



# Assemblée générale 2025

29 avril 2025

**MERCIALYS**

# Déroulement

- › Constitution du bureau
- › Constatation du quorum
- › Présentation de l'ordre du jour
- › Introduction du Président du Conseil d'administration
- › Présentation des résultats 2024 et de l'activité du 1<sup>er</sup> trimestre 2025
- › Stratégie et performance de la Société en matière de RSE
- › Point sur la gouvernance et la rémunération des mandataires sociaux
- › Rapport des Commissaires aux comptes
- › Questions de l'Assemblée
- › Votes sur les résolutions
- › Clôture





## Bureau et quorum

**Éric Le Gentil**

Président du Conseil d'administration

**MERCIALYS**

# Constitution du bureau et constatation du quorum



## BUREAU

- › **M. Éric Le Gentil**, Président du Conseil d'administration, Président du Bureau
- › **1<sup>er</sup> scrutateur**
- › **2<sup>e</sup> scrutateur**

**Mme Béatrice Mirabel**, Secrétaire de l'Assemblée

L'ensemble des documents  
relatifs à cette Assemblée  
générale figurent sur le site  
de la Société  
[www.mercialys.fr](http://www.mercialys.fr)

Rubrique :  
Investisseurs / Actionnaires /  
Assemblées générales /  
Assemblée générale  
du 29 avril 2025



# Ordre du jour simplifié

**Éric Le Gentil**

Président du Conseil d'administration

# Ordre du jour simplifié

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTIONS	Objets des résolutions
-------------	------------------------

## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

N° 1	Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024
N° 2	Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024
N° 3	Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende
N° 4 à 7	Renouvellement du mandat d'administrateur d'Eric Le Gentil, Stéphanie Bensimon, Elisabeth Cunin et Pascale Roque
N° 8	Nomination d'Arnaud Le Mintier en qualité d'administrateur
N° 9	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
N° 10 à 12	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
N° 13 à 16	Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux
N° 17	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
N° 18	Nomination d'Ernst& Young en qualité de Commissaire aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité
N° 19	Nomination de KPMG en qualité de Commissaire aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité
N° 20	Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions

# Ordre du jour simplifié



De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

RÉSOLUTIONS	Objets des résolutions
-------------	------------------------

## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

N° 21	Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre
N° 22	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
N° 23	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° du Code monétaire et financier, avec délai de priorité facultatif
N° 24	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° du Code monétaire et financier
N° 25	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
N° 26	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
N° 27	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

# Ordre du jour simplifié



De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire et ordinaire

RÉSOLUTIONS	Objets des résolutions
-------------	------------------------

## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

N° 28	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
N° 29	Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration
N° 30	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
N° 31	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
N° 32 et 33	Modification de l'article 18 et suppression de l'article 35 des statuts

## De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

N° 34	Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités
-------	--



# Introduction

**Éric Le Gentil**

Président du Conseil d'administration

**MERCIALYS**

# Un positionnement résilient et tourné vers la croissance dans un contexte macro-économique volatil



## UN ANCRAGE DANS L'ÉCONOMIE RÉELLE FRANÇAISE

Un patrimoine re-centré sur les métropoles françaises en croissance : **EXPOSITION À DES FLUX DE CONSOMMATION RÉCURRENTS**

## UN MODÈLE IMMOBILIER RÉSILIENT

Des sites ré-ancrés et à la diversification locative optimisée : **MAINTIEN D'UN TAUX D'OCCUPATION ÉLEVÉ ET DYNAMIQUE DE CROISSANCE ORGANIQUE SOUTENUE**

## UN PROFIL FINANCIER ÉQUILIBRÉ

Un ratio d'endettement maîtrisé et une liquidité satisfaisante : **STRUCTURE FINANCIÈRE TRÈS ROBUSTE, PERMETTANT LA REPRISE DES INVESTISSEMENTS**

