 4.2.2, p. 259 et suivantes

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialys	Commentaires
			§ 4.2.2.4 et suivantes p. 266 et suivantes La 31 ^e résolution qui sera soumise à l'Assemblée générale du 29 avril 2025 fixe 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 (155 CDI à fin décembre 2024) et est de ce fait conforme au principe de non-concentration des attributions gratuites d'actions
26.3	Éléments de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Oui	
26.4	Indemnité de prise de fonctions des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Sans objet	Pas de changements récents de dirigeants
26.5	Indemnités en cas de départ des dirigeants mandataires sociaux	Sans objet	§ 4.2.2.4, A, p. 269 § 4.2.2.5, B, p. 278 § 4.2.2.6, A, p. 281 § 4.2.2.7, B, p. 290 Non prévu par les politiques de rémunération
26.6	Régimes de retraite supplémentaires des dirigeants mandataires sociaux	Sans objet	§ 4.2.2.4, A, p. 269 § 4.2.2.5, B, p. 278 § 4.2.2.6, A, p. 281 § 4.2.2.7, B, p. 290 Non prévu par les politiques de rémunération
27	L'information sur les rémunérations des mandataires sociaux et les politiques d'attribution d'options d'actions et d'actions de performance		
27.1	Information permanente	Oui	https://www.mercialys.fr/investisseurs/informations-reglementees/remuneration-des-dirigeants
27.2	Information annuelle – Contenu et présentation	Oui	§ 4.2, p. 255 et suivantes Recours aux tables AMF diligemment identifiées
28	La mise en œuvre des préconisations		
28.1	Mise en œuvre de la règle « appliquer ou expliquer »	Oui	Chap. 4 Annexe, p. 292 et suivantes
28.2	Suivi des recommandations du Haut Comité de gouvernement d'entreprise	Sans objet	Pas de commentaires reçus par Mercialys en 2024
29	La révision du Code		
29	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 décembre 2022

Nomenclature : RIC – Règlement intérieur du Conseil d'administration.



44

centres commerciaux
en France



3,8 ans

de maturité
de la dette tirée



5,5x

ratio de couverture
des frais financier
par l'EBITDA (ICR)

05.

FACTEURS DE RISQUES

5.1	Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques	302	5.2	Description et gestion des risques	309
5.1.1	Organes et instances de contrôle interne et de gestion des risques	302	5.2.1	Identification et classement des risques	309
5.1.2	Principes généraux du contrôle interne et de la gestion des risques	305	5.2.2	Synthèse des risques prioritaires	311
5.1.3	Aspects spécifiques au contrôle interne relatif à l'information comptable et financière publiée	307	5.2.3	Risques juridiques immobiliers	321

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. La crise sanitaire des années 2020 et 2021 en 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 assure 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. Il met également 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 de la cartographie des risques, qu'ils soient financiers, extra-financiers et liés à la conformité et du processus d'élaboration de l'information financière. Il a été plus particulièrement sollicité en 2024 sur les dimensions environnementales, la cybersécurité, et les aspects liés au financement et la liquidité.

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, § 4.1.5.1, p. 244 et 246.

5.1.1.2 Comité de prévention des risques (CPR)

Un Comité de prévention des risques vise à répondre notamment à l'exigence renforcée de surveillance des risques de la part des régulateurs, mais surtout 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.

(1) AMF – Cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne – 22 juillet 2010.

Ce Comité est composé de la Direction générale, du Directeur financier, de la Directrice des ressources humaines, du Responsable du contrôle interne, de la Directrice 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 à 2022. 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.

Le Comité de prévention des risques se réunit une fois par trimestre. Il 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 au Comité exécutif (Comex).

5.1.1.3 Les collaborateurs

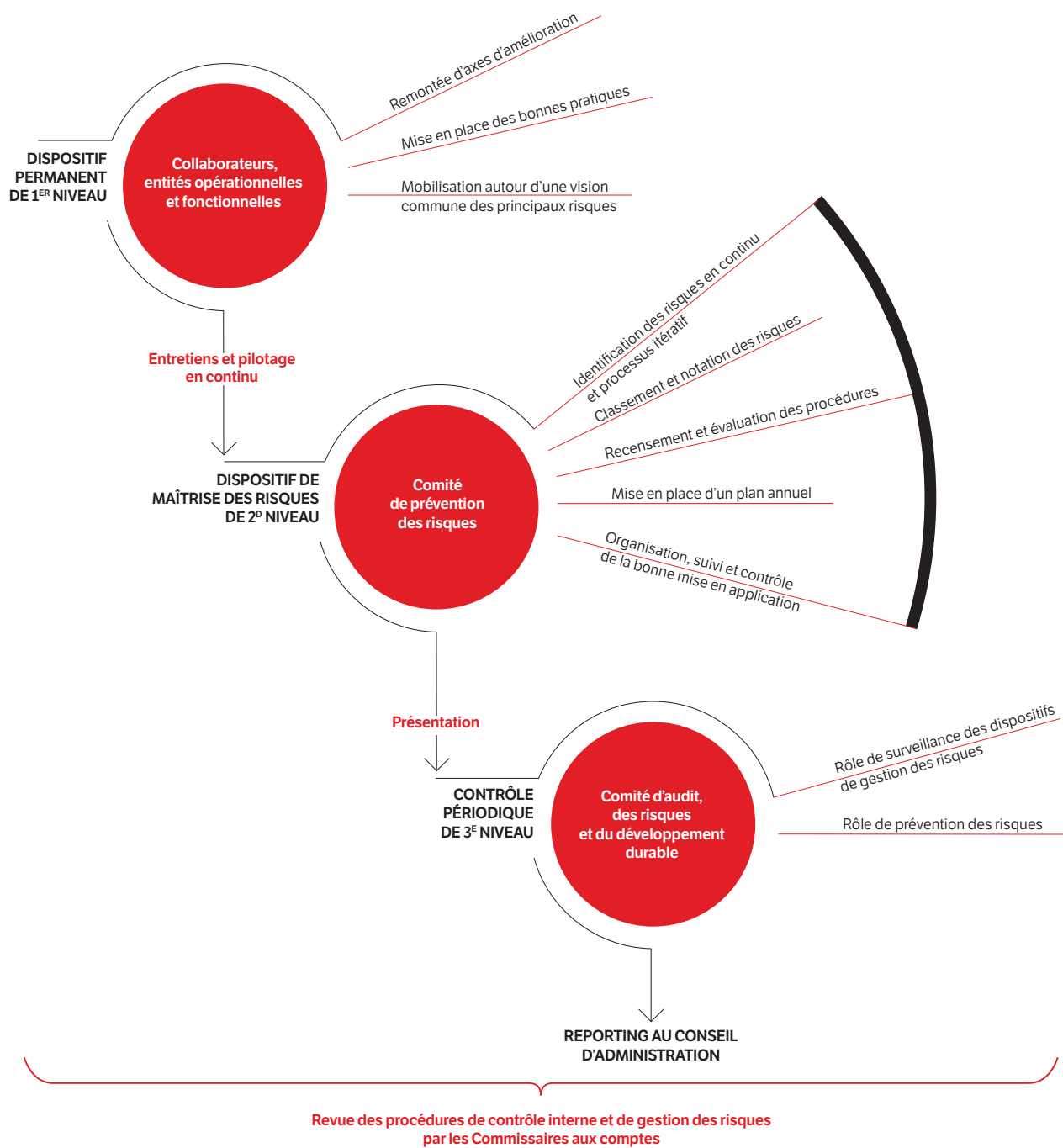
Les collaborateurs et l'encadrement constituent la troisième ligne de maîtrise du système de contrôle interne et de gestion des risques. Ils ont pour mission de faire fonctionner les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques en travaillant à leur amélioration continue.

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.

05. FACTEURS DE RISQUES

Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques



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.

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 le Comex et validé par la Direction générale. Elle s'assure des grands équilibres de la Société, notamment en termes d'investissements et d'allocation des moyens financiers. Elle veille également 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 incluant le Code de conduite anticorruption, ainsi que d'une Charte de *lobbying* responsable. Elles 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. Ces chartes sont enrichies et actualisées régulièrement, chaque collaborateur réitérant par ailleurs contre signature régulièrement son engagement au plus grand respect des principes de la Charte éthique incluant le Code de conduite anticorruption. L'ensemble des collaborateurs est par ailleurs formé annuellement à des thématiques spécifiques liées à l'éthique. Les collaborateurs sont également signataires d'une déclaration annuelle d'absence de conflit d'intérêts. 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.

05

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 juridique corporate, de Mercialys. 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. 262). 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. Les progiciels de gestion et systèmes d'information en place sont adaptés aux objectifs actuels et futurs de la Société et permettent également de répondre à des problématiques telles que la sécurité physique, la conservation des informations archivées et la continuité des opérations.	Le Comex et plus généralement 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 de membres du Comex et de la Direction générale de Mercialys. Cette cellule de crise a été mobilisée à plusieurs reprises en 2020 et 2021, confirmant sa réactivité et la pertinence de sa composition. Cette cellule de crise a pu également être activée de façon efficace dans le cadre d'incidents constatés lors de mouvements sociaux impactant certains sites commerciaux en 2023. Elle n'a pas été mobilisée durant l'exercice 2024. Mercialys dispose de polices d'assurance couvrant les risques de dommages aux biens, de responsabilité civile, professionnelle et environnementale, cyber, fraude et la responsabilité civile des mandataires sociaux. Les principaux risques assurés et montants associés sont présentés dans le tableau ci-après.
	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. 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.
	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 générale déléguée, assistée des collaborateurs de la Direction financière, de la Direction juridique et de la Direction de la RSE a pour mission de surveiller le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques existant chez 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 au Comex et 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 et susceptible de modifier tant les conditions actuelles de couvertures que les montants des primes assurances et/ou la conservation de l'auto-assurance.

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 maximum assurés (en millions d'euros)

Incendie, explosion, foudre (dommages directs et pertes d'exploitation consécutives)	115
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 événements naturels (vent ou grêle limite de 10 M€ pour les sites à La Réunion)	115
Inondations hors catastrophes naturelles et mouvements du sol (limite de 10 M€ pour les sites à La Réunion pour les mouvements du sol)	30
Recours des voisins et des tiers	20
Recours des locataires et des occupants	115
Perte de loyers/Pertes d'usage	115

05

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 3 millions d'euros ;
- pour la police fraude : les risques de fraudes que pourrait subir Mercialys à hauteur de 3 millions 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.

5.1.3.1 Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

Organisation générale

La Direction administrative et financière de Mercialys pilote l'activité comptable, la constitution et le contrôle des comptes publiés, utilisant des systèmes d'information comptables, de trésorerie et de consolidation développés en fonction de l'activité et des besoins spécifiques de l'entreprise.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable 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 sur le projet d'arrêté des comptes, ce dernier arrêtant ensuite ces comptes.

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 Société s'appuie depuis 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, leur production 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

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.

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.

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 2022. 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 1^{er} et 3^e 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.

Le respect des bonnes pratiques et la transparence de la communication financière et extra-financière de Mercialys ont été récompensés depuis plusieurs années par l'EPRA mais également par des instances hors du secteur immobilier telles que les *Transparency Awards*.

(1) EPRA : European Public Real Estate Association — Association européenne des sociétés foncières cotées.

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. Celui-ci s'assure de l'exhaustivité de la couverture des risques, de leur suivi et de leur gestion.

La cartographie des risques est revue annuellement. Elle 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.

Il est à noter que, si Mercialys n'est pas soumise à certaines dispositions de la loi dite « Sapin 2 ⁽¹⁾ », la Société s'inscrit de façon déterminée dans une démarche de contrôle des risques visés par cette loi. 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 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.

Il convient de noter que les facteurs de risque abordés dans le présent chapitre ne sont pas exhaustifs et ne peuvent exclure d'autres risques, qu'il s'agisse de risques potentiels non identifiés ou de risques émergents/identifiés évolutifs, et/ou dont la survenance n'est pas envisagée à la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel, susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur le Groupe, ses activités, sa situation financière et/ou ses résultats, la cotation de ses actions ou obligations, ou ses objectifs.

5.2.1.1 Catégories de risques

Le Comité de prévention des risques de Mercialys a identifié 49 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	10
Risques liés à la situation financière	2
Risques liés au contrôle interne	16
Risques juridiques et réglementaires	7
Risques de gouvernance	5
Risques environnementaux, sociaux et sociétaux	6
Risques liés aux opérations financières en cours	0

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.

Mercialys réévalue la justesse de ces cotations annuellement, en intégrant, outre les conclusions des tests dédiés, les évolutions :

- de l'environnement macro-économique, opérationnel, financier et réglementaire ;
- des risques liés aux systèmes d'information ; ou
- de l'inflation et des taux.

(1) 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.

(2) ESMA : European Securities and Markets Authority – Autorité européenne des marchés financiers. ESMA31-62-1293 FR « Orientations sur les facteurs de risque dans le cadre du Règlement Prospectus ».

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 net récurrent (RNR)⁽¹⁾ ou de l'actif net réévalué (ANR). Lorsqu'il n'est pas quantifiable, il s'apprécie en capacité de Mercialis 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 Mercialis 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 est directement dérivé de leur positionnement dans la matrice de matérialité de la Société.

	Faible	Modéré	Fort
Variation du RNR	Moins de 1 % du RNR	De 1 à 5 % du RNR	Plus de 5 % du RNR
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

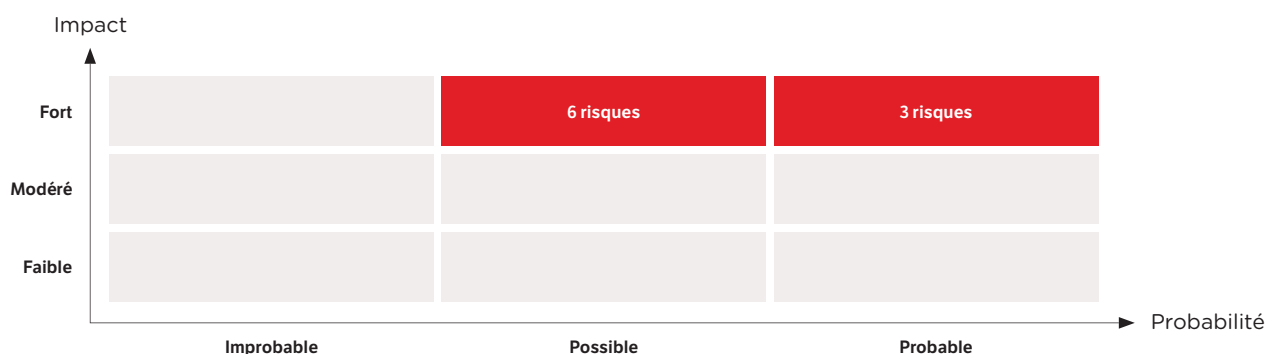
La probabilité

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 ».



(1) Résultat net récurrent : 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.

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 49 risques constituant l'univers identifié par Mercialys, 9 d'entre eux, appartenant à 5 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)		→
	Risque lié à la concurrence sur le segment du commerce physique	Fort (RNR)		→
	Risque lié aux nouveaux modes de consommation	Fort (RNR)		→
Risques liés à l'activité	Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation	Fort (RNR)		→
	Risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine	Fort (réputation)		→
	Risque lié aux acquisitions et constructions	Fort (ANR)		→
Risques liés au contrôle interne	Risque lié aux intrusions malveillantes et aux pannes sur les outils	Fort (RNR)		↗
Risques juridiques et réglementaires	Risque lié au régime SIIC et à la conformité fiscale	Fort (RNR)		↗
Risques liés à la situation financière	Risque lié au taux d'intérêt, au coût de la dette, à la liquidité et au financement	Fort (RNR)		↗

Tendance : ↗ Haussière → Stable ↘ Baissière.

05

5.2.2.1 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

Impact Fort Probabilité 3 Tendence →

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. Elle 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 régulièrement sur la base d'une diminution/augmentation du taux de capitalisation et d'une hausse/baisse des loyers nets d'expertise en fonction d'une large échelle.

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 (base trimestrielle en ce qui concerne la valorisation des actifs détenus avec des partenaires ou co-investisseurs) 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 46 à fin 2024. 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 2 583,7 millions d'euros hors droits à fin décembre 2024 contre 2 700,0 millions d'euros à fin juin 2024 et 2 692,3 millions d'euros à fin décembre 2023. La valeur du portefeuille hors droits s'inscrit donc en baisse de -4,0 % sur 12 mois, mais en hausse de +1,1 % à périmètre constant et en recul de -4,3 % sur 6 mois (+0,7 % à périmètre constant). Le taux de capitalisation moyen des expertises ressort à 6,65 % au 31 décembre 2024, contre 6,68 % au 30 juin 2024 et 6,61 % au 31 décembre 2023.

En raison de la forte corrélation entre le taux de rendement moyen et le taux de capitalisation dans le modèle des experts immobiliers, le test de sensibilité effectué sur la base d'une variation du taux de rendement moyen représente également la sensibilité à la variation du taux de capitalisation. Sur la base des loyers nets potentiels d'expertise annuels de 183,6 millions d'euros et du taux moyen de capitalisation de 7,11 % constatés à fin décembre 2024, 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	+ 195,5
Hausse des loyers de + 10 %	+ 258,3
Augmentation de + 0,5 % du taux de capitalisation	(169,8)
Baisse des loyers de - 10 %	(258,4)

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 relatifs 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 entre 2018 et 2023, ce mouvement engendrant un impact négatif relativement modéré sur la valeur d'expertise de son patrimoine entre 2018 et 2022, et plus substantiel en 2023, malgré l'excellente tenue des loyers prévisionnels, notamment au travers du mécanisme d'indexation. En 2024, les taux de capitalisation se sont globalement stabilisés, ce qui, conjointement à une hausse de la croissance organique des loyers, a engendré un rebond de la valorisation du patrimoine à périmètre constant. Il est à noter que les évaluateurs ont ajusté en 2023 leurs primes de risques afin de prendre en compte un risque jugé accru sur des revenus locatifs liés au groupe Casino. Ce facteur de risque pourrait évoluer positivement à l'avenir compte tenu des cessions d'exploitation d'hypermarchés auprès d'autres opérateurs conclues en 2023 et 2024 par le groupe Casino, celui-ci n'étant plus locataire que de deux hypermarchés détenus par Mercialys (sur une détention à 51 %) à fin 2024 et d'un magasin sous enseigne Monoprix. De plus, Mercialys a démontré la liquidité de ses actifs, sur une base au moins en ligne avec ses valeurs d'expertise au cours des dernières années, y compris durant les exercices 2020 et 2021 marqués par la crise sanitaire, ainsi qu'au 4e trimestre 2022 malgré la remontée des taux constatée dès le second semestre de l'année. La politique d'arbitrages a également été dynamique en 2024.

Il est rappelé que les experts immobiliers valorisent le patrimoine de Mercialys sur une base semestrielle (hors sites détenus avec des investisseurs soumis à une valorisation trimestrielle).

Si le niveau du taux sans risque (OAT 10 ans) est resté globalement stable entre fin 2022 et fin 2024, les taux court terme impactant le financement des investisseurs en immobilier ont sensiblement baissé cette période, participant à modérer le taux de rendement exigé par ceux-ci et pouvant entraîner une compression des taux de capitalisation retenus par les experts, à l'inverse de l'effet qui avait été constaté en 2023. Dès lors, 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.

Risque lié à la concurrence sur le segment du commerce physique

Impact  Fort Probabilité  Tendence →

Description du risque

Mercialys, de par son activité d'opérateur de centres commerciaux, capte une partie des dépenses de consommation 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 chiffre d'affaires et de la rentabilité des enseignes. Elle 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 peuvent 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 l'attractivité de 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) afin de renforcer leur ancrage dans leurs communautés, (iv) la mise en œuvre de services à destination des enseignes et consommateurs (services logistiques des premier et dernier kilomètres notamment).

Au travers de ces mesures, Mercialys a pu conserver une croissance régulière de la fréquentation de ses centres commerciaux sur la période 2014-2019. Elle affichait une nette surperformance par rapport à l'indice national publié par la Fédération des acteurs du commerce dans les territoires (FACT). Cette tendance favorable en termes de fréquentation s'est répercutée sur l'évolution du chiffre d'affaires des commerçants présents sur ses sites.

La résilience des sites de Mercialys, axée sur la satisfaction des besoins essentiels à prix abordables du plus grand nombre, a été également démontrée durant les années 2020 et 2021 marquées par la crise sanitaire. Elle est illustrée par une fréquentation des sites de Mercialys sur les périodes d'ouverture en 2021 de 86 % de celle normalisée de 2019 malgré d'importantes contraintes opérationnelles liées à la crise sanitaire (couvre-feux, passe sanitaire notamment). En 2024, la fréquentation des centres commerciaux de Mercialys est ressortie en hausse de +2,7 %, soit une surperformance de +150 pb par rapport à l'indice national Quantaflow qui a progressé de +1,2 %. Cette excellente tendance intègre à la fois des facteurs perturbateurs intervenus sur la fréquentation au 1^{er} semestre 2024 (attrition de l'approvisionnement des hypermarchés opérés par Casino en amont de la cession des fonds de commerces, organisation de ventes de liquidation puis fermeture de 2 à 3 semaines des hypermarchés), puis une affluence soutenue au 2^d semestre, l'ouverture des hypermarchés sous leurs nouvelles enseignes ayant été saluées par les visiteurs. La dynamique se retrouve également au niveau du chiffre d'affaires des enseignes locataires, qui a progressé de +2,1 % en 2024, soit une surperformance notable de +80 pb par rapport à l'indice national FACT, en hausse de +1,3 %.

Tendance du risque : stable

Si des projets immobiliers ont pu, de façon localisée, affecter les tendances de fréquentation de certains sites de Mercialys, la Société n'a toutefois jamais constaté d'intensification 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, et le rebond du chiffre d'affaires des commerçants en 2022 et 2023 au-dessus du niveau de 2019 prouvent 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. Mercialys constate un taux de vacance financière courante maîtrisé à fin 2024, soit 2,9 %, stable par rapport à fin 2023. Il 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.

Risque lié aux nouveaux modes de consommation

Impact  Fort Probabilité ●●● Tendance →

Description du risque

La répartition par secteur d'activité des loyers de Mercialys montre une grande diversification. Au 31 décembre 2024, seul un secteur d'activité pèse pour plus de 20 % des loyers contractuels en base annualisée, soit l'équipement de la personne :

	31/12/2024	31/12/2023
Restauration	8,9 %	8,6 %
Santé et beauté	14,7 %	13,0 %
Culture, cadeaux et sport	19,0 %	17,9 %
Équipement de la personne	29,2 %	28,9 %
Équipement du ménage	7,7 %	7,7 %
Grandes surfaces alimentaires	17,3 %	20,9 %
Services	3,2 %	3,0 %
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 2008-2019, amplifié par l'épidémie de Covid-19. Si l'année 2023 a été marquée par des placements et redressement ou liquidations judiciaires d'enseignes françaises de textile, matérialisant la fragilité de ce

segment, les ventes se sont cependant stabilisées en 2023 et 2024 selon l'Institut français de la mode ;

- une évolution des paradigmes de consommation concernant la grande distribution avec :

1. un modèle toujours ultradominant de l'hypermarché au niveau national sur le segment de l'alimentaire,

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 forte croissance du chiffre d'affaires du commerce en ligne engendrée par la crise sanitaire, qui a vu sa part de marché progresser de 9 % en 2019 à 12 % en 2021. Cependant, si la dimension en ligne reste un vecteur largement utilisé par les consommateurs, en complément du commerce physique, son taux de pénétration s'est nettement retourné sur la période 2022 à 2024. Ainsi, la part du e-commerce dans le commerce de détail en France s'est repliée sensiblement en 2022 et 2023 à 10 %. En 2024, après deux années de recul, les ventes de produits dans le commerce en ligne ont connu une reprise de + 12,5 % au 3^e trimestre ⁽¹⁾.