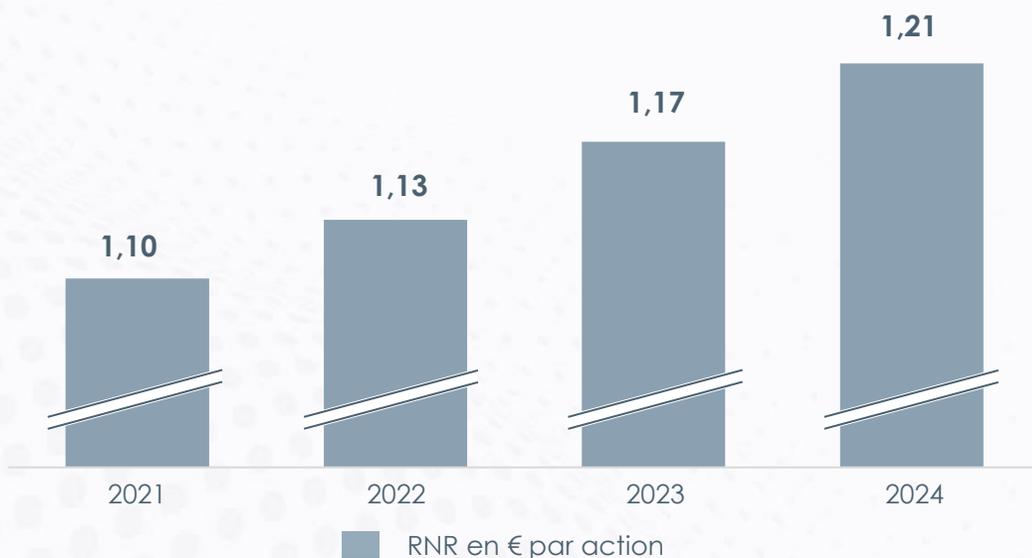
**DES CASH FLOWS PÉRENNES**

# Une foncière au rendez-vous de ses engagements : croissance régulière du résultat net récurrent et rendement soutenu



TAUX DE CROISSANCE MOYEN DU RNR SUR 2021-2024 DE +3,4%  
TOUT EN CONSERVANT UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE

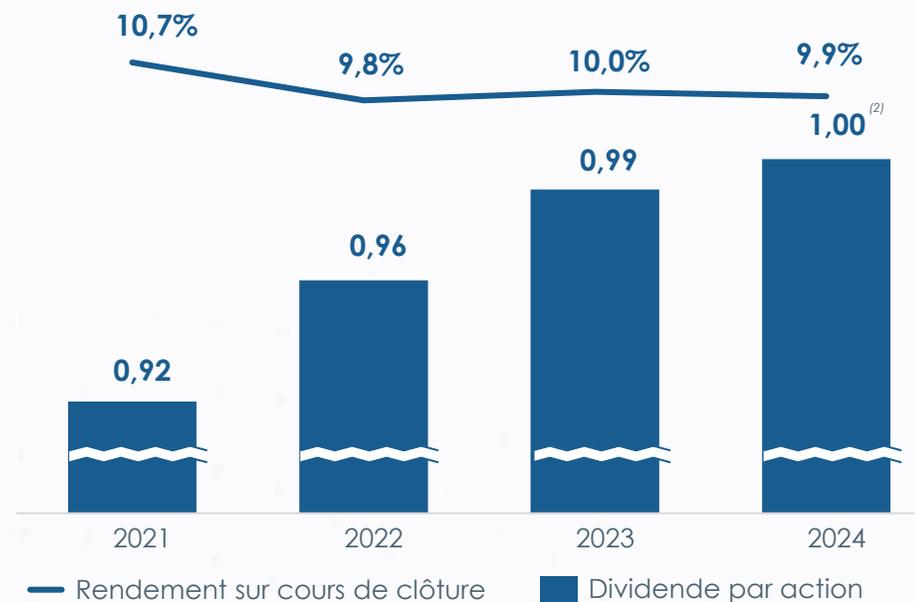
← Ratio d'endettement <sup>(1)</sup> < 37% maintenu sur la période →