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 Mercialisys, 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 ». Ceux-ci doivent notamment réaliser des investissements significatifs en matière :

- de logistique ;
- d'informatique, pour développer leur distribution en ligne et améliorer leur gestion des stocks ; et
- de marketing en référencement en ligne.

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. Ils ont entraîné la mise à disposition des centres commerciaux de surfaces additionnelles ayant permis l'installation de nombreux distributeurs spécialisés, de restaurants, etc. Celle-ci a favorisé 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,
 - l'identification des enseignes les plus pertinentes dans chaque secteur, notamment quant au positionnement prix ;
- le développement de la connaissance clients, au travers d'outils de marketing à disposition des enseignes permettant la personnalisation d'offres et d'informations adaptées à leur profil de consommation, dans une optique de fidélisation et d'accroissement de chiffre d'affaires ;
- la montée en puissance de sa solution digitale *via* un écosystème propriétaire comprenant une *marketplace* (Le Shop) et une offre logistique des premier et dernier kilomètres (Le Shop). Cette solution digitale au service de la convergence entre commerce physique et digital a été déployée dans 20 centres à fin 2023 et s'articule autour de 3 solutions principales :
 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. Elle facilite 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 à domicile à J + 2, *click & collect*, *drive*, casiers de retrait).

Tendance du risque : stable

Le risque lié aux nouveaux modes de consommation est considéré comme stable.

L'obsolescence d'enseignes de l'équipement de la personne est une constante sur le secteur du commerce depuis plus d'une décennie. La nécessité d'adapter les centres commerciaux est un élément stratégique majeur. Cet aspect s'est renforcé entre 2020 et 2023 avec la succession des phases de confinements sanitaires en 2020 et 2021 puis de l'arrêt des dispositifs d'aides aux commerçants déployés par le Gouvernement français en 2022, aboutissant au redressement ou la liquidation judiciaire d'enseignes fragilisées, notamment dans le secteur du textile. Ces défaillances se sont répercutées sur la situation locative des centres commerciaux en 2022 et 2023, quoique de façon limitée, notamment au sein du patrimoine de Mercialys. En 2024, si le nombre défaillances d'entreprises en France est resté soutenu, le patrimoine de Mercialys a montré sa résilience au travers d'un taux de vacance maîtrisé et d'une tendance très positive sur la croissance organique des loyers.

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 structuré sur l'ensemble des exercices 2020 et 2021. Cela est illustré par la rapide normalisation des niveaux de chiffre d'affaires des commerçants constatés dans les centres commerciaux dès la levée des différentes mesures de confinement, suivie par une progression du chiffre d'affaires des enseignes en 2022 puis 2023. Le gain de part de marché du commerce en ligne s'est nettement replié dès 2022 tel que décrit ci-avant. La question du modèle économique des pure players en ligne reste donc posée alors même que les conditions de financement se durcissent. On constate ainsi la faillite de certains opérateurs, la tension engendrée par la hausse des coûts logistiques et de référencement ainsi que les restrictions quant au retour des produits commandés en ligne par de nombreuses enseignes (fin du retour gratuit). Cela interroge 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 au niveau national, et de façon structurelle plus particulièrement 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 : Fevad – Fédération du e-commerce et de la vente à distance.

5.2.2.2 Risques liés à l'activité

Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation

Impact  Probabilité  Tendence →

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.

Ce risque était historiquement accentué par l'exposition locative de Mercialys au groupe Casino, à la fois au travers de la part significative des loyers concernés (20,5 % en base annuelle au 31 décembre 2023) et de la fragilité financière et opérationnelle de cet opérateur. Il est à souligner qu'après les opérations de cessions de fonds de commerces conclues par Casino auprès d'autres enseignes alimentaires, la diversification locative de Mercialys s'est très largement accentuée. Ainsi, Intermarché, Auchan Retail et Carrefour Hypermarchés représentent respectivement 5,6 %, 5,2 % et 2,1 % des loyers annuels économiques de Mercialys à fin 2024. Hors distribution alimentaire, aucune enseigne ne représente plus de 2 % des loyers annuels de Mercialys.

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. Ceci circonscrit l'impact d'une résiliation à une échéance triennale.

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 exécutif et donnent lieu à des plans d'action spécifiques, qui font également l'objet d'échanges avec le Conseil d'administration ;
- 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 divergente 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 (98,2 % des loyers contractuels en base annualisée de Mercialys sont fixes ou intègrent un loyer minimum garanti au 31 décembre 2024) ;

- 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, l'exploitation 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 structuration de l'équipe de commercialisation en spécialisation géographique et par format :
 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 ;
- l'adaptation des sites en fonction de l'évolution des besoins de formats des enseignes. Ainsi, sur le secteur alimentaire, 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. De tels projets pourraient se renouveler avec les nouveaux opérateurs de surfaces alimentaires à moyen terme. De même, les surfaces non alimentaires (boutiques, moyennes surfaces) peuvent faire l'objet de restructuration selon les besoins des enseignes, en fonction de la rentabilité de tels programmes. Ces adaptations sont rendues possibles par la structure des bâtiments détenus par Mercialys (un seul niveau, peu d'équipements tels que des ascenseurs ou *travelators*...).

Tendance du risque : stable

La consommation en France devrait demeurer bien orientée à long terme grâce à une démographie positive et un taux d'épargne élevé, ce dernier restant à un niveau historiquement soutenu de 17,6 % au 2^e trimestre 2024 selon la Banque de France (contre 14,9 % en moyenne sur la période 2009-2019).

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 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.

Le contexte géopolitique et économique au cours de la période 2022- 2023, puis un environnement politique et budgétaire très incertain en France a pesé sur la confiance des ménages, sans que la consommation se soit fortement rétractée sur la période. Le taux de chômage, à 7,4 % à la fin du 3^e trimestre 2024, est à un niveau bas, comparable à celui constaté en 2007.

Le suivi par Mercialis de la santé de ses locataires a été largement intensifié entre 2020 et 2024 afin de mesurer au plus près les impacts de la crise sanitaire puis de l'arrêt des aides gouvernementales. Ces événements ont en effet exacerbé des sujets de rentabilité préexistants chez certains d'entre eux, notamment dans le secteur du textile, entraînant, principalement en 2023, le redressement ou la liquidation judiciaire de plusieurs enseignes nationales locataires en centres commerciaux. Outre les ruptures 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 ont pesé sur leur rentabilité et leur bilan. Ces éléments pourraient peser sur le profil des revenus futurs de Mercialis 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.

En 2024, Mercialis a réalisé des performances satisfaisantes. D'une part au travers du taux de recouvrement (loyers et charges) qui ressort à un niveau satisfaisant de 97,7 % au 31 décembre 2024. D'autre part au travers d'un taux de vacance financier récurrent qui reste à un niveau très maîtrisé de 2,9 % à fin 2024. Enfin, au travers de loyers variables favorablement orientés en 2024, témoignant de la solide performance des enseignes concernées. Par ailleurs, la cession par le groupe Casino des fonds de commerces d'hypermarchés détenus par Mercialis à d'autres opérateurs plus solides financièrement et opérationnellement représente un facteur de renforcement pour la foncière. Dès lors, la tendance du risque est estimée stable.

Risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine

Impact  Probabilité  Tendance →

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 Mercialis 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, mûres, 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 totales 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 Mercialis. Les prestataires associés à ces procédures sont audités annuellement par le property manager. En cas de résultats jugés

insatisfaisants par celui-ci, des actions correctives sont mises en œuvre, sous peine de résiliation du contrat. Mercialis procède par ailleurs à des audits de sécurité. Elle 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 Mercialis :
 - 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 Mercialis 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. Ils sont accompagnés de recommandations qui font l'objet d'un suivi par les équipes Mercialis en coordination avec ses assurances ;
- lors de situations exceptionnelles telles que des mouvements sociaux (« gilets jaunes », agriculteurs, par exemple), ou de la pandémie liée à la Covid-19, Mercialis 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, Mercialis 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 Mercialis 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 d'occurrence possible d'actes terroristes sur le territoire national, notamment dans un contexte d'actualisation du niveau de vigilance du plan Vigipirate à la hausse au statut « urgence attentat » depuis octobre 2023. La Société enrichit sa capacité de gestion des situations de crise dans ses sites également via des échanges avec les forces de sécurité nationale (RAID, GIGN, BRI).

Plus structurellement, l'entretien régulier du patrimoine permet d'en assurer la pérennité d'exploitation. Les garanties offertes par les contrats d'assurance en cours sont jugées bien calibrées au regard des dommages pouvant être subis par la Société.

Dans ce contexte, la tendance associée à ce risque est considérée comme stable.

Risque lié aux acquisitions et constructions

Impact  Probabilité  Tendance →

Description du risque

Mercialis 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. Ceci permet le financement du portefeuille de projets de développement de la Société ou des acquisitions d'actifs.

En effet, depuis son introduction en Bourse en 2005, Mercialis n'a pas construit de sites *greenfields*, soit des sites *ex nihilo*. Le portefeuille actuel de projets de Mercialis 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, Mercialis 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, Mercialis 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, Mercialis 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 Mercialis 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 Mercialis 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. Mercialis, 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 Mercialis.

Lors des procédures d'acquisitions, Mercialis conduit des audits sur les actifs ou sociétés détenant les actifs, sur les aspects immobiliers, fiscaux, comptables et juridiques. Ceci permet de limiter 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, Mercialis 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

Mercialis dispose à fin 2024 d'un portefeuille de projets de développement de 417,5 millions d'euros à horizon 2029 et au-delà. Son ampleur et sa flexibilité permettent à Mercialis 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 lié à la crise sanitaire, Mercialis a largement suspendu ses développements entre 2020 et 2021. Depuis 2022, la foncière a travaillé à renouveler son portefeuille de développements, notamment *via* des participations à des appels à projets, pour l'alimenter de projets qui seraient lancés sur des objectifs de rendement supérieurs à 7 % et porteront :

- sur du foncier détenu par l'entreprise ;
- sur des terrains nécessitant des accords avec des copropriétaires ou covolumistes sur des sites où Mercialis opère déjà.

Mercialis participe également à des appels à projets organisés par des collectivités locales, offrant son expertise en immobilier mixte.

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.

5.2.2.3 Risques liés à la situation financière

Risque lié au taux d'intérêt, au coût de la dette, à la liquidité et au financement

Impact  Probabilité  Tendance 

Description du risque

Le contexte de taux d'intérêt historiquement bas qui a perduré au cours de la dernière décennie a cédé la place à une remontée rapide des taux en 2022 et 2023, engendrée par le contexte géopolitique et la politique restrictive de la BCE pour lutter contre l'inflation. En 2024, les taux souverains français ont été fluctuants sur l'exercice, leur niveau (constaté via l'OAT 10 ans), progressant de 50 pb entre l'ouverture et la clôture de l'année. Parallèlement, les taux à court terme ont été orientés à la baisse (recul de -100 pb de l'Euribor 1 mois) entre janvier et décembre 2024, les évolutions ayant, là encore, connu beaucoup de volatilité au cours de l'exercice.

Par ailleurs, les *spreads* obligataires de Mercialis se sont écartés en 2024, ce mouvement étant constaté également sur d'autres émetteurs très exposés au marché français, compte tenu d'une perception du risque pays en dégradation sensible. Cette évolution peut également matérialiser, outre des facteurs techniques liés à une liquidité limitée du marché secondaire sur les souches obligataires de l'entreprise, une perception, par les investisseurs, d'un risque associé à l'exposition locative résiduelle (2,8 % des revenus locatifs économiques de Mercialis à fin 2024) au groupe Casino et aux problématiques financières et opérationnelles de ce dernier.

La prolongation de cette tendance engendrerait potentiellement un accroissement du coût de financement de la Société :

- soit au travers du coût de la dette déjà existante, sur la part variable de celle-ci ;
- soit au travers d'éventuelles opérations de refinancement.

05. FACTEURS DE RISQUES

Description et gestion des risques

Ce renchérissement des conditions de crédit pourrait également avoir un impact sur les opérations d'acquisitions ou de développements de la Société, qui restera exigeante sur le rendement de ses investissements.

La situation financière de Mercialys à fin 2024 apparaît saine, tant en ce qui concerne la liquidité que les conditions d'endettement. Elle fait ressortir les éléments suivants :

Endettement financier (en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Trésorerie	283,7	118,2
Dette financière brute ⁽¹⁾	(1 288,3)	(1 184,7)
Dette financière nette	(1 002,9)	(1 063,6)

(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 2024, le montant de la dette tirée par Mercialys s'élève à 1 292 millions d'euros et se décompose en :

- 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 ;
- 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 ;
- une obligation d'un montant nominal de 500 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 2,50 %, avec une échéance en février 2029 ;
- une obligation d'un montant nominal de 300 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 4,00 %, avec une échéance en septembre 2031 ;
- 42 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie à un taux d'environ 3 %.

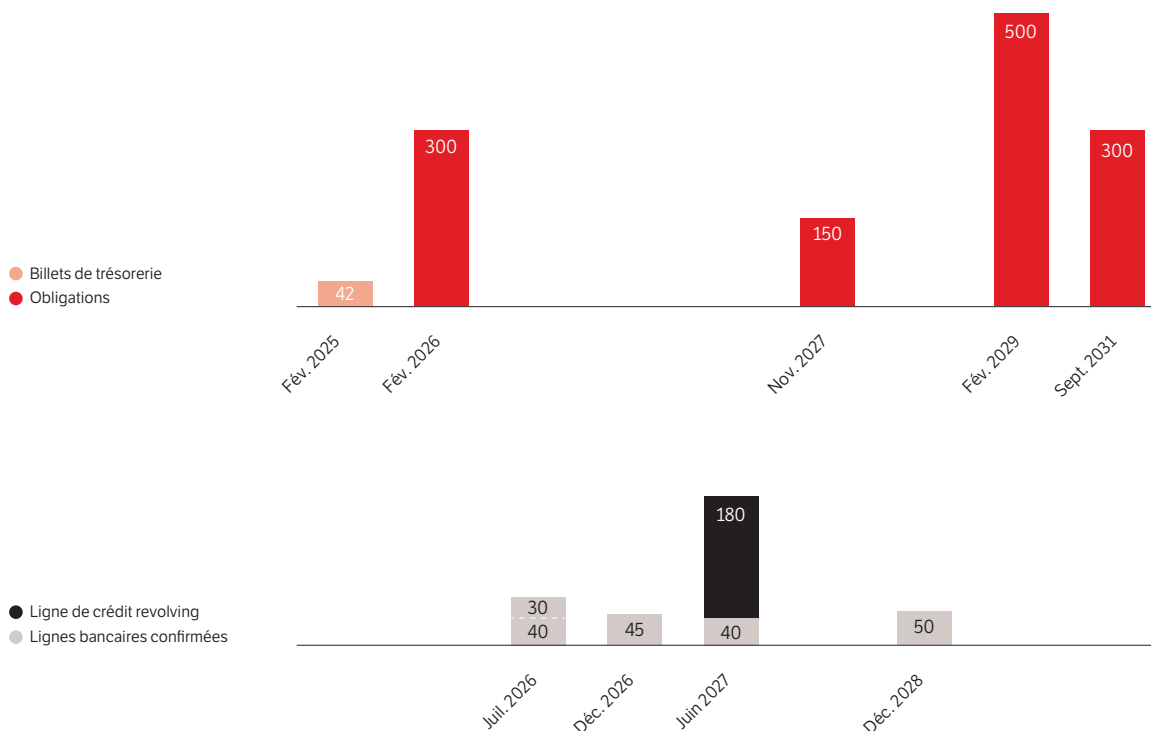
La maturité moyenne de la dette tirée s'élève à 3,8 ans au 31 décembre 2024, stable par rapport au 31 décembre 2023.

Mercialys dispose par ailleurs de ressources financières non tirées à hauteur de 385 millions d'euros lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité satisfaisant :

- une ligne de crédit *revolving* bancaire de 180 millions d'euros à échéance juin 2027. La marge sur Euribor est de 155 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 ;
- cinq lignes bancaires bilatérales confirmées pour un montant total de 205 millions d'euros, de maturité comprise entre juillet 2026 et décembre 2028. Les marges sur Euribor sont inférieures ou égales à 155 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.

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 42 millions d'euros (encours au 31 décembre 2024).

Ci-dessous l'échéancier de la dette obligataire et des ressources financières non tirées de Mercialys au 31 décembre 2024 :



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 de la limite fixée dans les lignes de crédit, soit 55 %.

Loan To Value (en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dette financière nette	(1 002,9)	(1 063,6)
Valeur d'expertise hors droits des actifs ⁽¹⁾	2 627,5	2 737,4
Loan To Value (LTV)	38,2 %	38,9 %

(1) Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 43,9 millions d'euros au titre de 2024 et 45,1 millions d'euros au titre de 2023, 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 5,5x, bien au-dessus du minimum fixé (ICR supérieur 2x).

Interest Coverage Ratio (en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
EBITDA	147,2	149,4
Coût de l'endettement financier net	(26,7)	(29,2)
Interest Coverage Ratio (ICR)	5,5x	5,1x

Gestion et couverture du risque

La Société veille à la liquidité de son bilan et à anticiper le refinancement de ses dettes tirées et non tirées en amont de leurs échéances, afin de conserver une maturité de la dette satisfaisante, et notamment conforme avec sa notation financière BBB. L'accès aux marchés de la dette bancaire et obligataire est travaillé via des contacts récurrents avec les investisseurs et les banques, la construction d'un historique de performance financière et opérationnelle solide, et la démonstration d'une stratégie extra-financière ambitieuse, un facteur significatif pour les prêteurs. La liquidité est également assurée via un financement des investissements via une rotation d'actifs régulière.

Dans le cadre de la gestion du coût de sa dette, Mercialys pilote de manière dynamique sa politique de couverture de taux. Elle est accompagnée en cela de conseils externes. Cette politique-ci vise à :

- conserver un taux de couverture optimal et respecter une structure de la dette satisfaisant ses engagements bancaires. Compte tenu d'opérations de débouclage par anticipation de swaps de variabilisation, la position de dette à taux fixe s'établit à 99 % au 31 décembre 2024 et est projetée à 93 % (à structure de dette constante) à fin 2025, contre 66 % demandés 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) ;
- 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 :

- 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,
- par les tests de sensibilité réalisés régulièrement entre le taux d'intérêt et le coût de la dette et des scénarii réalisés par la Direction financière quant à l'évolution de la politique de couverture de taux de l'entreprise.

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 régulière de l'ensemble du portefeuille de Mercialys en mark-to-market, notamment via des outils de modélisation externes. 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. Compte tenu d'une couverture de la dette tirée existante à fin 2024 de 99 % jusqu'à la dernière échéance obligataire de septembre 2031, la sensibilité du résultat avant impôt de la Société à une variation des taux apparaît limitée, soit inférieure à 0,1 % du résultat récurrent net 2024 :

Critères de sensibilité	Impact sur le résultat avant impôt (K€)
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	(43)
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt	(97)

Tendance du risque : haussière

Ce risque est un enjeu structurellement majeur pour Mercialys, du fait de l'intensité capitalistique du secteur immobilier. Sa tendance est estimée comme haussière compte tenu d'une forte volatilité des taux constatée début 2025 et des spreads obligataires restant sous tension, des tendances engendrées par le contexte politique et budgétaire français, mais également par les incertitudes engendrées par les tensions géopolitiques et impacts potentiels des mesures pouvant être prises par les États-Unis vis-à-vis de l'Union Européenne. La politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, désormais articulée autour d'une baisse des taux ainsi que l'accès fluide de la foncière aux marchés de dette, une nouvelle fois démontrée en 2024, représentent des facteurs positifs au sein de ce risque.

Ainsi, Mercialys a pu réaliser deux opérations de refinancement au 1^{er} semestre 2022 et au 3^e trimestre 2024, intégrant deux émissions obligataires pour un montant nominal cumulé de 800 millions d'euros, et le rachat anticipé pour un montant cumulé de 770 millions d'euros réparti sur trois souches obligataires. En 2024, la foncière a pu étendre la maturité de 57 % de ses financements non tirés. Dès lors, la situation de liquidité de l'entreprise apparaît adaptée à ses besoins. La capacité de la foncière à réaliser des cessions sur des valeurs proches des expertises, les impacts maîtrisés de la crise sanitaire et du fort rebond de l'inflation 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 sur la période récente, après un contexte beaucoup plus dégradé

en termes de perception en 2020. De plus, le risque perçu sur la signature de crédit de la Société devrait nettement s'améliorer alors que le groupe Casino, opérateur considéré comme fragile opérationnellement et financièrement et premier locataire de Mercialys jusqu'en 2023, est désormais faiblement contributeur aux revenus locatifs économiques (2,8 % à fin 2024).

Cependant, 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, et ce, alors que la situation budgétaire française amoindrit la visibilité quant à l'évolution à moyen terme des taux souverains et pourrait continuer à avoir un impact sur les *spreads* obligataires des entreprises très dépendantes du marché national, ce qui est le cas de Mercialys.

5.2.2.4 Risques juridiques et réglementaires

Risque lié au régime SIIC et à la conformité fiscale

Impact  Fort Probabilité  Tendence 

Description du risque

Mercialys est soumise à la réglementation française, et a pour objectif d'être en conformité totale avec toutes ces obligations fiscales.

Par ailleurs, au travers de son activité, Mercialys bénéficie du régime fiscal des SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées) depuis le 1^{er} novembre 2005. À ce titre, elle est exonérée d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de son activité sous réserve du respect de certaines obligations strictes. Ce statut impose notamment des conditions de distribution des bénéfices, des règles de détention du capital, et des restrictions concernant la nature des activités exercées.

Tout manquement à ces obligations pourrait entraîner une exclusion du régime SIIC, conduisant à une fiscalité standard sur les résultats de l'entreprise et potentiellement une perte d'attractivité auprès des investisseurs et des prêteurs. De plus, des évolutions réglementaires pourraient modifier les conditions d'éligibilité ou le niveau d'exonération actuellement déterminée pour ce régime, voire remettre celui-ci en cause dans sa globalité.

Gestion et couverture du risque

La Société a mis en place une veille juridique et fiscale continue, afin d'assurer une parfaite connaissance des évolutions légales susceptibles d'affecter le régime SIIC. Cette veille est effectuée par des équipes internes, formées régulièrement sur ces aspects, et complétée par un conseil fiscal spécialisé. Mercialys est également membre de la Fédération des entreprises de l'immobilier (FEI) et de l'European Real Estate Association, (EPRA) qui dialoguent régulièrement avec les pouvoirs publics au sujet des normes fiscales.

Un suivi rigoureux des critères d'éligibilité au régime SIIC est assuré, notamment au travers :

- de la détermination des dividendes de Mercialys SA et de ses filiales, pour garantir le respect des obligations de distribution de bénéfices ;
- de l'examen de la structure du capital et des activités, afin d'éviter tout dépassement des seuils imposés ;
- d'un dialogue avec les Commissaires aux comptes et les conseils fiscaux au titre des options fiscales opérées par la Société.

De même, concernant la conformité fiscale hors du périmètre SIIC, les mesures de veille réglementaire internes et *via* des conseils dédiés ainsi que les fédérations nationales et européennes sont également appliquées. De plus, Mercialys s'appuie sur des systèmes et contrôles internes robustes concernant la vérification de l'exactitude du calcul des impôts et taxes. La Société a ainsi mis en place des procédures détaillées pour s'assurer du respect des obligations fiscales, notamment en matière de déclarations et de paiement des taxes et impôts. Des analyses sont menées préalablement à la conclusion d'opérations ou transactions spécifiques (investissements ou cessions notamment). En cas de contrôle ou de litige fiscal, Mercialys est accompagnée par des conseils externes expérimentés pour défendre ses positions.

Tendance du risque : haussière

La tendance du risque lié au régime SIIC et à la conformité fiscale est estimée haussière en raison de la situation budgétaire de la France et des efforts accrus des autorités pour accroître les recettes fiscales. Ainsi, alors que le secteur de l'immobilier coté a pu démontrer les externalités positives créées par les SIIC européennes au niveau de leurs contributions fiscales, environnementales et sociétales⁽¹⁾, l'État français pourrait augmenter les prélèvements ou revoir certains statuts fiscaux comme celui des SIIC, à l'instar de ce qui a été observé aux Pays Bas en 2022.

5.2.2.5 Risques liés au contrôle interne

Risque lié aux intrusions malveillantes et aux pannes sur les outils

Impact  Fort Probabilité  Tendence 

Description du risque

Les outils informatiques sont essentiels au bon fonctionnement des activités de la Société, que ce soit pour la gestion des actifs immobiliers, le suivi financier et la trésorerie, et la conformité réglementaire. Ces systèmes sont cependant exposés à plusieurs dimensions de risques pouvant engendrer une perturbation de l'activité de l'entreprise.

D'une part, *via* des cyberattaques externes (*phishing*, *ransomware*, intrusions sur le réseau) ou *via* des collaborateurs malveillants ou négligents. À ce titre, la CNIL souligne que 20 % des violations de données sont causées par des erreurs humaines⁽²⁾. Ces intrusions peuvent amener à un accès à des informations sensibles, à la modification ou la divulgation de données ou la compromission plus globale de systèmes d'information. Ces attaques peuvent entraîner des pertes financières, une atteinte à la réputation et des obligations de notification légale aux régulateurs ou aux parties concernées.

D'autre part, des pannes de matériel et ou de réseaux hébergeant les systèmes critiques de la Société ou des interruptions de la connexion réseau peuvent intervenir, perturbant les opérations, générant des retards ou engendrant des coûts imprévus pour restaurer les systèmes affectés.

Enfin, des défaillances logicielles peuvent entraîner également des pertes de données, des erreurs de calcul ou de traitements et des retards dans les processus financiers, opérationnels ou extra-financiers. Des pannes entraînées par des mises à jour ou migrations sont susceptibles de causer une instabilité des systèmes, une perte d'accès aux données ou à certains outils critiques.

(1) *Impact of REITs in Europe, the role of REITs in the European Economy* (décembre 2023).

(2) *Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) : Violations de données personnelles : bilan de 5 années de RGPD* (mars 2024).

Gestion et couverture du risque

Les principales mesures prises par Mercialys pour lutter contre les intrusions malveillantes sont articulées autour de 4 axes :

- 1^{er} axe : la prévention, au travers d'une stratégie Cloud visant à limiter la surface d'impact d'une éventuelle cyberattaque par la dispersion du risque sur plusieurs plateformes indépendantes, la généralisation de l'authentification multi-facteurs, des tests d'intrusion et de cyberattaques, et de la formation interne. La prévention intègre également des formations et sensibilisations régulières de l'ensemble des collaborateurs sur les bonnes pratiques de cybersécurité par l'équipe interne dédiée aux systèmes d'information. Le Conseil d'administration a également bénéficié d'une formation à la cybersécurité en 2024, le Comité d'audit, des risques et du développement durable suivant parallèlement la démarche de cybersécurité de l'entreprise ;
- 2^e axe : la détection, *via* la généralisation d'un outil de supervision des équipements réseaux et de l'accessibilité aux applicatifs, ainsi que par un VPN sécurisant les accès aux applications critiques ;
- 3^e axe : la réponse à d'éventuelles attaques, *via* la détermination d'un plan de reprise d'activité et de continuité d'activité informatique ;
- 4^e axe : la récupération, avec des process de sauvegarde non altérables (*offline*) des données.

Par ailleurs, une police d'assurance cyber est mise en place, couvrant les risques spécifiques de nature ou d'origine informatique, notamment les actions malveillantes de tiers, les pertes de données, à hauteur de 3 millions d'euros. Le risque *ransomware* est également couvert.

Aucune brèche significative du système informatique, perte de données ou attaque cybercriminelle n'est intervenue en 2024.

Les risques de pannes sur les outils sont traités *via* la contractualisation avec des acteurs de premier plan, déployant des

mesures de sécurité éprouvée et assurant une maintenance et une actualisation des logiciels sur une base contrôlée et régulière. Mercialys est également accompagnée par des intégrateurs assurant la liaison avec les éditeurs de logiciels, ainsi que les migrations, évolutions ou développements spécifiques réalisés pour les besoins de la foncière. Enfin, la Société a mis en place un plan de continuité informatique permettant d'assurer la reprise des activités dans le délai le plus court.

Une revue annuelle des systèmes d'information est menée par le collège des Commissaires aux comptes. Celle-ci porte sur les contrôles généraux informatiques, pour les applications ayant un impact sur les états financiers de Mercialys.

Tendance du risque : haussière

Ce risque est amplifié par l'évolution rapide des technologies, la multiplication des cybermenaces et l'intégration croissante de solutions numériques dans la gestion des actifs et des relations avec les parties prenantes, la tendance est donc considérée comme haussière.

En effet, les menaces cyber se diversifient et s'intensifient : selon le baromètre de la cybersécurité des entreprises pour le CESIN⁽¹⁾, 49 % des sociétés ont constaté au moins une cyberattaque en 2023, une entreprise sur deux déclarant avoir subi un impact significatif. L'émergence de nouvelles méthodes d'attaque, comme l'utilisation de l'intelligence artificielle par des acteurs malveillants, rend les cyberattaques plus sophistiquées, plus fréquentes ou plus difficiles à détecter.

Parallèlement, les problématiques touchant des logiciels de place, telle que la panne mondiale ayant affecté 8,5 millions d'appareils informatiques fonctionnant sous Windows en juillet 2024 à la suite de la mise à jour d'un logiciel de sécurité, en illustrent la vulnérabilité. Face à ces tendances, Mercialys intensifie ses efforts de sécurisation, mais renforce également sa capacité d'anticipation et d'adaptation pour préserver son efficacité opérationnelle et sa capacité à respecter l'ensemble des règles de conformité.

05

5.2.3 Risques juridiques immobiliers

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.

5.2.3.1 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. Elles 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 induit des risques de faire échapper la correction ou la fixation du loyer par le Juge des Loyers Commerciaux. 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.

(1) Club des experts de la sécurité de l'information et du numérique, 9^e édition du baromètre annuel, janvier 2024.

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.

5.2.3.2 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 ou le préfet de police de Paris n'autorisent ainsi l'ouverture de l'établissement par arrêté qu'après avis positif de la Commission de sécurité à la suite d'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 de police de Paris.

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.



417 M€

de projets



1 927

baux commerciaux



62,5 M€

de valeur moyenne
des actifs en portefeuille

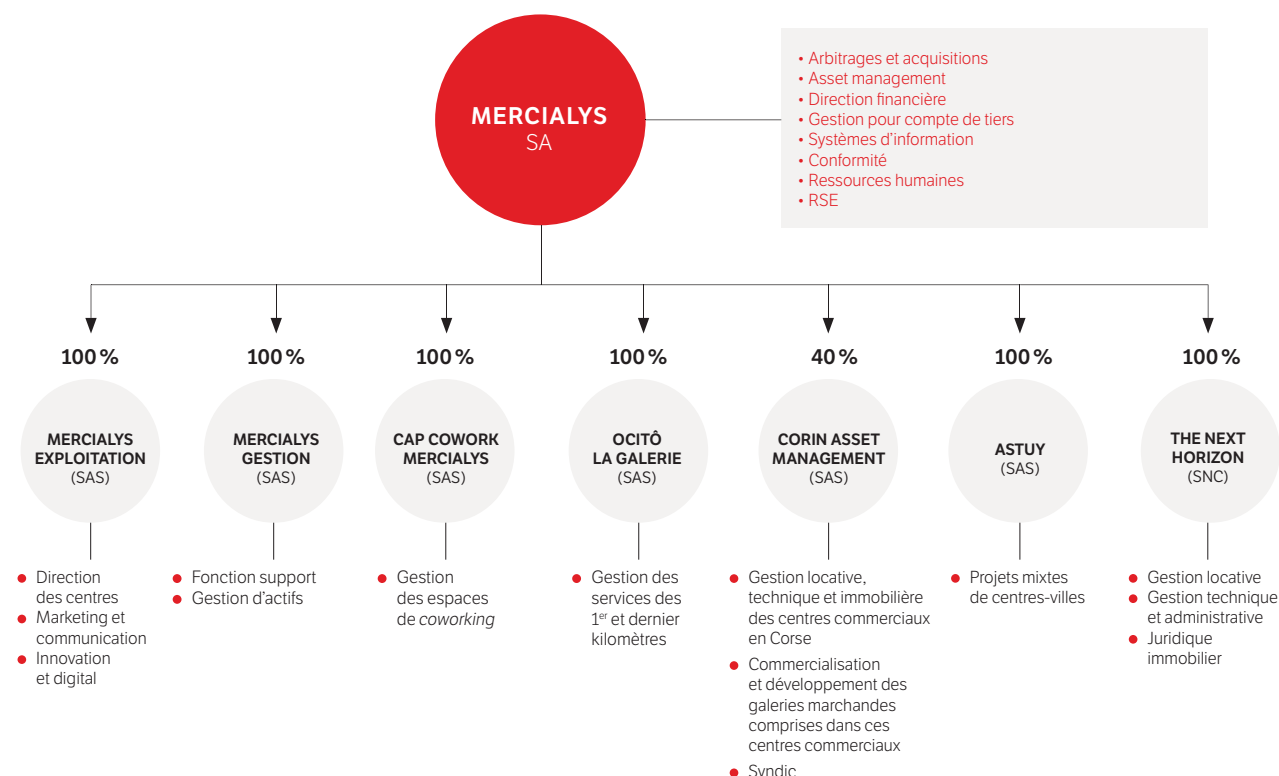
06.

ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS

6.1	Organisation opérationnelle	326	6.4	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	332
6.2	Relations avec les parties liées	326			
6.3	Filiales et participations - Organigramme du groupe Mercialys	327		Annexe : Tableau récapitulatif des conventions réglementées en cours	333
6.3.1	Filiales	328			
6.3.2	Participations	330			

6.1 Organisation opérationnelle

L'organisation opérationnelle de Mercialys est décrite succinctement au chapitre 4, p. 218 et suivantes, et au chapitre 5, p. 302 et suivantes. L'organigramme ci-dessous présente de façon synthétique la structure opérationnelle du groupe Mercialys.



6.2 Relations avec les parties liées

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. § 4.1.8.1, p. 252). 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. Le Conseil d'administration revoit régulièrement cette Charte.

Les transactions avec les parties liées figurent à la note 24 du § 3.1.2, en annexe des comptes consolidés, p. 184 et suivante.

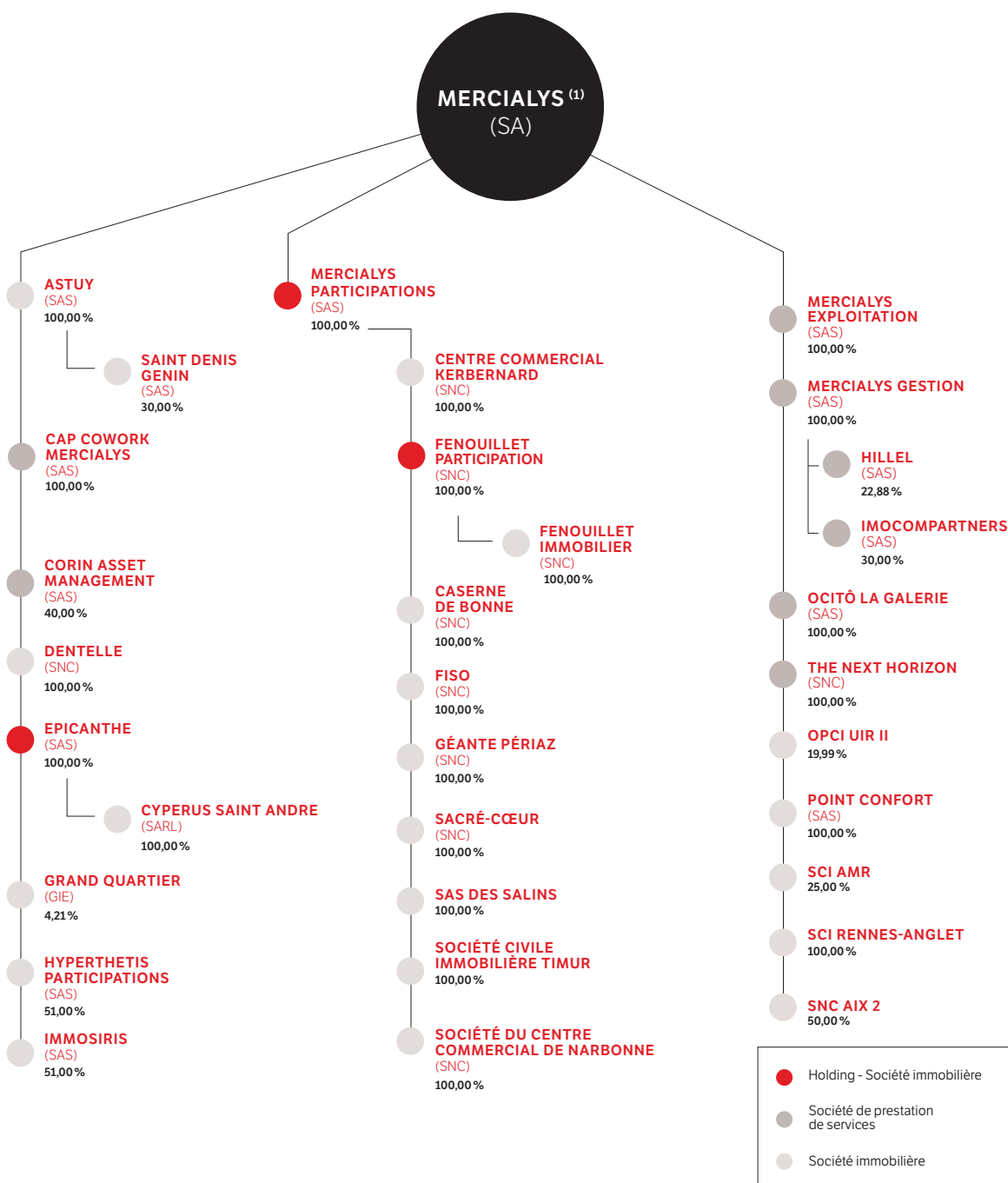
Un tableau récapitulatif des conventions réglementées qui se sont poursuivies ou ont été conclues au cours de l'exercice 2024 est disponible en annexe, p. 333.

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.

6.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys

L'organigramme ci-après présente la structure du groupe Mercialys. Le tableau des filiales et participations figure au § 3.2.2, note 25, p. 208 et suivante. 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 2024



06

(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 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 19,3 millions d'euros contre 17,4 millions d'euros en 2023. Le résultat de l'exercice 2024 est une perte de 421 milliers d'euros, contre un gain de 59 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

B. Mercialys Exploitation, SAS

Cette filiale a pour activité l'exploitation commerciale des centres commerciaux.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 7,1 millions d'euros, contre 7,8 millions d'euros au 31 décembre 2023. Le résultat de l'exercice 2024 est un gain de 820 milliers d'euros contre un gain de 208 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

C. Cap Cowork Mercialys, SAS

Cette filiale 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 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 509 milliers d'euros contre 421 milliers d'euros en 2023. Le résultat de l'exercice 2024 est une perte de 240 milliers d'euros contre une perte de 201 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

D. Ocitô La Galerie, SAS

Cette filiale 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.). Elle exploite également des 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 27 milliers d'euros contre 18 milliers d'euros en 2023. Le résultat de l'exercice 2024 est un gain de 3 milliers d'euros, contre une perte de 705 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

E. The Next Horizon, SNC

Cette filiale, constituée le 31 mai 2021, et dont l'activité a débuté en 2023, 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 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 6 102 milliers d'euros contre 5 552 milliers d'euros en 2023. Le résultat de l'exercice 2024 est un gain de 373 milliers d'euros, contre un gain de 286 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

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 est édifié un *retail park*.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a enregistré un chiffre d'affaires hors taxes de 479 milliers d'euros contre 484 milliers d'euros au 31 décembre 2023. Le résultat de l'exercice 2024 est un gain de 331 milliers d'euros contre un gain de 405 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

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 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 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 2,2 millions d'euros contre 1,9 million d'euros en 2023. Le bénéfice de l'exercice 2024 s'élève à 963 milliers d'euros contre 848 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

C. Géante Périaz, SNC

La société Géante Périaz est propriétaire de volumes dépendant d'un ensemble immobilier situé à Seynod (Haute-Savoie).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,5 million d'euros contre 1,4 million d'euros en 2023. Le bénéfice de l'exercice 2024 s'élève à 517 milliers d'euros contre 663 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

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 cinq hypermarchés : Angers, Brest, Niort, Narbonne et Vals-près-le-Puy.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 13 millions d'euros contre 16,5 millions d'euros au 31 décembre 2023. Le résultat de l'exercice 2024 est un gain de 5,8 millions d'euros contre une perte de 13,7 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Un pacte a été signé entre les associés d'Hyperthetis Participations afin d'organiser la gouvernance de la société.

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.

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 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 7,8 millions d'euros contre 7,4 millions d'euros au 31 décembre 2023. Le résultat de l'exercice 2024 est un gain de 5,0 millions d'euros contre une perte de 3,9 millions d'euros au 31 décembre 2023. 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'est achevée le 30 avril 2023.

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.

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.

Chaque associé bénéficie d'un droit de premier refus puis d'un droit de sortie conjointe.

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 de l'extension de la galerie commerciale d'Aurillac.

Elle détient également une participation dans les sociétés Fiso, Société du Centre Commercial de Narbonne S.N.C., Dentelle, Géante Périaz, Société Civile Immobilière Timur, Caserne de Bonne, Centre Commercial Kerbernard, Fenouillet Participation, Sacré-Cœur, SCI Rennes-Anglet, The Next Horizon et OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 279 milliers d'euros contre 297 milliers d'euros en 2023. Le résultat de l'exercice 2024 est une perte de 75 milliers d'euros contre une perte 384 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

G. SAS des Salins

La SAS des Salins est propriétaire de l'extension de la galerie commerciale du site de Fréjus, ainsi que cinq locaux commerciaux sur le site de Carcassonne.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 1,3 million d'euros, contre 1,2 million d'euros en 2023. Le bénéfice de l'exercice 2024 s'élève à 544 milliers d'euros contre 512 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

H. Caserne de Bonne, SNC

Cette filiale détient le centre commercial de centre-ville « La caserne de Bonne » à Grenoble regroupant des commerces, 1 100 m² de bureaux et 300 places de stationnement ainsi qu'un espace de *coworking*.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4,8 millions d'euros contre 4,5 millions d'euros en 2023. Le résultat de l'exercice 2024 est une perte de 5,7 millions d'euros contre une perte de 2,0 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,3 millions d'euros contre 5,2 millions d'euros en 2023. Le bénéfice de l'exercice 2024 s'élève à 4,0 millions d'euros contre 4,4 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 0,9 million d'euros contre 1 million d'euros en 2023. Le bénéfice de l'exercice 2024 s'élève à 332 milliers d'euros contre 547 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

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 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4,4 millions d'euros contre 4,3 millions d'euros en 2023. Le bénéfice de l'exercice 2024 s'élève à 3 millions d'euros contre 3 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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 2024 est une perte de 39 milliers d'euros contre une perte de 42 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

M. Fenouillet Immobilier, SNC

La société Fenouillet Immobilier détient l'extension du centre commercial de Toulouse Fenouillet, ainsi qu'un espace de *coworking*.

La société Fenouillet Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires au 31 décembre 2024 de 6,5 millions d'euros contre 6,4 millions d'euros au 31 décembre 2023. Le résultat au 31 décembre 2024 est une perte de 593 milliers d'euros contre une perte de 1 014 milliers d'euros en 2023.

N. Sacré-Cœur, SNC

La société Sacré-Cœur détient l'extension du centre commercial Cap Sacré-Cœur, situé dans la commune du Port à La Réunion.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4,2 millions d'euros contre 3,8 millions d'euros au 31 décembre 2023. Le bénéfice de l'exercice 2024 s'élève à 1 980 milliers d'euros contre un bénéfice de 1 613 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

O. Cyperus Saint André, 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 2024 tout comme au 31 décembre 2023. Le résultat est une perte de 1156 milliers d'euros au 31 décembre 2024 contre une perte de 215 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

P. SCI Rennes-Anglet

La société SCI Rennes-Anglet détient et exploite désormais essentiellement des actifs dans la commune d'Anglet. Elle était initialement 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 détenait donc plus que des lots isolés à Anglet.

En 2022, selon les modalités du pacte d'associés signé le 13 juillet 2018 entre Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino, Mercialys a acquis les 70 % de cette société auparavant propriété de L'Immobilière Groupe Casino.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 461 milliers d'euros contre 435 milliers d'euros en 2023. Le résultat de l'exercice 2024 est un bénéfice de 88 milliers d'euros contre un bénéfice de 124 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

6.3.1.3 Holdings Immobilières

A. Mercialys Participations, SAS

La société Mercialys Participations, détient 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 2024, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires. Le résultat de l'exercice 2024 est un bénéfice de 6,7 millions d'euros contre une perte de 16,4 millions d'euros en 2023.

La société a opté pour le statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

B. Epicanthe, SAS

La société Epicanthe détient la totalité des parts sociales de la société Cyperus Saint André propriétaire d'un terrain de 8 hectares à Saint-André de La Réunion.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a affiché une perte de 1 622 milliers d'euros contre une perte 453 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

C. 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 2024 sur un bénéfice de 1 299 milliers d'euros contre une perte de 1 926 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

6.3.2 Participations

A. SNC Aix 2

La SNC Aix 2 est détenue à parité par Mercialys et la société Jas de Bouffan.

Cette société est propriétaire de l'extension de la galerie marchande du centre commercial d'Aix-en-Provence.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,6 million d'euros contre 1,6 million d'euros en 2023. Le résultat de l'exercice 2024 est un bénéfice de 465 milliers d'euros contre un bénéfice de 152 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

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). Mercialys a cédé ou fait apport de quatre galeries marchandes à la SCI AMR : 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. Par suite de cette opération et de 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, à la suite de 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 (gestion d'actifs), d'un mandat de commercialisation et d'un mandat exclusif d'intérêt commun de communication.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 24 millions d'euros contre 25,6 millions d'euros en 2023. Le résultat de l'exercice 2024 est un bénéfice de 5,5 millions d'euros contre une perte de 16,9 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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 en Corse 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.

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 (gestion d'actifs) et de la commercialisation.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,3 million d'euros contre 1 million d'euros en 2023. Le résultat de l'exercice 2024 est un gain de 153 milliers d'euros contre une perte de 60 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

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. Sa vocation est d'accueillir des actifs commerciaux matures en fonction des opportunités offertes par le marché. Il a acquis cette même année la galerie marchande du centre commercial de 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 30 septembre 2024, l'OPCI UIR II n'a pas réalisé de chiffre d'affaires (produits immobiliers comptabilisés). Le résultat à cette même date est une perte de 11 milliers d'euros.