<sup>(1)</sup> Endettement net / Valeur du portefeuille droits inclus

RENDEMENT MOYEN DU DIVIDENDE DE 10,2%  
SUR 2021-2024

← Dividendes distribués sur la période : 361 M€ →

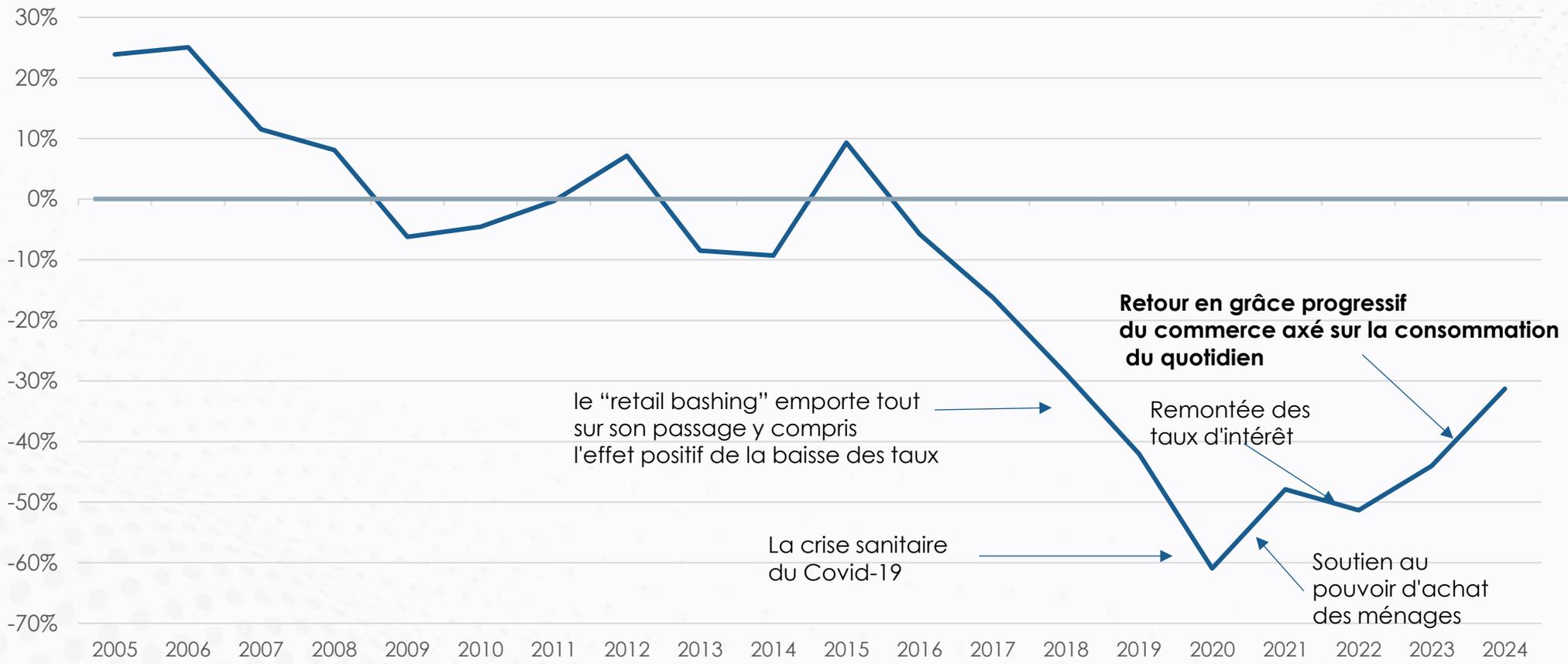


<sup>(2)</sup> Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 29 avril 2025

# Un positionnement sectoriel à nouveau porteur et des résultats attractifs encore partiellement reflétés dans la valeur boursière



### COURS SUR ACTIF NET RÉÉVALUÉ (en %)



# Le titre surperforme les indices nationaux (SBF 120) et sectoriels (EPRA Eurozone) depuis le début de 2024



Source: Euronext (au 22/04/2025)



# Résultats 2024 et activité du 1<sup>er</sup> trimestre 2025

**Vincent Ravat**  
Directeur général

**Elizabeth Blaise**  
Directrice générale déléguée

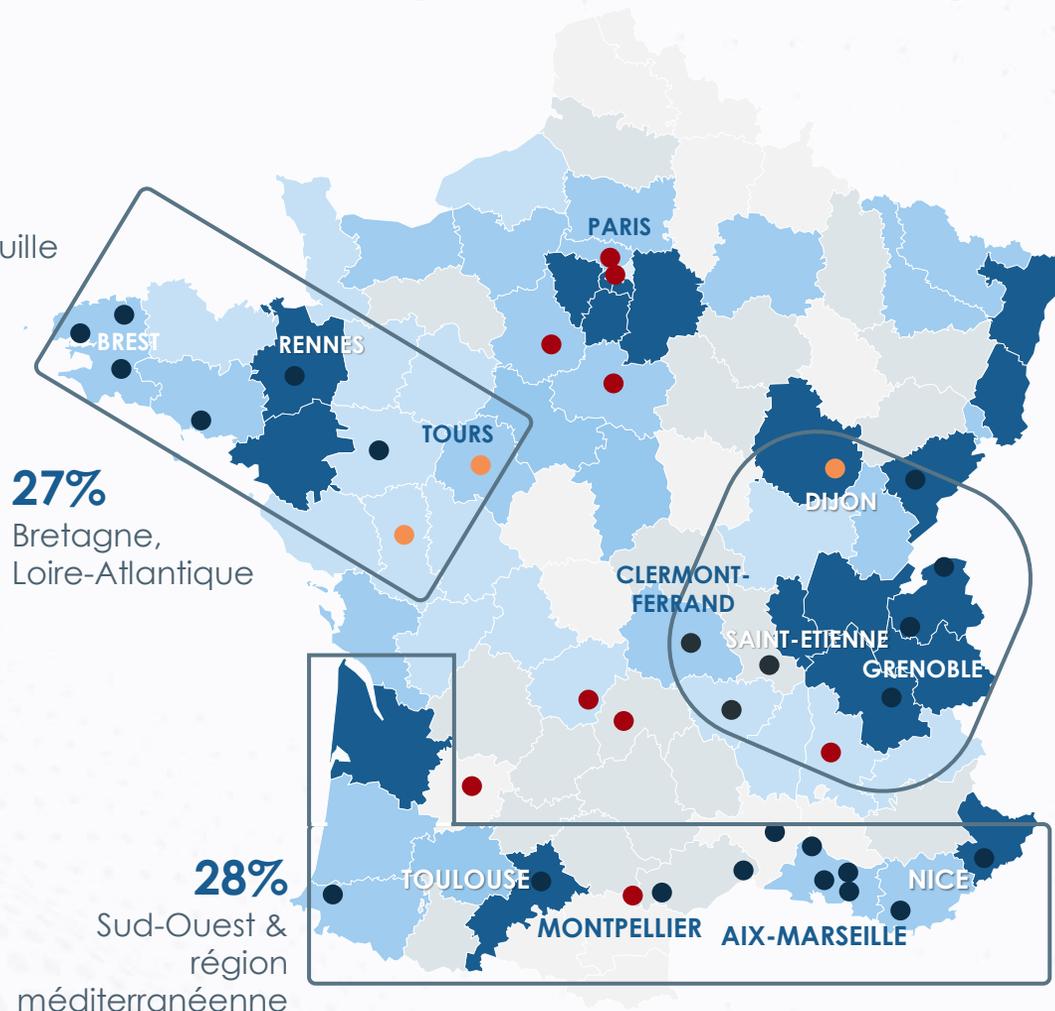


# Une présence territoriale construite autour des métropoles françaises, au sein de 4 grande aires régionales en croissance