Au 2^d semestre 2021, une promesse de vente a été signée sur la galerie marchande de Pessac, la cession ayant été finalisée au 1^{er} semestre 2022. La dissolution de l'OPCI a été prononcée le 13 février 2023, l'agrément de l'Autorité des marchés financiers (AMF) à ce titre datant du 21 mars 2023.

E. Saint-Denis Genin, SAS

Cette société, 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 :

- (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 tout terrain, l'équipement de tout ensemble immobilier ; 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.

La société est détenue à 30 % par la SAS Astuy.

Le résultat de l'exercice au 30 septembre 2024 est nul, au même titre qu'au 31 décembre 2023.

F. Hillel, SAS

En juillet 2023, le groupe Mercialys a pris une participation de 22,88 % dans la société Hillel (groupe Depur) spécialisée dans la conceptualisation et l'exécution de grands projets de *Food & Beverage & Entertainment*. Le résultat à fin juin 2024 est une perte de 1 052 milliers d'euros.

G. ImocomPartners, SAS

En décembre 2023, le groupe Mercialys a obtenu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers (AMF) pour la prise de participation de 30 % dans la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) ImocomPartners. Cette société gère l'OPPCI ImocomPark dont les actions sont réservées principalement aux investisseurs institutionnels et aux *family offices*. Ce fonds, dont l'échéance est à l'horizon 2032, détient en France un portefeuille de 33 *retail parks* d'une surface locative totale de plus de 385 000 m², loués à près de 400 locataires.

Les 70 % restants du capital seront acquis par Mercialys au 1^{er} semestre 2025 à l'issue d'une période intermédiaire durant laquelle les dirigeants actuels ont accompagné le développement de la société. Le prix de cette seconde tranche sera ajusté en fonction des performances de la SGP et du fonds sous-jacent. Cette 2^e étape est conditionnée à l'autorisation préalable de l'AMF.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,8 millions d'euros contre 6,3 millions d'euros en 2023. Le résultat de l'exercice 2024 est un gain de 1,1 million d'euros contre un gain de 1,7 million d'euros au 31 décembre 2023.

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 2024

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.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Avec Monsieur Vincent Ravat, Directeur général et administrateur de Mercialys, représentant de Mercialys dans le cadre de ses fonctions de Présidente d'Hyperthetis Participations et Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée de Mercialys, représentante de Mercialys dans le cadre de ses fonctions de Présidente d'Hyperthetis Participations.

1) Actes d'échange de biens immobiliers

Nature et objet

Le Conseil d'administration, en date du 6 décembre 2023, a autorisé la signature d'actes d'échange de biens immobiliers entre les sociétés Hyperthetis Participations et Mercialys. Ces actes ont été conclus le 26 juin 2024, avec effet le même jour. Dans le cadre de la cession des hypermarchés d'Aix-en-Provence et de Nîmes, les relevés géomètre ayant relevé des empiètements mutuels entre les propriétés d'Hyperthetis Participations et de Mercialys, il a été procédé à la régularisation de ces débords en vue de céder la totalité des emprises exploitées par le locataire des hypermarchés. Le prix de ces échanges de surfaces avec soulte entre les deux sociétés est fixé sur la base des valeurs d'expertises réalisées au 2^e trimestre 2023.

Mercialys détient 51% du capital d'Hyperthetis Participations, SPF2 Hyperthe détenant le solde. Hyperthetis Participations a pour Présidente Mercialys, elle-même représentée par ses représentants légaux, Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, et Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée.

Modalités

L'échange sur le site d'Aix-en-Provence a été réalisé moyennant une soulte de 446 215 euros versée par Mercialys à Hyperthetis Participations. L'échange sur le site de Nîmes a été réalisé moyennant une soulte de 988 726 euros versée par Hyperthetis Participations à Mercialys.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « Dans le cadre d'une prochaine session envisagée des hypermarchés d'Aix en Provence et de Nîmes, les relevés géomètre ayant relevé des empiètements mutuels entre les propriétés d'Hyperthetis Participations et de Mercialys, il convient de procéder à la régularisation de ces débords en vue de céder la totalité des emprises exploitées par le locataire des hypermarchés. »

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris-La Défense et Lyon, le 10 mars 2025

Les Commissaires aux comptes

KPMG SA
Régis Chemouny

ERNST & YOUNG et Autres
Sylvain Lauria

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 2024. Deux nouvelles conventions réglementées ont été conclues au cours de l'exercice 2024.

Nature de la convention	Date du Conseil d'administration	Date de signature	Date de l'Assemblée générale et résolution	Échéance	Conditions financières en 2024	Intérêt pour la Société
Entre les sociétés Mercialys et Hyperthetis Participations						
Acte d'échange de biens immobiliers	06/12/2023	26/06/2024	29/04/2025 N° 17	-	Cet échange a été réalisé moyennant une soulte de 446 215 euros à la charge de Mercialys	Régularisation de débords en vue de céder la totalité des emprises exploitées par le locataire de l'hypermarché d'Aix-en-Provence
Actes d'échange de biens immobilier	06/12/2023	26/06/2024	29/04/2025 N° 17	-	Cet échange a été réalisé moyennant une soulte de 988 726 euros à la charge d'Hyperthetis Participations	Régularisation de débords en vue de céder la totalité des emprises exploitées par le locataire de l'hypermarché de Nîmes



1,00 €

Dividende/action



9,9 %

Rendement sur
le cours à fin 2024



99,1 %

de flottant

07.

VIE BOURSIÈRE ET CAPITAL

7.1	Vie boursière	336	7.2	Capital et actionnariat	345
7.1.1	Marché du titre Mercialys	336	7.2.1	Montant et évolution du capital au cours des cinq dernières années	345
7.1.2	Programme de rachat d'actions	338	7.2.2	Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'administration	346
7.1.3	Politique de distribution	340	7.2.3	Répartition du capital et des droits de vote	348
7.1.4	Politique de communication	342	7.2.4	Titres non représentatifs du capital	351
7.1.5	Agenda financier 2025	344	7.2.5	Options d'achat d'actions, de souscription d'actions et attributions gratuites d'actions	351

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 appartenait au compartiment B en 2024. Elle a intégré le compartiment A le 31 janvier 2025. 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 7 emprunts obligataires dont le dernier en date du 10 septembre 2024.

À fin décembre 2024, 4 emprunts étaient en cours.

Date d'émission	Date d'échéance	Montant nominal résiduel	Coupon	Code ISIN	Cotation
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)
28 février 2022	28 février 2029	500,0 M€	2,500 %	FR0014008JQ4	Paris (Euronext)
10 septembre 2024	10 septembre 2031	300,0 M€	4,000 %	FR001400SG89	Paris (Euronext)

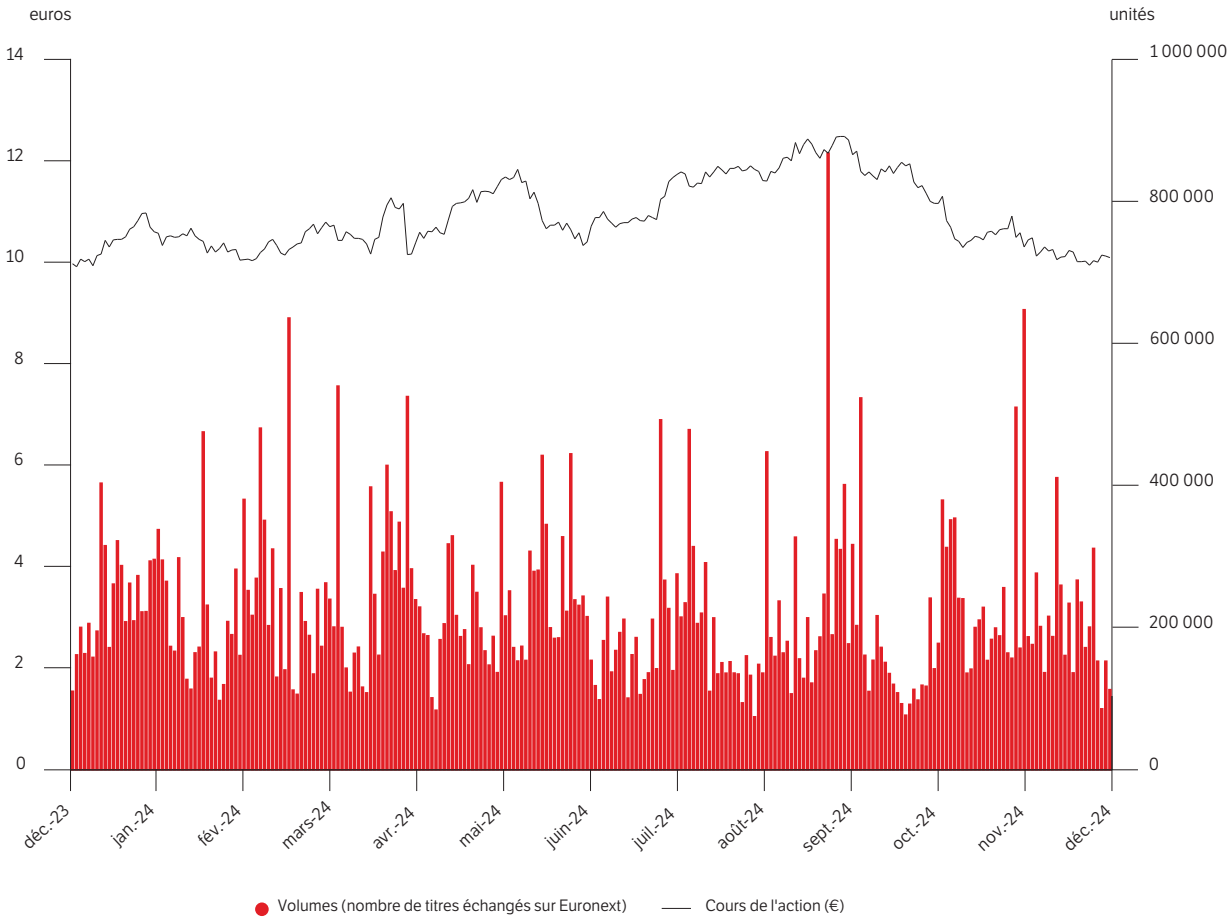
Mercialys est notée BBB/perspective stable par Standard & Poor's.

► VOLUMES TRAITÉS ET ÉVOLUTION DES COURS DEPUIS 18 MOIS ⁽¹⁾

	Cours extrêmes (€)		Nombre de titres échangés (milliers)	Capitaux échangés (M€)
	Plus haut	Plus bas		
2023				
Juillet	8,775	7,710	3 603	29 714
Août	8,685	7,765	3 738	30 244
Septembre	8,925	8,255	4 293	37 159
Octobre	8,600	7,780	3 811	30 737
Novembre	9,065	8,005	4 812	41 322
Décembre	10,050	8,785	4 398	41 096
2024				
Janvier	11,040	9,825	5 521	54 844
Février	10,750	9,775	4 400	45 464
Mars	10,850	9,975	4 907	50 665
Avril	11,370	9,965	5 559	59 110
Mai	11,630	10,110	4 565	50 344
Juin	11,870	10,330	5 028	55 214
Juillet	11,870	10,390	4 259	46 802
Août	11,960	11,280	4 290	50 161
Septembre	12,740	11,540	5 141	62 796
Octobre	12,250	10,810	3 985	46 073
Novembre	10,930	10,240	5 070	53 273
Décembre	10,410	9,875	3 951	39 938

(1) Source : Euronext Paris.

COURS DE L'ACTION ET NOMBRE DE TITRES ÉCHANGÉS EN 2024



07

PERFORMANCE BOURSIÈRE SUR 5 ANS

	2020	2021	2022	2023	2024
Cours (€) ⁽¹⁾					
Plus haut	12,64	11,07	10,42	10,79	12,74
Plus bas	3,89	6,71	6,87	7,415	9,775
31 décembre (cours de clôture)	7,22	8,57	9,77	9,945	10,11
Capitalisation boursière au 31 décembre (M€)	665	805	917	934	949

(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 25 avril 2024 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 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).

Objectifs du programme de rachat d'actions :

Les objectifs du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 sont :

- 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. 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 accès au capital 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.

Modalités de rachat :

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions peuvent 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 et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes.

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.

Prix maximal de rachat :

Le prix d'achat des actions ne doit pas excéder seize (16) euros (hors frais d'acquisition) par action d'un (1) euro de nominal.

Part maximale du capital :

Cette autorisation peut 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 l'Assemblée générale du 25 avril 2024. 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, correspond 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 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.

7.1.2.2 Opérations réalisées en 2024

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 1^{er} 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 à la suite des 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, la Société a 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 2024.

Durant l'exercice 2024, 4 309 434 actions Mercialis ont été achetées au prix moyen de 10,87 euros et 4 167 599 actions Mercialis ont été cédées au prix moyen de 10,90 euros. Au 31 décembre 2024, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 418 450 actions et 2 397 177,04 euros de liquidités.

B. Autres opérations

Le 6 décembre 2024, la Société a confié à Oddo BHF SCA un mandat de rachat de ses actions aux fins de couvrir toute attribution gratuite d'actions, prenant effet à compter du 5 décembre 2024 jusqu'au 16 décembre 2024 inclus et portant sur 200 000 titres.

Ainsi, la Société a acquis en 2024 par l'intermédiaire de ce prestataire de services d'investissement, intervenant au nom et pour le compte de la Société, en toute indépendance, 200 000 actions au prix moyen de 10,0745 euros. Les frais de négociation au titre de ce mandat se sont élevés à 3 022,36 euros hors taxes.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2024 (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 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2024, et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

	Nombre d'actions	% du capital
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023	608 389	0,65
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	4 309 434	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(4 167 599)	
Nombre d'actions acquises	200 000	
Nombre d'actions annulées	0	
Nombre d'actions attribuées gratuitement	(131 366)	
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024	818 858	0,87

La situation de la Société au 31 décembre 2024 est la suivante :

	31/12/2024
Nombre de titres détenus en portefeuille	818 858
Pourcentage du capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,87 %
Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois	0
Valeur comptable du portefeuille (M€)	8,0
Valeur de marché du portefeuille (M€) ⁽¹⁾	8,3

(1) Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 31 décembre 2024, soit 10,11 euros.

La société Mercialys n'a pas de positions ouvertes sur des produits dérivés. Les 818 858 actions auto-détenues au 31 décembre 2024 sont affectées aux objectifs suivants :

- 418 450 actions à la mise en œuvre du contrat de liquidité ;
- 400 408 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 29 avril 2025 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).

Objectifs du programme de rachat d'actions :

Les objectifs du programme de rachat d'actions qui sera soumis à l'Assemblée générale du 29 avril 2025 sont :

- 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. 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 accès au capital 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.

Modalités de rachat :

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourraient 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 ou internalisation systématique. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes.

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.

Prix maximal de rachat :

Le prix d'achat des actions ne devrait pas excéder seize (16) euros (hors frais d'acquisition) par action d'un (1) euro de nominal.

Part maximale du capital :

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, 9 388 650 actions sur la base du capital au 31 décembre 2024 pour un montant maximal de 150,2 millions d'euros. 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.

Durée du programme de rachat :

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 17^e résolution de l'Assemblée générale du 25 avril 2024.

Annulation d'actions :

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 27 avril 2023 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 26 juin 2025. Le renouvellement de cette autorisation sera proposée à l'Assemblée générale du 29 avril 2025.

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.

Au 31 décembre 2024, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 44,7 millions d'euros dont - 9,2 millions d'euros au titre du secteur exonéré et 53,9 millions d'euros au titre du secteur taxable.

Il est proposé lors de l'Assemblée générale du 29 avril 2025 de verser un dividende au titre de l'exercice 2024 de 1 euro par action, représentant un montant global de 93,9 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2024, 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 83 % du résultat net récurrent 2024 et offre un rendement de 9,9 % sur le cours de clôture au 31 décembre 2024.

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 0,78 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,22 euro par action.

La mise en paiement du dividende, soit 1 euro par action, interviendrait le 6 mai 2025 (détachement du coupon le 2 mai 2025), sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 29 avril 2025.

Il est rappelé que les distributions de dividendes issus des bénéfices exonérés de 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.

Les dividendes versés au titre des cinq derniers exercices sont les suivants :

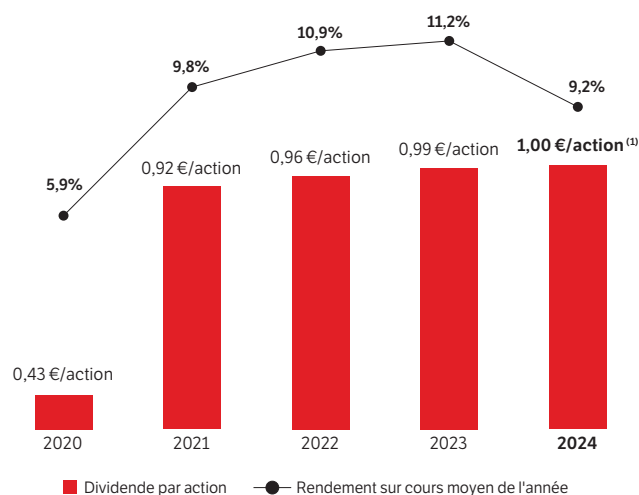
Exercice clos le	Dividende par action	Dividende distribué éligible à l'abattement de 40 % ⁽¹⁾	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 %
31 décembre 2019	0,95 €	Néant	0,95 €
31 décembre 2020	0,43 € ⁽²⁾	Néant	0,43 €
31 décembre 2021	0,92 €	Néant	0,92 €
31 décembre 2022	0,96 €	Néant	0,96 €
31 décembre 2023	0,99 €	Néant	0,99 €

(1) Prévus 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 25 avril 2024.

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

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 exécutif.

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.

16 *roadshows*
organisés avec
9 *brokers*
différents
7 pays
couverts

#1 Prix
Transparency Award
information ESG

24 publications
de résultats &
réunions d'informations
financières par an

TOP 100
des actionnaires contactés
avant chaque Assemblée générale

15 communiqués distribués
à une base de près de
900 investisseurs
et analystes

Ci-dessous la liste des informations publiées ou rendues publiques par Mercialis en 2024 :

Nature des informations	Dates de publication
Activité et résultats	
Communiqué sur les résultats annuels 2023	14/02/2024
Communiqué sur l'activité du 1 ^{er} trimestre 2024	18/04/2024
Communiqué sur la cession d'hypermarchés	02/07/2024
Communiqué sur les résultats semestriels 2024	24/07/2023
Communiqué sur l'émission obligataire de 300 M€	03/09/2024
Communiqué sur la notice de remboursement anticipé de l'obligation juillet 2027	11/09/2024
Communiqué sur le prix de rachat anticipé de l'obligation 2027	20/09/2024
Communiqué sur l'activité du 3 ^e trimestre 2024	24/10/2024
Communiqué relatif aux achats d'actions du 9 décembre 2024 au 16 décembre 2024	17/12/2024
Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 25 avril 2024	
Document d'enregistrement universel 2023	15/03/2024
Avis de réunion à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire publié au BALO du 18 mars 2024	18/03/2024
Brochure de convocation 2024	23/03/2024
Nombre de droits de vote et d'actions au 18 mars 2024	19/03/2024
Communiqué de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée générale ordinaire	04/04/2024
Honoraires des contrôleurs des comptes (extrait du Document d'enregistrement universel 2023)	04/04/2024
Formulaire de vote par correspondance ou par procuration	04/04/2024
Description du programme de rachat d'actions (extrait du Document d'enregistrement universel 2023)	04/04/2024
Montant certifié par les Commissaires aux comptes des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées	04/04/2024
Note relative aux références externes utilisées dans le cadre de la politique de rémunération des dirigeants	04/04/2024
Rémunération des dirigeants (en application du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef)	04/04/2024
Avis de convocation à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire publié au BALO du 5 avril 2024	05/04/2024
Avis de convocation à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire publié aux Affiches Parisiennes du 5 avril 2024	05/04/2024
Présentation de l'Assemblée générale du 25 avril 2024	25/04/2024
Compte-rendu et votes de l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 25 avril 2024	25/04/2024
Vie de la Société	
Communiqué sur la performance environnementale : Mercialis reconnue « <i>regional and industry Top ESG performer</i> » par Sustainalitics	22/01/2024
Communiqué sur la performance environnementale : Mercialis dans la « <i>A list</i> » Climat du CDP	06/02/2024
Communiqué sur la performance sociétale : Mercialis obtient 93/100 à l'index 2023 de l'égalité professionnelle femmes-hommes	01/03/2024
Communiqué sur les <i>Transparency Awards</i> : Mercialis se voit decerner le 1 ^{er} prix de la transparence ESG	04/07/2024
Communiqué sur la gouvernance : Mercialis renforce sa gouvernance et sa structure managériale	23/09/2024
Communiqué sur le classement annuel du GRESB : Mercialis améliore son score en matière de performance ESG	15/10/2024
Vie du titre	
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 décembre 2023*	09/01/2024
Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2023*	19/01/2024
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 janvier 2024*	02/02/2024
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 29 février 2024*	04/03/2024
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mars 2024*	03/04/2024
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 avril 2024*	03/05/2024
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mai 2024*	03/06/2024
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 juin 2024*	03/07/2024
Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2024*	11/07/2024
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 juillet 2024*	08/08/2024
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 août 2024*	04/09/2024

Nature des informations	Dates de publication
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 septembre 2024*	02/10/2024
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 octobre 2024*	06/11/2024
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 novembre 2024*	04/12/2024
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 décembre 2024*	06/01/2025
Autres informations réglementées	
Communiqué sur la rémunération des dirigeants du 20 février 2024,	20/02/2024
Communiqué sur la mise à disposition du Document d'enregistrement universel 2023*	13/03/2024
Dépôt et mise en ligne du Document d'enregistrement universel 2023*	13/03/2024
Mise en ligne du chapitre RSE du Document d'enregistrement universel 2023	14/03/2024
Mise en ligne du chapitre rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux du Document d'enregistrement universel 2023	14/03/2024
Mise en ligne des honoraires des Commissaires aux comptes pour 2023	14/03/2024
Mise en ligne du Rapport sur le contrôle interne et la gouvernance	14/03/2024
Mise en ligne de la liste des informations publiées ou rendues publiques par Mercialis en 2023	14/03/2024
Mise en ligne du Rapport intégré 2023	14/03/2024
Communiqué sur la mise à disposition du Rapport financier semestriel 2024	24/07/2024
Mise en ligne du Rapport financier semestriel 2024*	24/07/2024

* Informations réglementées au sens de l'article 221-1 du Règlement général de l'AMF.

7.1.5 Agenda financier 2025

L'agenda financier de Mercialis est présenté ci-dessous. Il est également disponible sur le site Internet de la Société, www.mercialis.fr.

AGENDA FINANCIER 2025				
28 avril 2025 (après Bourse) Activité du 1^{er} trimestre <i>Période d'embargo ⁽¹⁾ du 14 avril 2025 avant Bourse au 28 avril 2025 après Bourse</i>	29 avril 2025 Assemblée générale	24 juillet 2025 (après Bourse) Résultats du 1^{er} semestre <i>Période d'embargo ⁽¹⁾ du 9 juillet 2025 avant Bourse au 24 juillet 2025 après Bourse</i>	25 juillet 2025 Réunion d'informations financières	16 octobre 2025 (après Bourse) Activité à fin septembre <i>Période d'embargo ⁽¹⁾ du 1^{er} octobre 2025 avant Bourse au 16 octobre 2025 après Bourse</i>

(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. Cette augmentation résultait 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 29 février 2025.