33 actifs stratégiques

● 95% de la valeur du portefeuille

98% taux d'occupation



27%  
Bretagne,  
Loire-Atlantique

24%  
Rhône-Alpes,  
frontière suisse

28%  
Sud-Ouest &  
région  
méditerranéenne



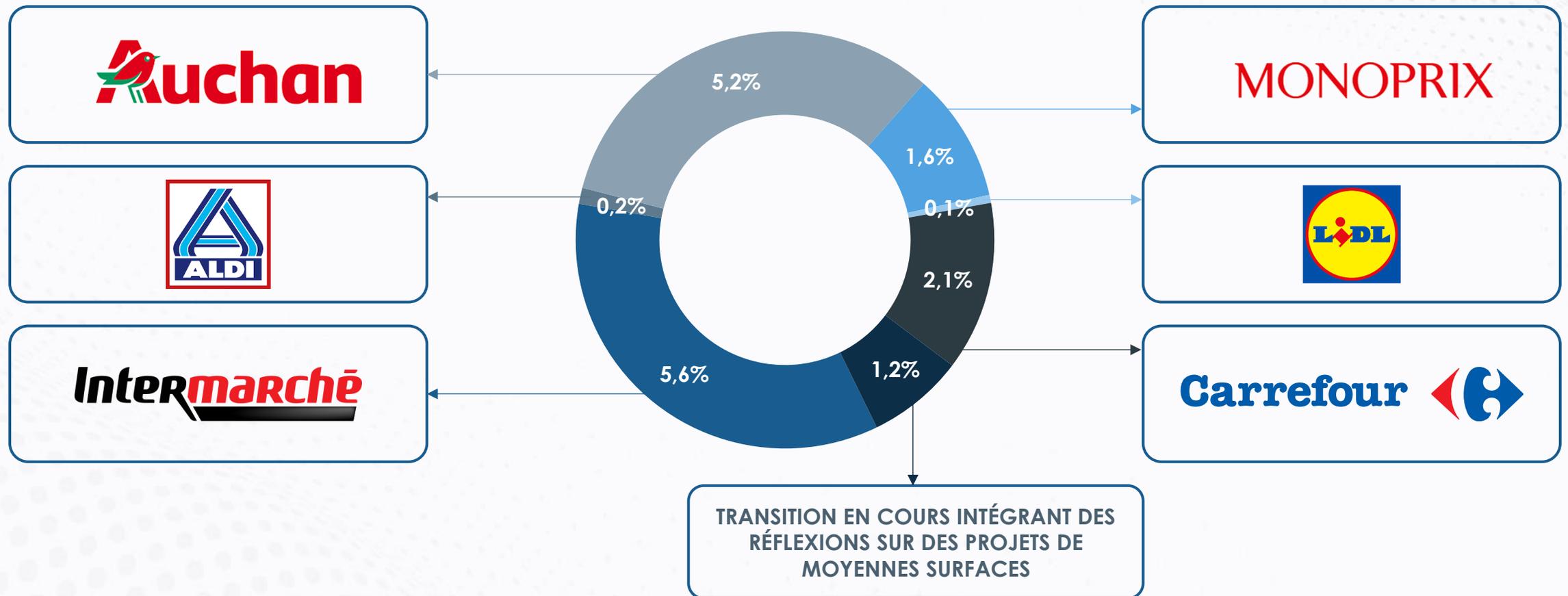
17%  
Corse & Ile de la Réunion

- 4 actifs à redévelopper  
<2% de la valeur du portefeuille
- 9 actifs intégrés à la politique  
d'arbitrage  
<4% de la valeur du portefeuille

Niveau de vie médian > moyenne nationale (source INSEE 2021)