► ÉVOLUTION/HISTORIQUE DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

	Nombre d'actions créées	Montant des variations de capital (€)		Montants successifs du capital (€)	Nombre d'actions cumulées	Valeur nominale par action (€)
		Nominal	Prime ⁽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
2022	-	-	-	93 886 501	93 886 501	1
2023	-	-	-	93 886 501	93 886 501	1
2024	-	-	-	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 le 27 avril 2023 :

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	18 ^e résolution AG 27/04/2023	46,5 millions d'euros ^{(2) (3)}	26 mois	26/06/2025
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	19 ^e résolution AG 27/04/2023	9,3 millions d'euros ^{(2) (3)}	26 mois	26/06/2025
c) 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 ^{er} du Code monétaire et financier	20 ^e résolution AG 27/04/2023	9,3 millions d'euros ^{(2) (3)}	26 mois	26/06/2025
d) Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS ⁽¹⁾	21 ^e résolution AG 27/04/2023	15 % de l'émission initiale ^{(2) (3)}	26 mois	26/06/2025
e) Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise	22 ^e résolution AG 27/04/2023	46 millions d'euros	26 mois	26/06/2025
f) Augmentation du capital avec suppression du DPS ⁽¹⁾ par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique d'échange sur les titres d'une autre société cotée ⁽¹⁾	23 ^e résolution AG 27/04/2023	9,3 millions d'euros ^{(2) (3)}	26 mois	26/06/2025
g) Augmentation de capital avec suppression du DPS ⁽¹⁾ 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	24 ^e résolution AG 27/04/2023	9,3 millions d'euros ⁽³⁾	26 mois	26/06/2025
h) Augmentation de capital avec suppression du DPS ⁽¹⁾ réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée	26 ^e résolution AG 27/04/2023	2 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 1 877 730 actions)	26 mois	26/06/2025
i) 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	27 ^e résolution AG 27/04/2023	1 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 938 865 actions) dont 0,5 % pour les mandataires sociaux exécutifs (soit 469 432 actions)	26 mois	26/06/2025

(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 18^e, 19^e, 20^e, 21^e, 23^e et 24^e résolutions de l'Assemblée du 27 avril 2023 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 18^e, 19^e, 20^e, 21^e, 23^e et 24^e résolutions de l'Assemblée du 27 avril 2023 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.

Aucune des autorisations conférées n'a été utilisée au cours de l'exercice 2024 à l'exception de celles relatives à l'attribution gratuite d'actions.

En vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 27 avril 2023, le Conseil d'administration a procédé à l'attribution gratuite de :

- 198 740 actions en 2023,
- 180 798 actions en 2024,

sous réserve de la satisfaction de conditions de présence et/ou de performances (cf. § 7.2.5.3, p. 351 et suivante).

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 26 mois à compter du 27 avril 2023, soit jusqu'au 26 juin 2025.

Il est proposé à l'Assemblée générale du 29 avril 2025 de consentir les autorisations suivantes :

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	22 ^e résolution AG 29/04/2025	46,5 millions d'euros ^{(2) (3)}	26 mois	28/06/2027
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	23 ^e résolution AG 29/04/2025	9,3 millions d'euros ^{(2) (3)}	26 mois	28/06/2027
c) 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 ^o du Code monétaire et financier	24 ^e résolution AG 29/04/2025	9,3 millions d'euros ^{(2) (3)}	26 mois	28/06/2027
d) Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS ⁽¹⁾	25 ^e résolution AG 29/04/2025	15 % de l'émission initiale ^{(2) (3)}	26 mois	28/06/2027
e) Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise	26 ^e résolution AG 29/04/2025	46 millions d'euros	26 mois	28/06/2027
f) Augmentation du capital avec suppression du DPS ⁽¹⁾ par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique d'échange sur les titres d'une autre société cotée ⁽¹⁾	27 ^e résolution AG 29/04/2025	9,3 millions d'euros ^{(2) (3)}	26 mois	28/06/2027
g) Augmentation de capital avec suppression du DPS ⁽¹⁾ 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	28 ^e résolution AG 29/04/2025	9,3 millions d'euros ⁽³⁾	26 mois	28/06/2027
h) Augmentation de capital avec suppression du DPS ⁽¹⁾ réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée	30 ^e résolution AG 29/04/2025	2 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 1 877 730 actions)	26 mois	28/06/2027
i) 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	31 ^e résolution AG 29/04/2025	1 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 938 865 actions) dont 0,5 % pour les mandataires sociaux exécutifs (soit 469 432 actions)	26 mois	28/06/2027

(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 22^e, 23^e, 24^e, 25^e, 27^e et 28^e résolutions de l'Assemblée du 29 avril 2025 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 22^e, 23^e, 24^e, 25^e, 27^e et 28^e résolutions de l'Assemblée du 29 avril 2025 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.

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 :

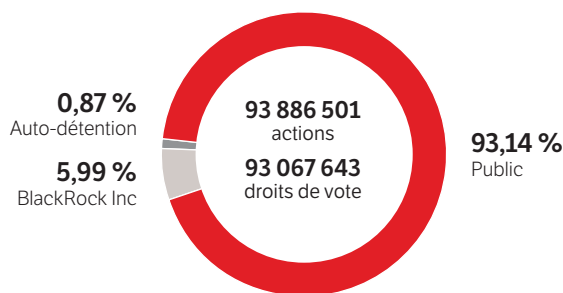
« Tout actionnaire a autant de voix qu'il possède d'actions ou en représente, sans aucune limitation, à la seule exception des cas prévus par la loi ou les statuts. »

En application de la faculté prévue par l'article L. 225-123 alinéa 3 du Code de commerce, il n'est 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 2024, le nombre de droits de vote en Assemblée générale s'élevait à 93 067 643 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 2024



La répartition du capital et des droits de vote à la clôture des trois derniers exercices, mentionnant les actionnaires détenant plus de 5 % du capital et des droits de vote, est présentée ci-après.

HISTORIQUE DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

	31/12/2022			31/12/2023			31/12/2024				
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote exerçables *	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote exerçables *	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote exerçables	% des droits de vote exerçables *
BlackRock Inc. ⁽¹⁾	-	-	-	5 666 317 ⁽²⁾	6,04 ⁽²⁾	6,07	5 624 902 ⁽³⁾	5,99 ⁽³⁾	5 624 902 ⁽³⁾	5 624 902 ⁽³⁾	6,04
Axa Investment Managers ⁽⁴⁾	-	-	-	4 734 821 ⁽⁵⁾	5,04 ⁽⁵⁾	5,08	-	-	-	-	-
Auto-détention ⁽⁶⁾	600 230	0,64	0	608 389	0,65	0	818 858	0,87	818 858	0	0
Public	93 286 271	99,36	100	82 876 974	88,27	88,85	87 442 741	93,14	87 442 741	87 442 741	93,96
dont au porteur	92 608 268	98,64	99,27	82 077 340	87,42	87,99	86 519 067	92,15	86 519 067	86 519 067	92,96
dont au nominatif	678 003	0,72	0,73	799 634	0,85	0,86	923 674	0,98	923 674	923 674	0,99
TOTAL	93 886 501	100	100	93 886 501	100	100	93 886 501	100	93 886 501	93 067 643	100

* Pourcentage des droits de vote exerçables en Assemblée générale par rapport aux droits de vote théoriques (les titres auto-détenus par Mercialis étant privés de droit de vote).

(1) Agissant pour le compte de clients et de fonds sous gestion.

(2) Information au 19 décembre 2023, sur la base de la déclaration de franchissement de seuil statutaire en date du 20 décembre 2023.

(3) Information au 19 novembre 2024, sur la base de la déclaration de franchissement de seuil statutaire en date du 20 novembre 2024.

(4) Agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion.

(5) Information au 15 décembre 2023, sur la base de la déclaration de franchissement de seuils 223C2090 en date du 19 décembre 2023.

(6) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et, notamment, du contrat de liquidité (cf. § 7.1.2, p. 338 et suivantes).

L'ensemble des déclarations de franchissements de seuils faites auprès de l'AMF figure au § 7.2.3.1, B, p. 350 et suivante.

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 1^{er} janvier 2024 au 28 février 2025, les déclarations de franchissements de seuils suivantes ont été effectuées auprès de l'AMF :

Déclarant	Numéro de déclaration AMF	Date de la déclaration	Date du franchissement	Seuil légal	Sens du franchissement	% du capital	% des droits de vote
Axa Real Estate Investment Managers SGP S.A.	224C0054	10/01/2024	08/01/2024	5 % du capital et des droits de vote	Hausse	5,05 %	5,05 %
Axa Real Estate Investment Managers SGP S.A.	224C0073	11/01/2024	10/01/2024	5 % du capital et des droits de vote	Baisse	4,99 %	4,99 %
Axa Real Estate Investment Managers SGP S.A.	224C0094	16/01/2024	12/01/2024	5 % du capital et des droits de vote	Hausse	5,12 %	5,12 %
Axa Real Estate Investment Managers SGP S.A.	224C0928	17/06/2024	12/06/2024	5 % du capital et des droits de vote	Baisse	4,97 %	4,97 %
Axa Real Estate Investment Managers SGP S.A.	224C1116	05/07/2024	03/07/2024	5 % du capital et des droits de vote	Hausse	5,02 %	5,02 %
Axa Real Estate Investment Managers SGP S.A.	224C1376	02/08/2024	30/07/2024	5 % du capital et des droits de vote	Baisse	4,96 %	4,96 %
Axa Investment Managers, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion	224C1512	28/08/2024	26/08/2024	5 % du capital et des droits de vote	Baisse	4,92 %	4,92 %

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. 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 29 février 2025, 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 2024, les actions détenues directement par les administrateurs et la Direction générale de Mercialis représentaient 0,263 % du capital et des droits de vote à l'Assemblée générale.

Plus particulièrement, au 31 décembre 2024 :

- les actions détenues par Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration représentaient 0,031 % du capital et des droits de vote à l'Assemblée générale ;
- les actions détenues par Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, représentaient 0,131 % du capital et des droits de vote à l'Assemblée générale ;
- les actions détenues par Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, représentaient 0,074 % du capital et des droits de vote à l'Assemblée générale.

7.2.3.4 Déclarations des dirigeants

Les opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier réalisées en 2024 et ayant fait l'objet d'une déclaration sont les suivantes :

Date de la déclaration	Personnes concernées	Instrument financier	Type d'opération	Volume	Prix unitaire (€)
23/04/2024	Monsieur Vincent Ravat, Directeur général	Action	Acquisition ⁽¹⁾	59 516	10,90
23/04/2024	Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée	Action	Acquisition ⁽¹⁾	35 596	10,90

(1) Acquisition d'actions dans le cadre d'attributions gratuites d'actions.

7.2.3.5 Actionnariat salarié

Au 31 décembre 2024, les salariés détiennent 72 723 actions, représentant 0,08 % 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, 649 actions Mercialys inscrites au nominatif étaient nanties au 31 décembre 2024.

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 2024.

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 2024.

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 2024 figure dans le tableau ci-après :

Date Assemblée générale	Date du Conseil d'administration/ Date d'attribution	Date d'acquisition 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
22/04/2021	28/04/2022	28/04/2025 ⁽¹⁾	29/04/2027	120 437	0	120 437
22/04/2021	28/04/2022	28/04/2025 ⁽¹⁾	29/04/2027	60 000	1 500	58 500
27/04/2023	27/04/2023	27/04/2026 ⁽²⁾	28/04/2028	120 240	0	120 240
27/04/2023	27/04/2023	27/04/2026 ⁽²⁾	28/04/2028	63 000	1 500	61 500
27/04/2023	27/04/2023	27/04/2025 ⁽³⁾	28/04/2025	15 500	4 900	10 600
27/04/2023	25/04/2024	25/04/2027 ⁽⁴⁾	26/04/2029	103 748	0	103 748
27/04/2023	25/04/2024	25/04/2027 ⁽⁴⁾	26/04/2029	61 950	0	61 950
27/04/2023	25/04/2024	25/04/2026 ⁽³⁾	26/04/2026	15 100	1 800	13 300
TOTAL				559 975	9 700	550 275

(1) L'acquisition par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est, sauf exception, soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance de l'entreprise :

- (i) la performance relative de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR relatif), par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables au 1^{er} janvier 2022, mesurée entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale,
- (ii) la croissance du FFO (désormais RNR) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale et
- (iii) la réduction à 3 ans de l'intensité carbone par m² sur les scopes 1 & 2 sur le périmètre courant du patrimoine en market based, mesurée entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.

(2) L'acquisition par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est, sauf exception, soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance de l'entreprise :

- (i) la performance relative de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR relatif), par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables au 1^{er} janvier 2023, mesurée entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour 33,33 % de la dotation initiale,
- (ii) la croissance du FFO (désormais RNR) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour 33,33 % de la dotation initiale et
- (iii) la réduction à 3 ans de l'intensité carbone par m² sur les scopes 1 & 2 sur le périmètre courant du patrimoine en market based, mesurée entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.

(3) L'acquisition par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est, sauf exception, soumise uniquement à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition des actions.

(4) L'acquisition par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est, sauf exception, soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition des actions, ainsi qu'à la réalisation de quatre critères de performance de l'entreprise :

- (i) la performance absolue de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR), mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 20 % de la dotation initiale ;
- (ii) la performance relative de l'action Mercialis, dividendes inclus, (TSR relatif), par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables au 1^{er} janvier 2024, mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale ;
- (iii) la croissance du RNR mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale et
- (iv) la réduction à 3 ans de l'intensité carbone par m² sur les scopes 1 & 2 sur le périmètre courant du patrimoine en market based, mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour les 30 % restants de la dotation initiale.

Au cours de l'exercice 2024, deux plans d'attribution gratuite d'actions mis en place le 22 avril 2021 et un plan d'attribution gratuite d'actions mis en place le 28 avril 2022 ont 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 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 2024
22/04/2021	22/04/2021	22/04/2024 ⁽¹⁾	23/04/2026	95 112	0	95 112
22/04/2021	22/04/2021	22/04/2024 ⁽¹⁾	23/04/2026	49 074	21 920	27 154
22/04/2021	28/04/2022	28/04/2024 ⁽²⁾	29/04/2024	13 500	4 400	9 100
TOTAL				157 686	26 320	131 366

(1) L'acquisition par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance de l'entreprise :

- (i) la performance relative de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables au 1^{er} janvier 2021, mesurée entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale ;
- (ii) la croissance du FFO (désormais RNR) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale ; et
- (iii) le taux de certification du patrimoine en % de sa valeur pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.

(2) L'acquisition par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise uniquement, sauf exception, à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition des actions.



94,0 M€

de dividende versés
au titre de 2024



+ 3,9 %

de croissance organique
des revenus locatifs



+ 1,3 %

de croissance du patrimoine
(à périmètre constant)

08.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

8.1	Ordre du jour	356	8.3	Rapports des Commissaires aux comptes	384
8.2	Rapport du Conseil d'administration et projet de résolutions	358	8.3.1	Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital	384
8.2.1	Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	358	8.3.2	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 et 27 à 29	384
8.2.2	Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire	364	8.3.3	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'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	386
8.2.3	Résolution de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	378	8.3.4	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre	387
	Annexe 1 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Président du Conseil d'administration	379			
	Annexe 2 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Directeur général	380			
	Annexe 3 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés à la Directrice générale déléguée	382			

8.1 Ordre du jour

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (1^{re} résolution) ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (2^e résolution) ;
- Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende (3^e résolution) ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Éric Le Gentil et de Mesdames Stéphanie Bensimon, Élisabeth Cunin et Pascale Roque (4^e à 7^e résolutions) ;
- Nomination de Monsieur Arnaud Le Mintier de la Motte-Basse en qualité d'administrateur (8^e résolution) ;
- 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 2024 ou attribuée au titre du même exercice (9^e résolution) ;
- Approbation des rémunérations totales et des avantages, de toute nature, versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et à la Directrice générale déléguée (10^e à 12^e résolutions) ;
- Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (13^e à 16^e résolutions) ;
- 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 (17^e résolution) ;
- Nomination d'Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité (18^e résolution) ;
- Nomination de KPMG S.A. en qualité de Commissaire aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité (19^e résolution) ;
- Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions (20^e 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 (21^e résolution) ;
- Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par émission, avec maintien 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 créance (22^e 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 créance, par offre au public autre que celles visées à l'article L. 411-2, 1^o du Code monétaire et financier, avec délai de priorité facultatif (23^e 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 offre au public visée à l'article L. 411-2, 1^o du Code monétaire et financier (24^e 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 (25^e résolution) ;
- Délégation de compétence conférée au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise (26^e 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 (27^e résolution) ;
- Délégation de pouvoirs conférée au Conseil d'administration, dans la limite de 10 % du capital de la Société, à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital (28^e résolution) ;
- Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration (29^e 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 (30^e résolution) ;
- Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre de la Société au bénéfice des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux exécutifs de la Société et des sociétés qui lui sont liées ; renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription (31^e résolution) ;
- Modification de l'article 18 et suppression de l'article 35 des statuts (32^e et 33^e résolutions).

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités (34^e résolution).

8.2 Rapport du Conseil d'administration et projet de résolutions

8.2.1 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Résolutions 1 et 2 – Approbation des comptes de l'exercice

EXPOSÉ DES MOTIFS

Dans le cadre des 1^{re} et 2^e résolutions, les actionnaires sont appelés à approuver les comptes sociaux puis les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2024 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes :

- les comptes annuels font ressortir un résultat net de 44 734 425,59 euros ; et
- les comptes consolidés font ressortir un résultat net part du Groupe de 53 759 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 aux § 3.2.3, p. 210 et suivantes, et § 3.1.3, p. 186 et suivantes).

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 44 734 425,59 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.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 53 759 milliers d'euros.

Résolution 3 – Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende

EXPOSÉ DES MOTIFS

Par la 3^e résolution, le Conseil d'administration vous propose d'approuver la distribution d'un dividende de 1 euro par action.

Le dividende sera détaché le 2 mai 2025 et mis en paiement le 6 mai 2025.

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, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide d'affecter ainsi qu'il suit le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

Bénéfice de l'exercice		44 734 425,59 €
Report à nouveau	(+)	138 789 149,13 €
Bénéfice distribuable	(=)	183 523 574,72 €
Dividende*	(-)	93 886 501,00 €
Affectation au compte « Report à nouveau »	(=)	89 637 073,72 €

* Sur la base d'un nombre d'actions de 93 886 501, chiffre incluant les actions propres, arrêté au 31 décembre 2024.

Chaque action recevra en conséquence un dividende de 1 euro. Le dividende sera détaché le 2 mai 2025 et sa mise en paiement interviendra le 6 mai 2025.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende entre le 31 décembre 2024 et la date de détachement du dividende, le montant global du dividende sera ajusté en conséquence. 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 2023	0,99 €	Néant	0,99 €
31 décembre 2022	0,96 €	Néant	0,96 €
31 décembre 2021	0,92 €	Néant	0,92 €

Résolutions 4 à 8 – Renouvellement du mandat de quatre administrateurs et nomination d'un administrateur

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Conseil d'administration est actuellement composé de 9 administrateurs.

Suivant la recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil vous propose de renouveler le mandat de quatre administrateurs :

- Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil (4^e résolution) ;
- Madame Stéphanie Bensimon, administratrice indépendante (5^e résolution) ;
- Madame Élisabeth Cunin (6^e résolution) ;
- Madame Pascale Roque, administratrice indépendante (7^e résolution).

Ces mandats auraient une durée de trois ans, à l'exception de celui de Madame Pascale Roque qui aurait une durée d'un an. Le Conseil veille à rééchelonner les mandats, afin d'éviter les renouvellements en bloc.

La présentation de ces quatre administrateurs figure au § 4.1.1.2, B, p. 225, 230, 233 et 235 du Document d'enregistrement universel 2024.

La 8^e résolution vous propose la nomination d'un nouvel administrateur indépendant, Monsieur Arnaud Le Mintier. Sa présentation figure au § 4.1.1.2, C, p. 236 du Document d'enregistrement universel 2024.

Si vous approuvez ces propositions, le Conseil sera constitué de 10 administrateurs, dont 5 femmes et 5 hommes. Il comprendra 70 % d'administrateurs indépendants.

08

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Éric Le Gentil

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler Monsieur 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 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administratrice de Madame Stéphanie Bensimon

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler Madame Stéphanie Bensimon 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 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Élisabeth Cunin

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler Madame Élisabeth Cunin 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 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Pascale Roque

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler Madame Pascale Roque dans son mandat d'administrateur pour une durée d'un an, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Nomination en qualité d'administrateur de Monsieur Arnaud Le Mintier de la Motte-Basse

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 de nommer Monsieur Arnaud Le Mintier de la Motte-Basse en qualité d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Résolution 9 – Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice 2024 ou attribuée au titre du même exercice

EXPOSÉ DES MOTIFS

Sous la 9^e résolution, le Conseil d'administration vous demande, 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 2024 ou attribuée au titre du même exercice en raison de leur mandat.

L'ensemble des éléments relatifs à la politique de rémunération 2024 des mandataires sociaux est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2024 (cf. § 4.2, p. 255 et suivantes).

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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 clos le 31 décembre 2024 ou attribuée au titre du même exercice

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, présentées dans le Document d'enregistrement universel 2024 au § 4.2.

Résolutions 10 à 12 – Approbation de la rémunération totale et des avantages, de toute nature, versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et à la Directrice générale déléguée

EXPOSÉ DES MOTIFS

Sous les 10^e à 12^e résolutions, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, le Conseil d'administration vous demande 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 2024 aux dirigeants mandataires sociaux.

Ces éléments ont été déterminés conformément à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 25 avril 2024. Ils sont détaillés dans le Document d'enregistrement universel 2024 :

- pour Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, au § 4.2.2.2, B p. 264 et suivante, ainsi qu'en annexe 1 du chapitre 8, p. 379 ;
- pour Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, au § 4.2.2.4, B, p. 270 et suivantes, ainsi qu'en annexe 2 du chapitre 8, p. 380 et suivante ;
- pour Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, au § 4.2.2.6, B, p. 282 et suivantes, ainsi qu'en annexe 3 du chapitre 8, p. 382 et suivante.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur 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, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, 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 2024 ou attribués au titre de ce même exercice à Monsieur Éric Le Gentil, en raison de son mandat de Président du Conseil d'administration, tels que présentés dans le Document d'enregistrement universel 2024 au § 4.2.2.2, B.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, 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 2024 ou attribués au titre de ce même exercice à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, en raison de son mandat, tels que présentés dans le Document d'enregistrement universel 2024 au § 4.2.2.4, B.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre du même exercice à Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, 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 2024 ou attribués au titre de ce même exercice à Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, en raison de son mandat, tels que présentés dans le Document d'enregistrement universel 2024 au § 4.2.2.6, B.

Résolutions 13 à 16 – Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux

EXPOSÉ DES MOTIFS

En application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération des mandataires sociaux doit être soumise au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale. Sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration du 12 février 2025 a arrêté cette politique qu'il vous est demandé d'approuver sous les 13^e à 16^e résolutions.

L'ensemble des éléments relatifs à cette politique est présenté dans le Document d'enregistrement universel 2024 :

- pour les administrateurs, aux § 4.2.1.1, p. 255, et § 4.2.1.3, p. 258 ;
- pour Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, au § 4.2.2.3, p. 266 ;
- pour Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, au § 4.2.2.5, p. 274 et suivantes ;
- pour Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, au § 4.2.2.7, p. 286 et suivantes.

08

TREIZIÈME 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, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération des administrateurs, en raison de leur mandat, telle que présentée dans le Document d'enregistrement universel 2024, aux § 4.2.1.1 et 4.2.1.3.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la politique de rémunération de Monsieur 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,

connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable à Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, telle que présentée dans le Document d'enregistrement universel 2024, au § 4.2.2.3.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la politique de rémunération de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, en raison de son mandat, telle que présentée dans le Document d'enregistrement universel 2024, au § 4.2.2.5.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la politique de rémunération de Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de

majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application des dispositions de l'article L.22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable à Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, en raison de son mandat, telle que présentée dans le Document d'enregistrement universel 2024, au § 4.2.2.7.

Résolution 17 – Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

EXPOSÉ DES MOTIFS

Par la 17^e 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 2024 et mentionnées dans le Rapport spécial des Commissaires aux comptes (cf. p. 332).

DIX-SEPTIÈME 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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise 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 ainsi que les conventions nouvelles dont il est fait état, approuvée par le Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Résolutions 18 et 19 – Nomination de Commissaires aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité

EXPOSÉ DES MOTIFS

La Société publiera, à compter de 2026, des informations en matière de durabilité relatives à l'exercice 2025.

Le Conseil d'administration vous propose la nomination en tant que Commissaires aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité :

- d'Ernst & Young et Autres, par la 18^e résolution, et
- de KPMG S.A., par la 19^e résolution,

à effet du 31 décembre 2025, sous la condition de l'existence d'une obligation légale à cette date d'inclure des informations en matière de durabilité dans le rapport de gestion au titre de l'exercice 2025 et donc de faire procéder à leur certification.

Cette nomination interviendrait pour une durée équivalente à celle du mandat restant à courir au titre de la mission de certification des comptes. Ainsi, ce mandat prendrait fin à l'issue de l'Assemblée générale qui se réunira en 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

Nomination d'Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de nommer Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité, à effet du 31 décembre 2025, sous la condition de l'existence d'une obligation légale à cette date d'inclure des informations en matière de durabilité dans le rapport de gestion au titre de l'exercice 2025 et donc de faire procéder à leur certification.

La durée de ce mandat sera équivalente à celle du mandat restant à courir au titre de la mission de certification des comptes, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires qui se réunira en 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

Nomination de KPMG S.A. en qualité de Commissaire aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de nommer KPMG S.A. en qualité de Commissaire aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité, à effet du 31 décembre 2025, sous la condition de l'existence d'une obligation légale à cette date d'inclure des informations en matière de durabilité dans le rapport de gestion au titre de l'exercice 2025 et donc de faire procéder à leur certification.

La durée de ce mandat sera équivalente à celle du mandat restant à courir au titre de la mission de certification des comptes, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires qui se réunira en 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Résolution 20 – Achat par la Société de ses propres actions

EXPOSÉ DES MOTIFS

Comme chaque année, le Conseil d'administration vous propose 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 20^e résolution ainsi que dans le descriptif du programme de rachat figurant au § 7.1.2.3, p. 339 et suivante du Document d'enregistrement universel 2024.

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 2024, les opérations sur actions propres ont été les suivantes :

- achat de 4 309 434 actions ; et
- vente de 4 167 599 actions.

Au 31 décembre 2024, la Société détenait 818 858 actions, soit 0,87 % du capital, dont :

- 400 408 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
- 418 450 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 : 16 euros par action (hors frais d'acquisition) ;
- Budget maximum indicatif, sur la base du capital et des actions détenues en propre au 31 décembre 2024 : 150,2 millions d'euros, correspondant à 9 388 650 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, connaissance prise 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 du règlement européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 et de son règlement délégué 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. 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 accès au capital 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, sur des systèmes multilatéraux de négociation ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs ou internalisation systématique. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé et la mise en place de stratégies optionnelles, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes.

Le prix d'achat des actions ne devra pas excéder seize (16) 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, 9 388 650 actions sur la base du capital au 31 décembre 2024 pour un montant maximal de 150,2 millions d'euros. 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 prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, l'autorisation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa 17^e résolution.

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.

8.2.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolution 21 – Annulation par voie de réduction de capital des actions achetées par la Société

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 21^e 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

Vingt-six 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, connaissance prise 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 vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2023 dans sa 17^e résolution.

Résolution 22 – Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

EXPOSÉ DES MOTIFS

Sous la 22^e résolution, le Conseil d'administration vous propose de l'autoriser à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'autres sociétés.

Cette délégation serait suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

Plafond de la délégation

- Augmentation de capital : 46,5 millions d'euros en nominal, soit moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2024
- Titres de créances : 200 millions d'euros

Les opérations s'imputeront sur les plafonds prévus par la 29^e 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 maintien 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 créance

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise 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 à L. 225-134, L. 22-10-49 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 et sur ses seules décisions, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription :
- d'actions de la Société ou
- de toutes autres valeurs mobilières visées par les articles L. 228-92 alinéa 1, L. 228-93 alinéas 1 ou 3 ou L. 228-94 alinéa 2 du Code de commerce donnant accès, par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société ou d'autres sociétés ;
- décide que la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide que les valeurs mobilières ainsi émises 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 toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Les émissions de bons de souscription d'actions nouvelles de la Société pourront être réalisées par offre de souscription ou par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes, étant précisé que le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

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 quarante-six millions cinq cent mille

(46 500 000) euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, 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 titulaires 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 monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

En cas d'offre de souscription, le Conseil d'administration pourra, conformément à la loi, instituer, s'il le juge utile, un droit de souscription à titre réductible en vertu duquel les titres de capital ou autres valeurs mobilières donnant accès au capital qui n'auraient pas été souscrits à titre irréductible seront attribués aux actionnaires qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent, et en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés suivantes :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public, sur le marché français ou international, tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites.

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 auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

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 décider de 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 et la

date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, le cas échéant les conditions de rachat ou d'échange des valeurs mobilières à émettre en vue de les annuler ou non ;

- pour déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme ;
- pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, procéder à la modification des statuts et 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, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2023 dans sa 18^e résolution.

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 – Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par voie d'offre au public autre que celles visées à l'article L. 411-2, 1^o du Code monétaire et financier

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 23^e résolution a pour objet de permettre au Conseil d'administration d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'autres sociétés, par voie d'offre au public, à l'exception de celles s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs visées à l'article L. 411-2, 1^o du Code monétaire et financier.

Le Conseil d'administration pourrait instituer un délai de priorité de souscription à titre irréductible et/ou réductible en faveur des actionnaires.

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, soit moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2024
- Titres de créances : 200 millions d'euros

Les opérations s'imputeront sur les plafonds prévus par la 29^e 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 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 créance, par offre au public autre que celles visées à l'article L. 411-2, 1^o du Code monétaire et financier, avec délai de priorité facultatif

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 22-10-49, L. 22-10-51, 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'offre au public, autres que celles visées à l'article L. 411-2, 1^o du Code monétaire et financier :
 - d'actions de la Société ou
 - de valeurs mobilières visées par les articles L. 228-92 alinéa 1, L. 228-93 alinéas 1 ou 3 ou L. 228-94 alinéa 2 du Code de commerce donnant accès, par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société ou d'autres sociétés ;
- décide que la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide que les valeurs mobilières ainsi émises 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 en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

L'Assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres de capital émis dans le cadre de la présente délégation. Toutefois, l'Assemblée générale délègue au Conseil d'administration le pouvoir d'instituer, s'il le juge utile pour tout ou partie d'une émission, un délai de priorité de souscription à titre irréductible et/ou réductible en faveur des actionnaires et d'en fixer les modalités et conditions d'exercice, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. Cette priorité de souscription ne donnera pas lieu à la création de droits négociables, mais pourra, si le Conseil d'administration l'estime opportun, être exercée tant à titre irréductible que réductible.

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 en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, 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 titulaires 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 monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

L'Assemblée générale décide que si les souscriptions des actionnaires et du public n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public, sur le marché français ou international, tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites.

L'Assemblée générale délègue au Conseil d'administration, lors de toute offre publique d'échange décidée par la Société sur ses propres titres, le pouvoir de remettre en échange des valeurs mobilières visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce, émises dans le cadre de la présente émission.

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 auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

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^o, 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 à Paris au début de l'offre au public diminuée d'une décote maximale 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 décider de 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 et la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, le cas échéant les conditions de rachat ou d'échange des valeurs mobilières à émettre en vue de les annuler ou non ;
- pour déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme ;
- pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, procéder à la modification des statuts et 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, à hauteur, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2023 dans sa 19^e résolution.

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 24 – 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^o du Code monétaire et financier

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 24^e résolution permettrait Conseil d'administration d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'autres sociétés, par voie d'offres visées à l'article L. 411-2 10 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, soit moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2024
- Titres de créances : 200 millions d'euros

Les opérations s'imputeront sur les plafonds prévus par la 29^e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

VINGT-QUATRIÈME 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 offre au public visée à l'article L. 411-2, 1^o du Code monétaire et financier

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise 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 une offre visée à l'article L. 411-2, 1^o du Code monétaire et financier :
 - d'actions de la Société et/ou
 - de toutes autres valeurs mobilières visées par les articles L. 228-92 alinéa 1, L. 228-93 alinéas 1 ou 3 ou L. 228-94 alinéa 2 du Code de commerce donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ou d'autres sociétés ;
- décide que la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;

- décide que les valeurs mobilières ainsi émises 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 toute autre monnaie ou 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 en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, 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 titulaires 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 monnaie ou 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 utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public, sur le marché français ou international, tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites.

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, notamment :

- 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 et la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, le cas échéant les conditions de rachat ou d'échange des valeurs mobilières à émettre en vue de les annuler ou non ;
- pour déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme ;
- pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, procéder à la modification des statuts et 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, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2023 dans sa 20^e résolution.

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 – 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

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 25^e 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 (22^e à 24^e résolutions), à augmenter le montant initial des émissions, en cas de demandes excédentaires.

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 29^e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

vingt-cinquième 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, connaissance prise 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 22^e, 23^e et 24^e résolutions, 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 29^e résolution.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2023 dans sa 21^e résolution.

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 26 – Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 26^e résolution permettrait au Conseil d'administration d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise.

Cette autorisation serait suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

Plafond de la délégation

Augmentation de capital : 46,5 millions d'euros en nominal (moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2024)

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 par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, conformément aux articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-130, L.22-10-49 et L.22-10-50 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 d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise :

- par l'émission et l'attribution gratuite de titres de capital nouveaux ;
- par l'élévation du nominal des titres de capital existants ; ou
- par la combinaison de ces deux modalités.

Le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de quarante-six millions cinq cent mille (46 500 000) euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, 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 titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

L'Assemblée générale confère au Conseil d'administration tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, notamment à l'effet de :

- arrêter toutes les modalités et conditions des opérations autorisées et, notamment, fixer le montant et la nature des réserves et primes à incorporer au capital, fixer le nombre de titres de capital nouveaux à émettre ou le montant dont la valeur nominale des titres de capital existants composant le capital social sera augmentée, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les titres de capital nouveaux porteront jouissance ou celle à compter de laquelle l'élévation de la valeur nominale prendra effet ;
- 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 ;
- arrêter les conditions d'utilisation des droits formant rompus et, notamment décider que ces droits ne seront ni négociables ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation, soit actuellement au plus tard 30 jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres de capital attribués ;
- constater l'augmentation de capital résultant de l'émission des titres de capital, modifier les statuts en conséquence, demander l'admission des titres sur un marché réglementé et procéder à toutes formalités de publicité requises ; et
- généralement, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2023 dans sa 22^e résolution.

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 27 – Augmentation de capital dans le cadre d'une offre publique initiée par la Société

08

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 27^e résolution a pour objet 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, soit moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2024
- Titres de créances : 200 millions d'euros

Les opérations s'imputeront sur les plafonds prévus par la 29^e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

VINGT-SEPTIÈME 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 créance, 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, connaissance prise 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, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission :
 - d'actions de la Société et/ou
 - de toutes autres 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 ;
- décide que les valeurs mobilières ainsi émises 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 toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

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 en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, 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 titulaires 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 monnaie ou 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 ;
- 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 ;
- 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 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 ;
- 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 ;
- 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'avèreraient 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, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2023 dans sa 23^e résolution.

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 28 – Augmentation de capital en vue de rémunérer des apports de titres consentis à la Société

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 28^e résolution permettrait au Conseil d'administration d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société 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. 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, soit moins de 10 % du capital au 31 décembre 2024
- Titres de créances : 200 millions d'euros

Les opérations s'imputeront sur les plafonds prévus par la 29^e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

Délégation de pouvoirs 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 créance, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-147, L. 22-10-49 et L. 22-10-53 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, tous pouvoirs pour procéder à une augmentation de capital, par émission :
 - d'actions de la Société et/ou
 - de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société,

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, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables ;

- décide que les valeurs mobilières ainsi émises 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 toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
- prend acte de l'absence de 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 en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, 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 titulaires 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 monnaie ou 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 :

- arrêter toutes les modalités et conditions des opérations autorisées, notamment :
 - pour statuer sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers et leurs valeurs, y compris, pour réduire, si les apporteurs y consentent, l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers,
 - pour fixer les conditions, la nature et les caractéristiques des actions et autres valeurs mobilières à émettre,
 - pour procéder, le cas échéant, à toute imputation sur les primes d'émission, et notamment de l'ensemble des frais occasionnés par l'augmentation de capital ;
- 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 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 ;
- constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts ;
- procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports et, généralement, faire le nécessaire.

Cette délégation est conférée pour une période vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée du 27 avril 2023 dans sa 24^e résolution.

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 29 – Limitation globale des autorisations financières

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 29^e 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 22^e à 28^e résolutions, à l'exception de la 26^e résolution relative à l'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres.

Plafonds des autorisations

- Plafond global des augmentations de capital : 46,5 millions d'euros, soit moins de 50 % du capital au 31 décembre 2024
- 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 2024
- Plafond global des émissions de titres de créances : 200 millions d'euros

vingt-neuvième 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, connaissance prise 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 22^e, 23^e, 24^e, 25^e, 27^e et 28^e résolutions, 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 la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou 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 22^e, 23^e, 24^e, 25^e, 27^e et 28^e résolutions, ne pourra dépasser :
 - quarante-six millions cinq cent mille (46 500 000) euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies,
 - 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 23^e, 24^e, 25^e, 27^e et 28^e résolutions ne pourra dépasser neuf millions trois cent mille (9 300 000) euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies,

augmenté, le cas échéant, pour chacun des montants, 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 titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Résolution 30 – Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Conseil d'administration vous propose sous la 30^e résolution de l'autoriser 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 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 29^e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

TRENTIÈME RÉOLUTION

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, connaissance prise 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 titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires, ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables, étant précisé que ce plafond est indépendant du plafond global prévu à la 29^e 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. 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. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2023 dans sa 26^e résolution.

Résolution 31 – Attribution gratuite d'actions de la Société au bénéfice des salariés de la Société et des mandataires sociaux exécutifs

EXPOSÉ DES MOTIFS

L'objet de la 31^e résolution est d'autoriser le Conseil d'administration à attribuer gratuitement des actions de la Société au bénéfice des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux exécutifs de la Société et des sociétés qui lui sont liées.

Cette autorisation interviendrait dans le cadre d'une politique de fidélisation des collaborateurs et dirigeants.

Pour les mandataires sociaux exécutifs de la Société ainsi que les membres du Comité exécutif ou toute autre forme de Comité de direction équivalent, l'attribution définitive de la totalité des actions devrait être assujettie, outre une condition de présence, à la réalisation de conditions de performance. Celles-ci seraient déterminées préalablement par le Conseil d'administration en fonction d'un ou plusieurs critères. Elles seraient appréciées sur une période minimale de 3 exercices sociaux.

Périodes d'acquisition et de conservation

La durée de la période d'acquisition serait fixée par le Conseil d'administration et ne pourrait être inférieure à :

- 1 an pour les salariés et
- 3 ans pour les mandataires sociaux exécutifs ainsi que pour les membres du Comité managérial ou assimilé.

Ces actions devraient être conservées pendant une durée fixée par le Conseil d'administration, la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pouvant être inférieure à :

- 2 ans pour les salariés et
- 5 ans pour les mandataires sociaux exécutifs et les membres du Comité exécutif ou assimilé.

Des exceptions au respect des périodes d'acquisition et de conservation pourraient intervenir notamment en cas de décès ou d'invalidité.

Plafond

1 % du capital social au jour de l'Assemblée (hors ajustements), 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 (155 CDI à fin décembre 2024) et est de ce fait conforme au principe de non-concentration des attributions gratuites d'actions du Code Afep-Medef.

Les opérations ne s'imputeront pas sur les plafonds prévus par la 29^e résolution.

Durée de l'autorisation

Vingt-six mois

TRENTE-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet d'attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre de la Société au bénéfice des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux exécutifs de la Société et des sociétés qui lui sont liées ; renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément

aux articles L. 225-197-1 à L. 225-197-5, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce :

- autorise le Conseil d'administration à procéder en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions de la Société, existantes ou à émettre ;
- décide que les bénéficiaires des attributions devront être des membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés ou des groupements d'intérêt économique liés à la Société au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce et/ou des mandataires sociaux exécutifs de la Société ;
- décide que le nombre total des actions qui pourront être attribuées ne pourra excéder 1 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société à la date de la présente Assemblée, dont 0,5 % pour les mandataires sociaux

exécutifs et 0,5 % pour les salariés, augmenté le cas échéant des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires, ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;

- décide qu'en ce qui concerne les mandataires sociaux exécutifs de la Société ainsi que les membres du Comité exécutif, l'attribution définitive de la totalité des actions devra être assujettie, outre une condition de présence dans la Société ou les sociétés qui lui sont liées, à la réalisation d'une ou plusieurs conditions de performance, ainsi qu'à des périodes d'acquisition et de conservation obligatoire. Ces conditions de performance seront déterminées préalablement par le Conseil d'administration en fonction d'un ou plusieurs critères. Elles seront appréciées sur une période minimale de 3 exercices sociaux.

L'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à procéder, alternativement ou cumulativement, dans la limite fixée à l'alinéa précédent :

- à l'attribution d'actions provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce ; et/ou
- à l'attribution d'actions à émettre par voie d'augmentation de capital. Dans ce cas, l'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à augmenter le capital social du montant nominal maximum correspondant au nombre d'actions attribuées et prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription sur les actions à émettre.

L'Assemblée générale décide que les actions seront attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'administration, étant entendu que cette durée ne pourra être inférieure à :

- 1 an pour les salariés et
- 3 ans pour les mandataires sociaux exécutifs ainsi que les membres du Comité exécutif.

Ces actions devront être conservées pendant une durée fixée par le Conseil d'administration, la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pouvant être inférieure à :

- 2 ans pour les salariés et
- 5 ans pour les mandataires sociaux exécutifs et les membres du Comité exécutif.

Ainsi par exemple, dans la mesure où la période d'acquisition, pour tout ou partie d'une ou plusieurs attributions, serait au minimum de 2 ans pour les salariés et de 5 ans pour les mandataires sociaux exécutifs et membres du Comité exécutif, le Conseil d'administration serait autorisé à n'imposer aucune période de conservation pour les actions considérées.

L'Assemblée générale autorise, par ailleurs, le Conseil d'administration à décider que, dans l'hypothèse de l'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la 2^e ou la 3^e des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale, ou cas équivalent à l'étranger, les actions pourront lui être attribuées définitivement avant le terme de la période d'acquisition restant à courir.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions légales, à l'effet, dans les limites ci-dessus fixées :

- de déterminer l'identité des bénéficiaires ou la ou les catégories de bénéficiaires des attributions d'actions, étant précisé qu'il ne peut être attribué d'actions aux salariés détenant chacun plus de 10 % du capital social, et que l'attribution gratuite d'actions ne peut avoir pour effet de faire franchir à chacun de ces derniers le seuil de détention de plus de 10 % du capital social ;
- de répartir les droits d'attribution d'actions en une ou plusieurs fois et aux moments qu'il jugera opportuns ;
- de fixer les conditions et les critères d'attribution des actions, tels que, sans que l'énumération qui suit soit limitative, les conditions d'ancienneté, les conditions relatives au maintien du contrat de travail ou du mandat social exécutif pendant la durée d'acquisition, ou toute autre condition financière ou de performance individuelle ou collective ;
- de déterminer, dans les conditions et limites légales, les durées définitives de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions ;
- d'inscrire, le cas échéant, les actions attribuées gratuitement sur un compte nominatif au nom de leur titulaire mentionnant l'indisponibilité et la durée de celles-ci ;
- de lever l'indisponibilité des actions avant la fin de la période de conservation dans le respect de la loi et de la réglementation applicable ;
- de doter, le cas échéant, une réserve indisponible affectée aux droits des attributaires, d'une somme égale au montant total de la valeur nominale des actions susceptibles d'être émises par voie d'augmentation de capital, par prélèvements des sommes nécessaires sur toutes réserves dont la Société a la libre disposition ;
- de procéder, le cas échéant, aux prélèvements nécessaires sur cette réserve indisponible afin de libérer la valeur nominale des actions à émettre au profit de leurs bénéficiaires ;
- d'arrêter la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant d'attributions gratuites d'actions ;
- en cas d'augmentation de capital, de modifier les statuts en conséquence et de procéder à toutes formalités nécessaires ;
- de procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société de manière à préserver les droits des bénéficiaires ; il est précisé que les actions éventuelles qui seraient attribuées en application de ces ajustements seront réputées attribuées le même jour que les actions initialement attribuées.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-4 et L. 225-197-5 du Code de commerce, un rapport informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées conformément à la présente autorisation.

L'autorisation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 27 avril 2023 dans sa 27^e résolution.

Résolutions 32 et 33 – Modifications statutaires

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Conseil d'administration vous propose, par les 32^e et 33^e résolutions, de :

- modifier l'article 18 « Délibérations du Conseil » des statuts afin d'assouplir les modalités de participations aux réunions du Conseil d'administration par consultation écrite ;
- supprimer l'article 35 « Cas de pertes » des statuts, reprenant le dispositif autrefois prévu par la loi si les capitaux propres deviennent inférieurs à la moitié du capital social. L'objectif est d'alléger les statuts.

TRENTE-DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 18 « Délibérations du Conseil » des statuts afin d'assouplir les modalités de participations aux réunions du Conseil d'administration par consultation écrite

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier l'article 18 « Délibérations du Conseil » des statuts, afin de prendre en compte les assouplissements apportés par la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024 aux règles de participation aux réunions des conseil d'administration de sociétés anonymes.

L'Assemblée générale décide d'élargir à tout type de décisions du Conseil la faculté de recourir à la consultation écrite, y compris par voie électronique, en précisant les modalités.

En conséquence, l'article 18 III des statuts est modifié comme suit :

« III. Les décisions du Conseil d'administration pourront être prises par voie de consultation écrite, y compris par voie électronique. La consultation est adressée par tous moyens à chaque administrateur. Elle comporte le texte des délibérations proposées, ainsi qu'une présentation et motivation. La consultation doit permettre à chaque administrateur de répondre « pour », « contre », de s'abstenir ou de faire valoir ses éventuelles observations. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Le délai de réponse des administrateurs ne pourra pas excéder trois (3) jours ouvrés ou tout autre délai fixé par l'auteur de la convocation, compte tenu du contexte et de la nature de la décision à prendre.

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 par l'auteur de la consultation.

Tout administrateur pourra s'opposer à cette modalité de prise de décision, dans le délai indiqué dans l'envoi de la consultation ci-dessus mentionnée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TRENTE-TROISIÈME RÉSOLUTION

Suppression de l'article 35 « Cas de pertes » des statuts et renumérotation des articles suivants

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de supprimer l'article 35 « Cas de pertes » des statuts, reprenant le dispositif autrefois prévu par la loi si les capitaux propres deviennent inférieurs à la moitié du capital social.