# Un renouveau de l'ancrage alimentaire des sites de Mercialys avec des partenaires à fort pouvoir d'attraction

## UNE EXPOSITION LOCATIVE <sup>(1)</sup> DE MERCIALYS A LA DISTRIBUTION ALIMENTAIRE ATTRACTIVE ET DIVERSIFIÉE



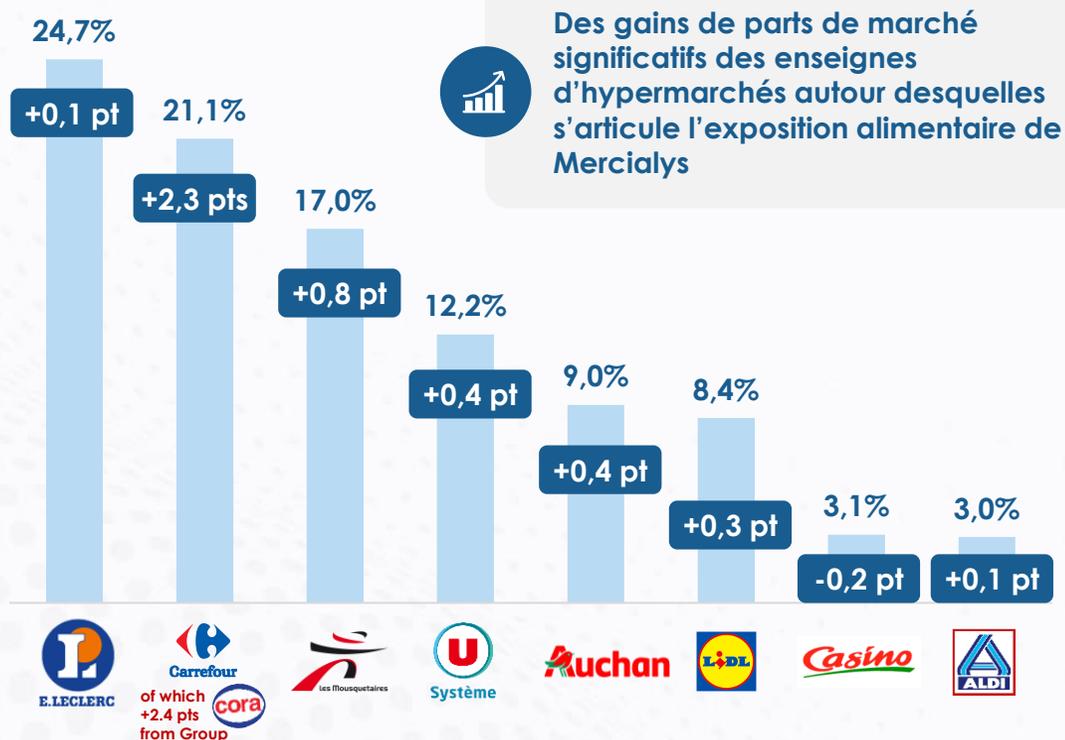
TRANSITION EN COURS INTÉGRANT DES RÉFLEXIONS SUR DES PROJETS DE MOYENNES SURFACES

<sup>(1)</sup> exposition économique correspond aux loyers consolidés ajustés (i) à la baisse des 49% d'intérêts minoritaires détenus par BNP Paribas REIM dans 2 véhicules détenant un total de 6 hypermarchés et (ii) à la hausse pour Mercialys des 25% détenus dans la SCI AMR (75% Amundi) détenant 3 Monoprix et 2 hypermarchés

# La consolidation du secteur de la distribution alimentaire bénéficie au pouvoir d'achat de nos clients



## ÉVOLUTION DE LA PART DE MARCHÉ DES DISTRIBUTEURS ALIMENTAIRES ENTRE 2023 et 2024 <sup>(1)</sup>



## CLASSEMENT PRIX DES ENSEIGNES ALIMENTAIRES <sup>(2)</sup>

	PRIX DU PANIER MOYEN <sup>(2)</sup>		Var.
	JAN. 2024	JAN. 2025	
E.LECLERC	75,9€	75,6€	-0,3%
Auchan	81,3€	76,7€	-5,6%
AVERAGE	78,1€	76,8€	-1,6%
Système U	77,6€	77,2€	-0,5%
Intermarché	76,8€	77,2€	+0,6%
Carrefour	81,0€	77,6€	-4,2%
Carrefour market	82,0€	78,4€	-4,5%