En conséquence, les anciens articles 36 et 37 des statuts deviennent désormais respectivement les articles 35 et 36.

8.2.3 Résolution de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Résolution 34 – Pouvoirs pour formalités

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 34^e résolution est une résolution usuelle qui permet l'accomplissement des publicités et des formalités légales.

TRENTE-QUATRIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée générale 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, MONSIEUR ÉRIC LE GENTIL, AU TITRE OU AU COURS DE L'EXERCICE 2024

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2024	Montants attribués au titre de l'exercice 2024 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	225 000 €	225 000 €	L'ensemble des informations figure au § 4.2.2.2, p. 264 et suivante.
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	44 000 €	46 000 €	En tant qu'administrateur, Monsieur Éric Le Gentil perçoit une rémunération. Le montant de la rémunération liée à son activité d'administrateur a été fixé au titre de 2024 à un montant brut de 18 000 € composé d'une partie fixe d'un montant unitaire annuel de 5 000 € et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel de 13 000 €, attribuée en fonction des présences aux réunions du Conseil d'administration. En sa qualité de membre du Comité des investissements durables (anciennement Comité de la stratégie et de la transformation) et du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, Monsieur Éric Le Gentil a perçu, comme les autres membres de ces Comités, une rémunération complémentaire, dont la partie fixe s'est élevée en 2024 à un montant annuel brut de 8 000 € et la partie variable à un montant annuel brut de 20 000 €. Le détail des informations relatives à la rémunération en raison du mandat d'administrateur figure aux § 4.2.1.1 et § 4.2.1.2, p. 255 et suivantes.
Avantages de toute nature	4 243 €	4 243 €	Le Président du Conseil d'administration a bénéficié en 2024 de la prise en charge des cotisations au titre de la prévoyance et de la mutuelle Mercialis.
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	Le Président du Conseil d'administration 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.

ANNEXE 2 : INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION ATTRIBUÉS OU VERSÉS AU DIRECTEUR GÉNÉRAL, MONSIEUR VINCENT RAVAT, AU TITRE OU AU COURS DE L'EXERCICE 2024

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2024	Montants attribués au titre de l'exercice 2024 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	430 000 €	430 000 €	L'ensemble des informations figure au § 4.2.2.4, p. 266 et suivantes.
Rémunération variable annuelle	442 470 €	567 170 €	L'Assemblée générale du 25 avril 2024, dans sa 10^e résolution, a approuvé les modalités de détermination de la rémunération variable du Directeur général au titre de l'exercice 2024. Le montant de la part variable en pourcentage est décomposé comme suit : • objectifs quantifiables (100 % du variable total) : • au titre de la croissance du RNR réalisé à 180 % représentant 108 360 €, • au titre de la marge d'EBITDA à périmètre comparable réalisé à 200 % représentant 120 400 €, • au titre du taux de vacance financière totale réalisé à 200 %, représentant 60 200 €, • au titre du volume d'investissement hors maintenance et d'arbitrage réalisé à 200 % représentant 60 200 €, • au titre du lancement opérationnel de nouveaux projets significatifs du pipeline réalisé à 160 % représentant 48 160 €, • au titre des ressources humaines, et plus particulièrement du maintien au plus haut standard de Mercialis en termes d'équité entre hommes et femmes réalisé à 164 % représentant 49 450 €, • au titre de l'atteinte sur une base linéarisée des objectifs majeurs de la stratégie <i>4 Fair Impacts</i> de la Société sur la trajectoire stratégique globale à horizon 2030 réalisé à 200 % représentant 120 400 €. 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 § 4.2.2.4, B, 3, p. 271 et suivante.
Rémunération variable pluriannuelle	Sans objet	Sans objet	Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle en numéraire.
Rémunération exceptionnelle	Sans objet	Sans objet	Monsieur Vincent Ravat n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle versée en 2024 ou due au titre de l'exercice 2024, conformément à la politique de rémunération telle que décrite au § 4.2.2.4, p. 266 et suivantes.
Options d'achat d'actions, actions de performance ou tout autre avantage de long terme	59 516 actions gratuites valorisées à 321 982 € (valeur comptable selon les normes IFRS)	50 631 actions gratuites valorisées à 411 124 € (valeur comptable selon les normes IFRS)	Monsieur Vincent Ravat a acquis, au cours de l'exercice 2024, 59 516 actions valorisées 321 982 € issues du plan d'attribution mis en place en 2021. Le nombre d'actions attribuées résulte des conditions de performance associées à ce plan pour lequel le taux d'atteinte s'est établi à 127,99 %. Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2023 (27^e résolution), le Conseil d'administration du 25 avril 2024 a décidé d'attribuer 50 631 actions à Monsieur Vincent Ravat, pouvant être portées à 64 807 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition au 25 avril 2027 des actions attribuées gratuitement est soumise à : (i) une condition de présence, en qualité de mandataire social, dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive, et (ii) la réalisation de quatre critères de performance. Le détail des informations relatives aux actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice 2024 figure au § 4.2.2.4, B, 4, p. 272 et suivante.

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2024	Montants attribués au titre de l'exercice 2024 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération en raison du mandat d'administrateur	30 000 €	32 000 €	Nommé administrateur de la Société en 2022, Monsieur Vincent Ravat perçoit une rémunération à ce titre. Le montant de la rémunération liée à son activité d'administrateur est composé d'une partie fixe d'un montant unitaire annuel de 5 000 € et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel de 13 000 €, attribuée en fonction des présences aux réunions du Conseil d'administration. Le montant de la rémunération liée à son activité de membre du Comité des investissements durables (anciennement Comité de la stratégie et de la transformation) est composé d'une partie fixe de 4 000 € et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel de 10 000 €, attribuée en fonction des présences aux réunions du Comité. Le détail des informations relatives à la rémunération en raison du mandat d'administrateur figure aux § 4.2.1.1 et § 4.2.1.2, p. 255 et suivantes.
Avantages de toute nature	48 611 €	48 611 €	Le Directeur général est affilié au régime de prévoyance et de mutuelle 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 détail des informations relatives aux avantages de toute nature figure au § 4.2.2.4, B, 2. p. 270.
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, MADAME ELIZABETH BLAISE, AU TITRE OU AU COURS DE L'EXERCICE 2024

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2024	Montants attribués au titre de l'exercice 2024 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	318 000 €	318 000 €	L'ensemble des informations figure au § 4.2.2.6, p. 279 et suivantes.
Rémunération variable annuelle	314 645 €	334 218 €	L'Assemblée générale du 25 avril 2024, dans sa 13^e résolution, a approuvé les modalités de détermination de la rémunération variable de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2024. Le montant de la part variable en pourcentage au titre de son mandat est décomposé comme suit : • objectifs quantifiables (100 % du variable total) : • au titre de la croissance du RNR réalisé à 180 % représentant 62 964 €, • au titre de la marge d'EBITDA à périmètre comparable réalisé à 200 % représentant 69 960 €, • au titre du « verdissement » des financements et tenue des objectifs RSE associés à l'évolution des marges des lignes bancaires réalisé à 200 % représentant 34 980 €, • au titre du volume d'investissement hors maintenance et d'arbitrage réalisé à 200 % représentant 34 980 €, • au titre du taux de charges non refacturables à périmètre comparable, réalisé à 150 % représentant 26 394 €, • au titre du taux de vacance financière totale, réalisé à 200 % représentant 34 980 €, • au titre de l'atteinte sur une base linéarisée des objectifs majeurs de la stratégie 4 Fair Impacts de la Société sur la trajectoire stratégique globale à horizon 2030 réalisé à 200 % représentant 69 960 €, 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. Le détail des informations relatives à la rémunération variable figure au § 4.2.2.6, B, 3, p. 283 et suivante.
Rémunération variable pluriannuelle	Sans objet	Sans objet	Madame Elizabeth Blaise ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle en numéraire.
Rémunération exceptionnelle	Sans objet	Sans objet	Madame Elizabeth Blaise n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle versée en 2024 ou due au titre de l'exercice 2024, conformément à la politique de rémunération telle que décrite au § 4.2.2.6, p. 279 et suivantes.
Options d'achat d'actions, actions de performance ou tout autre avantage de long terme	35 596 actions gratuites valorisées à 192 574 € (valeur comptable selon les normes IFRS)	29 954 actions valorisées à 243 226 € (valeur comptable selon les normes IFRS)	Madame Elizabeth Blaise a acquis, au cours de l'exercice 2024, 35 596 actions valorisées 192 574 € issues du plan d'attribution mis en place en 2021. Le nombre d'actions attribuées résulte des conditions de performance associées à ce plan pour lequel le taux d'atteinte s'est établi à 129,99 %. Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2023 (27^e résolution), le Conseil d'administration du 25 avril 2024 a décidé d'attribuer 29 954 actions à Madame Elizabeth Blaise, pouvant être portées à 38 941 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition au 25 avril 2027 des actions attribuées gratuitement est soumise à : (i) une condition de présence, en qualité de mandataire social, dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive, et (ii) la réalisation de quatre critères de performance. Le détail des informations relatives aux actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice 2024 figure au § 4.2.2.6, B, 4, p. 284 et suivante.

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2024	Montants attribués au titre de l'exercice 2024 ou valorisation comptable	Présentation
Avantages de toute nature	40 029 €	40 029 €	La Directrice générale déléguée est affiliée au régime de prévoyance et de mutuelle 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. Le détail des informations relatives aux avantages de toute nature figure au § 4.2.2.6, B, 2, p. 282.
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.

8.3 Rapports des Commissaires aux comptes

8.3.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée générale extraordinaire du 29 avril 2025, résolution n° 21

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 vingt-six mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital par périodes 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 sont régulières.

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.

Paris La Défense, le 11 mars 2025

KPMG S.A.

Régis Chemouny

Associé

Lyon, le 11 mars 2025

ERNST & YOUNG et Autres

Sylvain Lauria

Associé

8.3.2 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 et 27 à 29

Assemblée générale extraordinaire du 29 avril 2025 - 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème}, 27^{ème}, 28^{ème} et 29^{ème} résolutions

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, ainsi que par l'article L. 22-10-52 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 vingt-six 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 maintien du droit préférentiel de souscription (22^{ème} résolution) d'actions ordinaires et/ou 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, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre ;
 - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public autre que celles visées au 1° de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier (23^{ème} résolution) d'actions ordinaires et/ou 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 et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre ;
 - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier et dans la limite de 20 % du capital social par an (24^{ème} résolution) d'actions ordinaires et/ou 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 et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre ;
 - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (27^{ème} résolution), d'actions ordinaires et/ou 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 et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre ;
- de lui déléguer, pour une durée de vingt-six mois, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions ordinaires et/ou 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 et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, 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 (28^{ème} résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra, selon la 29^{ème} résolution, excéder 46 500 000 euros, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra excéder 46 500 000 euros pour la 22^{ème} résolution et 9 300 000 euros pour chacune des 23^{ème}, 24^{ème}, 27^{ème} et 28^{ème} résolutions. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra, selon la 29^{ème} résolution, excéder 200 millions euros pour les 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 27^{ème} et 28^{ème} résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux 22^{ème}, 23^{ème} et 24^{ème} résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du code de commerce, si vous adoptez la 25^{ème} résolution.

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 des 23^{ème} et 24^{ème} résolutions.

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 des 22^{ème}, 27^{ème} et 28^{ème} résolutions, 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 23^{ème} et 24^{ème} 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 11 mars 2025

KPMG S.A.

Régis Chemouny

Associé

Lyon, le 11 mars 2025

ERNST & YOUNG et Autres

Sylvain Lauria

Associé

8.3.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'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

Assemblée générale extraordinaire du 29 avril 2025 – résolution n° 30

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 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 adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de votre société et des sociétés qui lui sont liées, pour un montant maximum correspondant 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 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 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, le 11 mars 2025

KPMG S.A.

Régis Chemouny

Associé

Lyon, le 11 mars 2025

ERNST & YOUNG et Autres

Sylvain Lauria

Associé

8.3.4 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre

Assemblée générale extraordinaire du 29 avril 2025 – résolution n° 31

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux exécutifs de votre société et des sociétés qui lui sont liées, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la société dont 0,5 % au profit des mandataires sociaux exécutifs et 0,5 % au profit des salariés.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de vingt-six mois à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

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 notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

Paris La Défense, le 11 mars 2025

KPMG S.A.

Régis Chemouny

Associé

Lyon, le 11 mars 2025

ERNST & YOUNG et Autres

Sylvain Lauria

Associé



135 M€

d'actifs cédés en 2024
(valeur à 100 %)



16 000 M²

de superficie moyenne
par centre commercial



6,8^x

Dette nette/EBITDA

09.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

9.1 Informations sur la Société	390	9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document d'enregistrement universel	410
9.1.1 Historique de la Société	390	9.3.1 Commissaires aux comptes : identification et honoraires	410
9.1.2 Informations générales	392	9.3.2 Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel	411
9.1.3 Acte constitutif et statuts	396		
9.1.4 Documents accessibles au public	400		
9.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration	400		
9.2 Autres informations réglementaires	409	9.4 Tables de concordance	412
9.2.1 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	409	9.4.1 Document d'enregistrement universel	412
9.2.2 Recherche et développement, brevets et licences	409	9.4.2 Rapport financier annuel	415
9.2.3 Procédures judiciaires ou d'arbitrage	409	9.4.3 Rapport de gestion du Conseil d'administration	415
		9.4.4 Rapport sur le gouvernement d'entreprise	416
		9.4.5 Déclaration de performance extra-financière (DPEF)	417
		9.5 Index thématique et glossaire	418
		9.5.1 Index thématique	418
		9.5.2 Glossaire	420

9.1 Informations sur la Société

9.1.1 Historique de la Société

1999	Constitution de la société Mercialys sous la dénomination Patounor, filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino.
2005	Début d'activité de la société Mercialys. Apports : • par le groupe Casino de 146 actifs immobiliers : 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 ; • par la SCI Vendôme Commerces, société filiale d'AXA, d'un centre commercial. Introduction en Bourse à Paris dans le cadre d'une augmentation de capital par appel public à l'épargne. Option pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).
2006	Lancement du programme pluriannuel « L'Esprit Voisin » dans le but de rénover, restructurer, massifier et créer de la valeur sur une centaine de sites exploités en commun avec le groupe Casino.
2007	Apport par le groupe Casino de 4 galeries marchandes situées sur l'île de La Réunion.
2009	Apport par le groupe Casino de 25 actifs : • 3 galeries commerciales ; • 7 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 ; • 5 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. Baisse de la participation du groupe Casino dans le capital de la société Mercialys à 51 %.
2012	Baisse de la participation du groupe Casino dans le capital de la société Mercialys à 40 % du capital.
2013	Poursuite du programme de cession initié en 2012 et visant à un recentrage de son portefeuille autour des actifs jugés les plus pertinents avec sa stratégie. À la suite des 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 m ² .
2015	Acquisition de 10 GSA à transformer, soit à 100 %, soit à 51 % via des filiales détenues avec BNPP REIM France. Poursuite du développement du modèle de foncière de proximité innovante en mettant en place un segment de commerce de centre-ville : acquisition auprès de Monoprix de 5 sites à transformer.
2016	Livraison de l'extension du centre commercial Espaces Fenouillet à Toulouse, le plus grand projet réalisé pour Mercialys à ce jour.
2018	Inauguration du projet d'extension-rénovation du site du Port, sur l'île de La Réunion. Livraison de 3 projets de transformation de grandes surfaces alimentaires sur les sites d'Annecy, Besançon et Brest.
2019	Séparation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général de la Société. Inauguration du premier pôle santé (Furiani). Livraison des 2 sites tests de <i>coworking</i> (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).
2020	Fermeture des commerces « non indispensables » en raison de la pandémie de Covid-19. Poursuite des investissements visant à développer l'activité de <i>coworking</i> et déploiement de la <i>marketplace</i> 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).

2021	Fermeture de centres commerciaux en fonction de leur surface puis des commerces « non indispensables » en raison de la pandémie de Covid-19. Déploiement de la stratégie basée sur 4 axes majeurs : • développement des services (notamment digitaux) ; • utilisation de tous les espaces ; • mise en œuvre du <i>pipeline</i> de développements ; et • mise en œuvre d'opportunités d'acquisitions ciblées et relatives. Baisse de la participation du groupe Casino dans le capital de la société Mercialys à 17 % du capital.
2022	Sortie du groupe Casino du capital de la société Mercialys. Dans un contexte économique marqué par la remontée brutale des taux d'intérêt et de l'inflation, renforcement du bilan et de la liquidité au travers d'une opération de refinancement structurante, articulée autour d'une émission obligataire de 500 millions d'euros et du rachat de deux souches obligataires pour un montant cumulé de 570 millions d'euros. Les performances opérationnelles de la Société sont parallèlement restées solides, illustrées par une croissance organique soutenue et réalisée sur la base d'un taux d'effort des locataires stables, démontrant l'équilibre du modèle d'affaires.
2023	Premières cessions de fonds de commerces d'hypermarchés par le groupe Casino à Intermarché et négociations avec Auchan pour de nouvelles cessions, entamant un mouvement profond d'optimisation de la diversification locative de Mercialys. Acquisition d'une participation de 30 % dans la société de gestion de portefeuille ImocomPartners, les 70 % restants devant être acquis au 1^{er} semestre 2025. ImocomPartners gère un OPPCI détenant un portefeuille de 33 <i>retails parks</i>, représentant une valeur de plus de 650 millions d'euros droits inclus. Cette opération permet à Mercialys de disposer d'un nouveau vecteur de création de valeur en immobilier commercial.

9.1.2 Informations générales

9.1.2.1 Dénomination sociale – nom commercial, forme juridique et législation applicable

La Société a pour dénomination sociale Mercialys.

C'est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

9.1.2.2 Lieu et numéro d'enregistrement, code APE, 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 code APE de la Société est le suivant : 68.20B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers.

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, 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.

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, directement ou indirectement, 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 souhaitent 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, et il s'engage à construire un ou des édifices selon un programme défini.

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) au service de la publicité foncière 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 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 à ces derniers dans le cas où les galeries sont déjà construites et où aucune construction ne doit être édifiée ultérieurement.

Comme tout bail d'une durée supérieure à 12 ans, le bail emphytéotique doit être publié au service de la publicité foncière du lieu de situation des biens.

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, à lever 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 au service de la publicité foncière du lieu de situation des biens 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.

Copropriété

Le régime de la copropriété, régi par la loi du 10 juillet 1965, modifiée par l'ordonnance du 30 octobre 2019, par 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 des tantièmes de son ou ses lots, de leur superficie et de leur emplacement, permettent de déterminer les droits de vote détenus par le propriétaire 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 au service de la publicité foncière.

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.

Division en volumes

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, tels que voirie, lignes ferroviaires, lignes de métro ; et
- des ouvrages privés de nature différente, tels que des 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.

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 au service de la publicité foncière.

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 m², 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 (AEC) depuis la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour le logement et un urbanisme rénové. La durée de vie des 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
- 7 ans pour les projets supérieurs à 6 000 m².

À la suite de 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 1^{er} 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 1^{er} 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 (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 Mercialis et dans les centres commerciaux détenus par la Société sont détaillées au § 2.5.2, p. 104.

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 § 2.1, p. 80 et suivantes, § 2.2, p. 86 et suivantes, et § 2.4, p. 97 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 m² (hypermarchés, supermarchés, moyennes surfaces) tient désormais compte d'un ratio de 1 personne pour 3 m² (au sous-sol, RDC et 1^{er} étage de la surface de vente), alors qu'il était jusqu'alors de 2/3 m².

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 1^{re} et de 2^e catégorie et à 5 ans pour les établissements de 3^e et de 4^e catégorie.

Par ailleurs, 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 l'article 16 de la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007. Il édicte 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 ») et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, ont modifié certaines dispositions relatives aux baux commerciaux.

Durée

La durée des baux commerciaux ne peut être inférieure à 9 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. Également, pour les baux commerciaux d'une durée supérieure à 9 ans, il est possible selon l'accord des parties, de supprimer la faculté de résiliation d'une ou plusieurs périodes triennales.

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.

Loyer et indemnité d'éviction

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 bail, le 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^{er} à 4^{es} 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'aval 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. § 4.1.2.1, p. 238).

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. § 4.1.2.1, p. 238), 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 12 février 2025 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. 400 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, en totalité ou en partie. 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 de 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 formules suivantes dans les conditions prévues par la loi et les règlements :

- voter par correspondance dans les conditions légales et statutaires ;
- se faire représenter conformément à la loi.

Pour toute procuration 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 par roulement, de manière à ce qu'un renouvellement régulier des administrateurs s'effectue par fraction aussi égales que possible.

Pour permettre la mise en œuvre du roulement, l'Assemblée générale des actionnaires peut, par exception, désigner un administrateur pour une durée d'un ou deux ans.

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.

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, les administrateurs peuvent participer aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification.

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.

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.

Le registre de présence mentionne la participation des membres du Conseil par visioconférence ou autre moyen de télécommunication.

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 se peut, 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.

Sur proposition de la Direction générale, le Conseil d'administration détermine les orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale. Il définit des objectifs précis concernant la stratégie climatique, et ce, sur différents horizons de temps ; il examine annuellement les résultats obtenus ainsi que l'opportunité, le cas échéant, d'adapter le plan d'action ou de modifier les objectifs prédéfinis.

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 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, des ressources humaines 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 événements et opérations significatifs relatifs à la Société. Le Conseil d'administration est informé au moins une fois par semestre des 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 ;
- 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. Le Conseil peut également faire appel dans l'accomplissement de sa mission, à tout conseil ou expert extérieur qu'il jugera utile.

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 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 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 (10 000 000) 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.

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 exprimé par tout moyen écrit.

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 :

- emprunts, lignes de crédits confirmées, tous contrats de financement et avances de trésorerie :
- négocier et 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 à déterminer.
- titres négociables à court terme :
 - négocier et mettre en place un programme de titres négociables à court terme d'un montant maximum à déterminer et négocier et émettre des titres négociables à court terme pour un encours maximum à déterminer.
- émission d'obligations
 - émettre des obligations, pour un montant total maximal annuel à déterminer et, à ce titre, en fixer les caractéristiques et modalités et à mettre en œuvre toutes les opérations de marché y afférentes.

Par ailleurs, le Directeur général peut être autorisé, 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 :

- cautions, avals et garanties :
 - (i) consentir au nom de la Société des cautions, avals et garanties dans la limite d'un plafond à déterminer et poursuivre les cautions, avals et garanties précédemment délivrés ;
 - (ii) 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) consentir au nom de la Société, des cautions, avals et garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières sans limite de montant.

La Direction générale informera régulièrement le Conseil d'administration de la mise en œuvre des autorisations conférées.

Le Directeur général et le Directeur général délégué peuvent déléguer ponctuellement tout ou partie des pouvoirs qui leur sont conférés, sauf en matière d'émission d'obligations.

L'ensemble de ces autorisations s'appliquent aux opérations concernant tant la Société que les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement.

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.

La séance est présidée par le Président du Comité. En cas d'absence de celui-ci, le Comité désigne, pour chaque séance, celui de ses membres présents qui préside celle-ci.

Les réunions des Comités sont valablement tenues dès lors que la moitié des membres au moins y participent. Sont réputés présents les membres qui participent à la réunion du Comité par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions prévues pour les réunions du Conseil.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents du Comité, le Président du Comité, ou le cas échéant le président de séance, ayant une voix prépondérante en cas de partage.