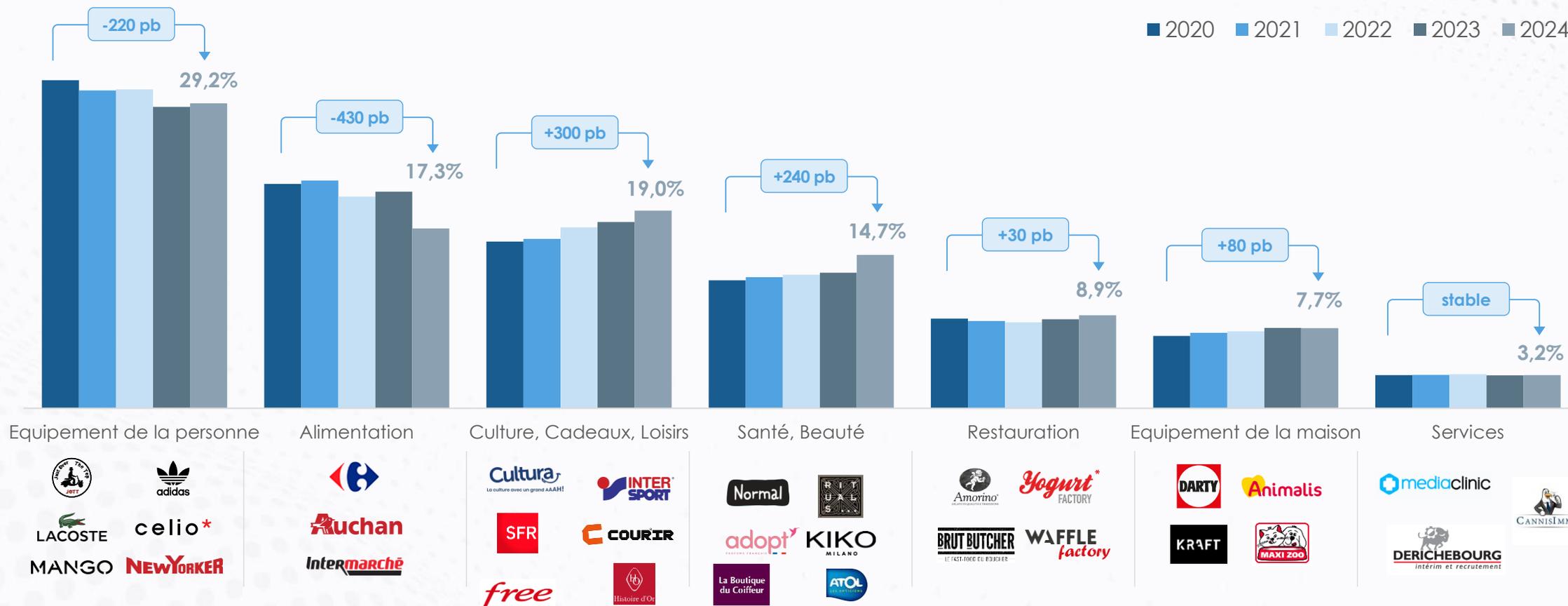
<sup>(1)</sup> Kantar, parts de marché par distributeur alimentaire (groupe), P12 2024 vs. P12 2023

<sup>(2)</sup> UFC Que Choisir ; prix moyen sur un panier composé de 20 articles du quotidien