Le procès-verbal de chaque réunion d'un Comité est établi, sauf disposition particulière, sous l'autorité du Président de ce Comité, ou le cas échéant du président de séance, 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, ou le cas échéant le président de séance, 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, puis nommé Comité des investissements durables le 14 février 2024.

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 se

réunit également à tout moment à la demande de la moitié au moins de ses membres ou à la demande du Président du Conseil d'administration ou de la Direction générale.

Les Directeurs généraux délégués sont invités à assister à toutes les réunions du Comité d'audit, des risques et du développement durable.

Le Comité 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 peut faire appel dans l'accomplissement de sa mission, à tout conseil ou expert extérieur qu'il jugera utile.

Un dialogue entre les membres du Comité et les commissaires aux comptes de la Société, hors la présence des directions opérationnelles, est organisé chaque année.

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.

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 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 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 ;
- 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 ;

- 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 ;
- suit la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission. Il 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 ;
- 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. Il est ainsi l'organe de liaison entre le Conseil d'administration, les Commissaires aux comptes du Groupe et les services d'audit interne ;
- doit 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 ;
- examine le dispositif de cybersécurité ;
- examine les actions mises en place en matière de conformité et d'éthique.

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 sociétale du Groupe, détermine les objectifs et les enjeux en matière de Responsabilité sociétale 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 ;
- examine l'exposition de la Société aux risques extra-financiers. Il suit le processus d'élaboration de l'information extra-financière et revoit la déclaration de performance extra-financière ;
- examine annuellement une synthèse des notations extra-financières ;
- est informé des objectifs relatifs aux enjeux en matière de responsabilité sociétale d'entreprise intégrés dans la

rémunération variable de la Direction générale et évalue le niveau d'atteinte de ces critères de performance ;

- identifie et discute des tendances émergentes en matière de responsabilité sociétale d'entreprise et de leur prise en compte par l'entreprise.

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, dont le Président du Conseil d'administration. Il est majoritairement composé 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 se réunit également à tout moment à la demande de la moitié au moins de ses membres ou à la demande du Président du Conseil d'administration ou de la Direction générale.

Le Comité 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 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 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 des nominations, des rémunérations et de la gouvernance 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, en intégrant plusieurs critères liés à la responsabilité sociale et environnementale dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques de la Société ;
- 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 des nominations, des rémunérations et de la gouvernance a pour mission notamment :

- d'examiner périodiquement la structure, la taille et la composition du Conseil d'administration ;
- d'examiner la qualification d'indépendance des administrateurs ;
- de proposer le renouvellement ou la nomination d'administrateurs pour conserver une composition équilibrée du Conseil d'administration : il organise la procédure de sélection ; sur la base des besoins définis par le Conseil d'administration, il peut faire appel à un cabinet de recrutement extérieur pour identifier les candidats potentiels ; il examine les candidatures, 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'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 ;
- d'examiner les questions relatives à la diversité, l'égalité professionnelle et la parité dans l'entreprise.

Article 12 Comité des investissements durables

12.1 Composition – Organisation

Le Comité des investissements durables est composé de trois membres au moins, dont le Président du Conseil d'administration et le Directeur général, s'il est administrateur. Il est majoritairement composé d'administrateurs indépendants.

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.

Le Comité se réunit également à tout moment à la demande de la moitié au moins de ses membres ou à la demande du Président du Conseil d'administration ou de la Direction générale.

Le Directeur général, ainsi que les Directeurs généraux délégués sont invités à assister à toutes les réunions du Comité.

Le Comité 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 des investissements durables

Le Comité des investissements durables a pour mission :

- d'examiner la stratégie de développement et de veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions avec celle-ci ; à ce titre, le Comité est régulièrement informé des projets d'investissements et d'arbitrages réalisés ;
- d'étudier et de formuler un avis sur les projets d'investissement ou d'arbitrage soumis à autorisation préalable du Conseil d'administration ;
- d'examiner et de formuler un avis sur le plan d'investissements.

Le Comité prend en compte les aspects liés à la responsabilité sociétale des entreprises lors de l'examen des projets stratégiques, qu'ils portent notamment sur l'activité opérationnelle, des investissements ou des cessions. Il veille à la réalisation de *due diligences* ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) dans le cadre des investissements et arbitrages.

Le Comité examine la certification attestant de la performance environnementale des actifs.

Le Comité des investissements durables 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 des investissements durables 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 des investissements durables 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 cybersécurité, de Responsabilité Sociale et Environnementale, en particulier sur les sujets climatiques, 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, directement ou indirectement. Il est tenu de s'abstenir d'assister aux débats et de s'abstenir de participer au vote de la délibération sur les sujets concernés, tant lors des réunions du Conseil que lors de celles de Comités.

Tout administrateur doit présenter sa démission en cas de situation de conflit d'intérêts durable ou récurrente qui ne peut être résolu à la satisfaction du Conseil.

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 procède à une évaluation annuelle 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. Cette évaluation est mise en œuvre tous les trois ans au moins avec l'aide d'un consultant extérieur indépendant.

Les administrateurs se réunissent, au moins une fois par an, hors la présence du Président du Conseil d'administration et du Directeur général.

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.

En l'absence de décision contraire prise au cas par cas par le Conseil d'administration, le représentant permanent d'une personne morale administrateur n'a pas la possibilité de communiquer les informations recueillies dans le cadre de l'exercice de son mandat à la personne morale (notamment à ses mandataires sociaux et salariés) l'ayant désigné.

Article 20 Détention d'actions - Transactions sur les titres de la Société

Chaque administrateur, personne physique ou morale, ainsi que chaque représentant permanent d'un administrateur personne morale, 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 12 février 2025.

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 § 7.2, p. 345 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'actionariat 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. 396 et suivantes.

Les pouvoirs du Conseil d'administration sont décrits au § 4.1.2.1, p. 238, au § 4.1.4, p. 240 et suivantes et au § 9.1.5, II, p. 402 et suivantes. En matière d'émission d'actions et de rachat d'actions, les délégations conférées au Conseil d'administration sont indiquées au § 7.2.2, p. 346 et suivante.

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 au cas où un tiers, agissant seul ou de concert, contrôlerait la Société au sens de l'article L. 233-3 I et/ou II du Code de commerce.

Par ailleurs :

- 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 ;
- le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 500 millions d'euros, mis en place le 28 février 2022, arrivant à échéance le 28 février 2029 ;
- le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 300 millions d'euros, mis en place le 10 septembre 2024, arrivant à échéance le 10 septembre 2031.

prévoient une option de remboursement anticipé au gré des investisseurs en cas de dégradation de la notation de la dette senior long terme de Mercialis, uniquement si cette dégradation est due à un changement de contrôle de la Société. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif si une personne (pour les besoins des emprunts obligataires émis en 2017, 2018 et 2022, une personne autre que Casino, Guichard-Perrachon, les sociétés qui la contrôlent ou ses filiales), agissant seul ou de concert avec d'autres personnes, 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 :

- (i) dans le cas d'un retrait de la note par une agence de notation ;
- (ii) dans le cas 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*, dans le cas 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.

09

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 apporteurs 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 apporteur concernée.

Le principal litige concerne une contestation de niveau de loyer par un locataire. Le risque est cependant très limité, le montant sur lequel porte la contestation, faisant l'objet d'une provision, représente moins de 2 % du résultat récurrent au titre de 2024.

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 : Sylvain Lauria (depuis l'exercice 2022)

Date du premier mandat : 19 août 1999 (acte constitutif)

Renouvellement : Assemblée générale du 28 avril 2022

Date d'expiration du dernier mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2028 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

KPMG S.A.

Tour Egho - 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 28 avril 2022

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2028 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

9.3.1.2 Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le Groupe

Exercices couverts ⁽¹⁾ : 31 décembre 2024 et 31 décembre 2023

	Ernst & Young				KPMG S.A.			
	Montants (HT)		%		Montants (HT)		%	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Diligences récurrentes								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾								
• Mercialis SA (société mère)	182 450	175 400	54 %	61 %	182 450	175 400	70 %	81 %
• Filiales intégrées globalement	69 700	67 100	20 %	24 %	37 050	35 700	14 %	17 %
• Revue DPEF	47 090	38 000	14 %	13 %				
Diligences non récurrentes								
• Mercialis – Acompte sur dividendes								
• Filiales – Acompte sur dividendes								
Mercialis – Opérations diverses ⁽³⁾	40 000	5 000	12 %	2 %	40 000	5 000	15 %	2 %
TOTAL	339 240	285 500	100 %	100 %	259 500	216 100	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 2024 aux honoraires relatifs à des opérations de refinancement.

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 pages 408, 409 et 410) 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 2023 :

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 2023 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 13 mars 2024, sous le numéro de dépôt D. 24-0104, respectivement aux pages 414, 136 à 193, 197 à 226, 193 à 196 et 220 à 223 ;

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

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 2022 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 14 mars 2023, sous le numéro de dépôt D. 23-0091, respectivement aux pages 451, 136 à 193, 197 à 226, 193 à 196 et 220 à 224.

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 12 mars 2025

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	411
1.2 Déclaration des personnes responsables	9.3.2	411
1.3 Nom, adresse, qualifications et intérêts potentiels des personnes intervenant en qualité d'experts	1.3.1.2, 2 Annexes	70, 131 à 132
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	410
2.2 Changement éventuel	n/a	n/a
3. Facteurs de risques		
	5.2	309 à 322
4. Informations concernant l'émetteur		
4.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	9.1.2.1	392
4.2 Lieu et numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	9.1.2.2	392
4.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	9.1.2.3	392
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	392
5. Aperçus des activités		
5.1 Principales activités		
5.1.1 Nature des opérations effectuées par l'émetteur et principales activités	1.1	40 à 44
5.1.2 Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	1.1	40 à 44
5.2 Principaux marchés	1.3	69 à 76
5.3 Évènements importants dans le développement des activités	1.2.2	48
5.4 Stratégie et objectifs	Rapport intégré, 1.1.1, 1.1.2, 1.2.7	5 à 21, 41 à 42, 58
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	49 à 51
5.7 Investissements		
5.7.1 Investissements importants réalisés	1.2.6	57 à 58
5.7.2 Principaux investissements en cours ou à venir	1.1.3, 1.2.6, 1.2.7	43, 57 à 58
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	330 à 331
5.7.4 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	2.2	86 à 92
6. Structure organisationnelle		
6.1 Description sommaire du Groupe	6.1, 6.3	326, 327
6.2 Liste des filiales importantes	6.3.1	328 à 330

	Chapitres/ paragraphe	Pages
7. Examen de la situation financière et du résultat		
7.1 Situation financière		
7.1.1 Évolution 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	45 à 68, 190 à 192, 193 à 209
7.1.2 Évolution future probable des activités de l'émetteur et ses activités en matière de recherche et développement	1.1.3, 1.2.7, 9.2.2	43, 58, 408
7.2 Résultat d'exploitation		
7.2.1 Facteurs importants, événements inhabituels ou peu fréquents ou nouveaux développements influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	1.1.1	41 à 42
7.2.2 Explication des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	1.2.5.1, 1.2.5.2, 3.2.2 notes 3 et 4	51 à 52, 196
8. Trésorerie et capitaux		
8.1 Informations sur les capitaux	1.2.1.2, 3.1.1.3, 3.2.1.2	46, 138, 191
8.2 Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur	1.2.1.3, 3.1.1.4, 3.2.1.3	47 à 48, 139 à 140, 192
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	55 à 56, 167 à 171, 203
8.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer 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	392 à 395
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	58
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	58
11. Prévisions ou estimations du bénéfice		
11.1 Prévisions ou estimations du bénéfice publiées	1.2.7	58
11.2 Principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation	1.2.7	58
11.3 Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	n/a	n/a
12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale		
12.1 Conseil d'administration et Direction générale	4.1	218 à 254
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction générale	4.1.9	254
13. Rémunérations et avantages		
13.1 Montant de la rémunération versée et des avantages en nature	4.2	255 à 291
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	219
14.2 Contrats de services liant les membres du Conseil d'administration à la Société ou à l'une de ses filiales	4.1.9	254
14.3 Informations sur les comités du Conseil d'administration	4.1.5	244 à 249
14.4 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.1.1, 4 Annexe	218, 292 à 298
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.D, E, 4.1.5	237, 244 à 249
15. Salariés		
15.1 Nombre de salariés	2.5.2	105
15.2 Participations et stock-options	2.5.4, 7.2.3.5, 7.2.5.3	108, 351 à 352
15.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	2.5.4	108

	Chapitres/ paragrophes	Pages
16. Principaux actionnaires		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	7.2.3	248 à 351
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	348 à 351
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 185, 332, 333
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	45 à 68, 136 à 215
18.1.2 Changement de date de référence comptable	n/a	n/a
18.1.3 Normes comptables	3.1.2 note 1, 3.2.2 note 1	142 à 143, 194 à 195
18.1.4 Changement de référentiel comptable	n/a	n/a
18.1.5 Informations financières en normes comptables françaises	3.2	190 à 215
18.1.6 États financiers consolidés	3.1	136 à 189
18.1.7 Date des dernières informations financières	1.2.8, 3.1.2 note 27, 3.2.2 note 24	58, 192, 208
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	186 à 189, 210 à 213
18.3.2 Autres informations auditées	2 Annexe 6	131 à 133
18.3.3 Informations financières non auditées	1.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 1.2.7, 1.2.9	40 à 44, 48 à 68
18.4 Informations financières <i>proforma</i>	n/a	n/a
18.5 Politique de distribution des dividendes		
18.5.1 Politique de distribution des dividendes et restriction applicable	7.1.3	340 à 341
18.5.2 Montant du dividende par action	7.1.3	340 à 341
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	9.2.3	409
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	345
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	338 à 339
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	345
19.2 Acte constitutif et statuts		
19.2.1 Registre et objet social	9.1.2.2, 9.1.3.1	392, 396
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	9.1.3.3	398
19.2.3 Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	n/a	n/a
20. Contrats importants	n/a	n/a
21. Documents disponibles	7.1.4, 9.1.4	342 à 344, 398

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	190 à 215
Comptes consolidés	3.1	136 à 189
	cf. table de concordance du Rapport de gestion	
Rapport de gestion	9.4.3	414 à 415
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du Rapport financier annuel	9.3.2	410
		186 à 189, 210 à 213
Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés	3.1.3, 3.2.3	
	cf. table de concordance du Rapport sur le gouvernement d'entreprise 9.4.4	415
Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise		
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	212

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	45 à 68
Résultats de l'activité de la Société et du Groupe	3, 6.3	136 à 215, 345 à 349
Indicateurs clés de performance de nature financière et, le cas échéant, de nature non financière	1.2.3	48
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière	1.2	45 à 68
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 25	58, 192, 217
Évolution prévisible et perspectives d'avenir	1.2.7	58
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	409
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
Incidences des activités de la Société quant à la lutte contre l'évasion fiscale	2 Annexe 2	116
Actions visant à promouvoir le lien entre la Nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la garde nationale	2 Annexe 2	116
Informations sur les ressources incorporelles essentielles de la Société, la manière dont son modèle commercial dépend fondamentalement de ces ressources et en quoi elles constituent une source de création de valeur pour elle	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	82 à 85
• les risques de marché (taux, change, actions)	5.2.2.3	317 à 320

	Chapitres/ paragraphe	Pages
Indications sur l'utilisation des instruments financiers : objectifs, politique de la Société en matière de gestion des risques financiers	3.1.2 note 19, 3.2.2 notes 1.5 et 20, 5.2.2.3	175 à 177, 195, 207, 317 à 320
Plan de vigilance	n/a	n/a
Actionnariat et capital		
Principaux actionnaires et répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2024	7.2.3	348 à 351
État de la participation des salariés au capital social	7.2.3.5	351
Achat et ventes d'actions propres	7.1.2	338 à 340
Opérations réalisées par les dirigeants et les mandataires sociaux sur les titres de la Société	7.2.3.4	351
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	267, 276, 280, 288, 351 à 352
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, 8.2	136, 190, 358 à 359
Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	8.2	359
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	3.2.4	214
Délais de paiement des fournisseurs et des clients	3.2.5	215
Montant des prêts interentreprises consentis	n/a	n/a
Déclaration de performance extra-financière	2	80 à 133

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/ paragraphe	Pages
Mode de Direction générale de la Société	4.1.2	238 à 239
Mandats et fonctions des mandataires sociaux	4.1.1.2, B	225 à 235
Composition, ainsi que les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	4.1.1.2, A, 4.1.4	219 à 224, 240 à 243
Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration	4.1.1.2 A	219 à 224
Limitations des pouvoirs du Directeur général	4.1.2.1	238
Rémunération des mandataires sociaux	4.2	255 à 291
Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	4.1.9	254
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	267, 276, 281, 288
Suivi des délégations en matière d'augmentation de capital	7.2.2	346 à 347
Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale	9.1.3.5	399
Procédure d'évaluation des conventions courantes mise en place et sa mise en œuvre	4.1.8.2	252 à 253
Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	5.1, 5.2	302 à 308, 309 à 322
Référence à un Code de gouvernement d'entreprise	4.1.1, 4 Annexe	218, 292 à 298
Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	9.2.1	409
Observations des Commissaires aux comptes sur le Rapport sur le gouvernement d'entreprise	3.2.3	212

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 anciennement par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce :

	Chapitres/ paragrophes	Pages
Modèle d'affaires	Rapport intégré	8 et 9
Description des principaux risques liés à l'activité de la Société	2.1	80 à 85
Description des politiques pour prévenir, identifier et gérer les risques extra-financiers et de leurs résultats	2.1	80 à 85
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)	2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2 Annexe 2	86 à 110 et 116
Résultats des politiques appliquées par la Société, incluant des indicateurs clés de performance	2.1.2	82 à 85
Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement)	2.5	103 à 110
Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique)	2.2	86 à 92
Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques)	2.3, 2.4	93 à 102
Informations relatives à la lutte contre la corruption	2.4.3, 2.5.1	98 à 101, 103 et 104
Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme	2.4.3, 2.5.1	98 à 101, 103 et 104
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	2.5.4	108 à 110
Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations présentes dans la DPEF	Annexe 6	131 à 132

9.5 Index thématique et glossaire

9.5.1 Index thématique

Thèmes	Pages
Achats responsables	98
Acquisitions	45, 169
Actif net réévalué	48, 59, 60 à 62
Actionnariat	56, 345
Actions gratuites	108, 178-179, 202, 380, 382
Actions propres	140, 177, 363
Administrateur	218 à 237
Agences de notation	42, 56, 62
Agenda financier	2, 344
Assemblée générale	355 à 383
Assurances	307
Bilan	46, 138
Biodiversité	91, 92
Bourse	336 à 344
Capitaux propres	138, 140, 177
Cartographie	28, 29, 99, 221, 302 à 312
CDP	37
Certification environnementale	44, 81, 85, 93
Cessions	45, 169, 198
Changement climatique	86 à 90, 111
Charges de personnel	136, 152-153
Code Afep-Medef	292 à 298
Collaborateurs	103 à 109, 303
Comité d'audit, des risques et du développement durable	23, 82, 244 à 246, 302
Comité de prévention des risques	302, 304
Comité des investissements durables/Comité de la stratégie et de la transformation	23, 82, 248, 249
Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	23, 82, 246 à 248
Comité exécutif	30, 82, 239
Commissaires aux comptes	185, 186, 188-189, 210, 212-213, 332, 383, 406
Compte de résultats	136
Comptes consolidés	136 à 189
Comptes sociaux	190 à 215
Conflits d'intérêts	252 à 254
Conseil d'administration	22, 218 à 238
Contrat de liquidité	338
Conventions	252, 332
Corruption	98 à 101, 103, 104, 116
Déchets	84, 85, 91
Délais de paiement	215
Dette financière	169, 170, 318
Développement économique	97

Thèmes	Pages
Dialogue social	109
Directeur général	4, 30, 218, 226, 238, 266 à 279
Directrice générale déléguée	4, 30, 279 à 290
Diversité	105-106
Dividendes	40, 340, 341, 358
Eau	92
EBITDA	40, 48, 52, 319
Énergie	88 à 90
Engagements hors-bilan	183
Enseignes	41, 48 à 50, 312 à 315
Environnement	86 à 92
EPRA	42, 49 à 59
Éthique	82, 98, 103 à 105
Événements postérieurs à la clôture	185
Expertises	42, 57, 69 à 76, 159
FACT	32
Faits marquants	48
Formation	107
Fournisseurs	171
Franchissements de seuils	349-350
Gestion des risques	22,, 302 à 325, 401
Gouvernance	22, 80 à 82, 117, 122, 221, 246 à 248
GRESB	44, 82
Impôts	139, 154
Loyers	50, 51, 150 à 152, 162, 196
Mandat	219 à 236, 295, 392
Mandataires sociaux	226, 228, 238, 255, 259
Méthodes comptables	45, 142
Mobilité	101
Organigramme	327
Pacte d'actionnaires	350
Parties liées	326
Parties prenantes	9, 26, 27
Patrimoine immobilier	69 à 76
Perspectives	58
Plus ou moins-values	54
Portefeuille de projets	16, 43
Président	225, 237, 264 à 266
Rachat d'actions	338-339
Rapports	70, 131, 186, 210, 258, 266, 274, 286, 332, 383
Règlement intérieur	396 à 404
Rémunération des administrateurs	255 à 258
Rémunération fixe	31, 263, 266, 275, 279, 286
Rémunération long terme	31, 263, 266, 267, 276, 280, 288
Rémunération variable	31, 263, 275, 279, 287
Résolutions	291, 358 à 378

Thèmes	Pages
Résultat financier	52, 53, 197
Résultat net part du Groupe	45, 47, 54, 178, 358
Résultat net récurrent	53
Statuts	392
Stratégie	10, 44, 80, 218, 248-249
Tableau des flux de trésorerie	47, 139, 148
Tables de concordance	408 à 414
Taux de capitalisation	159-160, 311-312
Taux d'intérêt	317 à 319
Trésorerie	55, 169
Visiteurs-fréquentation	32, 40, 129, 312-313

9.5.2 Glossaire

Ad'AP

Les agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP) permettent, depuis le 1^{er} 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 la FACT, un centre commercial doit comprendre au moins 20 magasins ou services, pour une surface commerciale utile (SCU) d'au moins 5 000 m².

FACT (Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires) ex CNCC (Conseil national des centres commerciaux)

La Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT) 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) (<https://www.lesacteursducommerce.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 Mercialis. 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 1^{er} 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 NNAV (*Triple Net Asset Value*)

La NNAV (*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, progressivement remplacé par le RNR, est le résultat des opérations. 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 m².

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 m².

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 déspecialisation.

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 retrace 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 (CO₂, CH₄, N₂O, CFC, HFC, SF₆) pris en compte dans le protocole de Kyoto. Cet indicateur est exprimé en « équivalent CO₂ » du fait que, par définition, l'effet de serre attribué au CO₂ est fixé à 1 et celui des autres substances est exprimé relativement à celui du CO₂.

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 déspecialisation.

RNR (résultat net récurrent)

Le RNR est le résultat des opérations sur lequel communique Mercialis. Il a progressivement remplacé la notion de FFO (*Funds From Operations*) qui préexistait dans la documentation financière. 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.

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 1^{er} 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 Mercialis 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 Mercialis 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 Mercialis n'intègrent pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère.

Crédits photo : Agence If, Fabrice Crocquet, Franck Ferville, Benoît Gendron, Antoine Legond et Myphotoagency.

Conception & réalisation  **LABRADOR** +33 (0)1 53 06 30 80





MERCIALYS

16-18, rue du Quatre-Septembre - 75002 Paris

E-mail : contact@mercialys.com

www.mercialys.fr