# 5 ans de repositionnement gagnant autour d'enseignes de référence, moteur de performance pour les centres de Mercialys



## DÉCOMPOSITION ET ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS DE MERCIALYS PAR SEGMENT D'ACTIVITÉ (%)



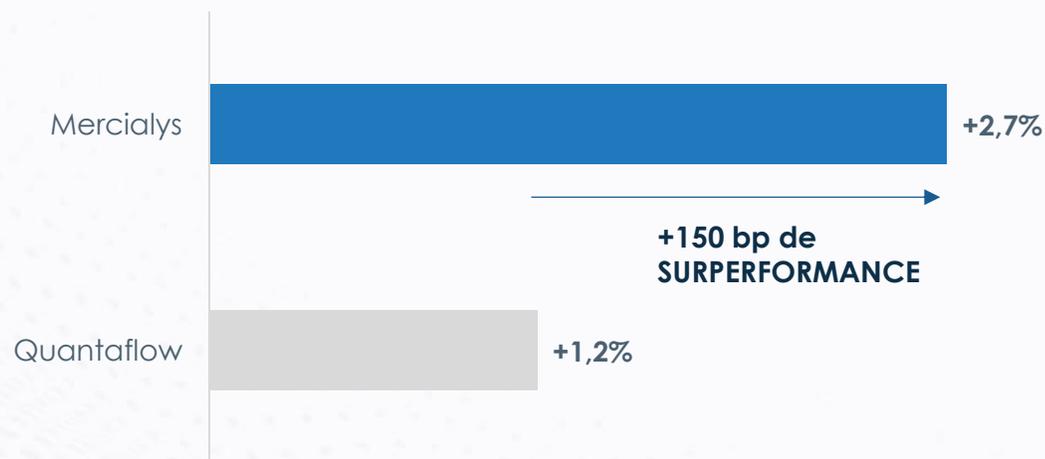
**87 NOUVELLES ENSEIGNES AU POSITIONNEMENT ACCESSIBLE AU SEIN DU PORTEFEUILLE ENTRE 2020 ET 2024**

# Excellente dynamique des centres de Mercialys, en amont de la rénovation des hypermarchés par les nouveaux opérateurs



## VARIATION CUMULÉE DE LA FRÉQUENTATION EN 2024 <sup>(1)</sup>

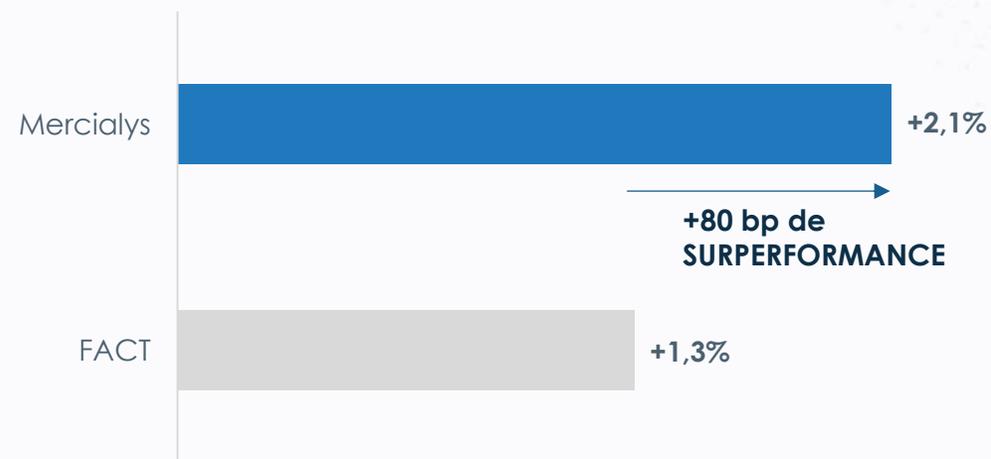
(% de variation vs. 2023)



Si les ouvertures des nouvelles enseignes d'hypermarchés ont participé à la croissance de la fréquentation en 2024, la rénovation des magasins représentera un nouveau catalyseur à partir de 2025

## ÉVOLUTION 2024 DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS <sup>(1)</sup>

(% de variation vs. 2023)



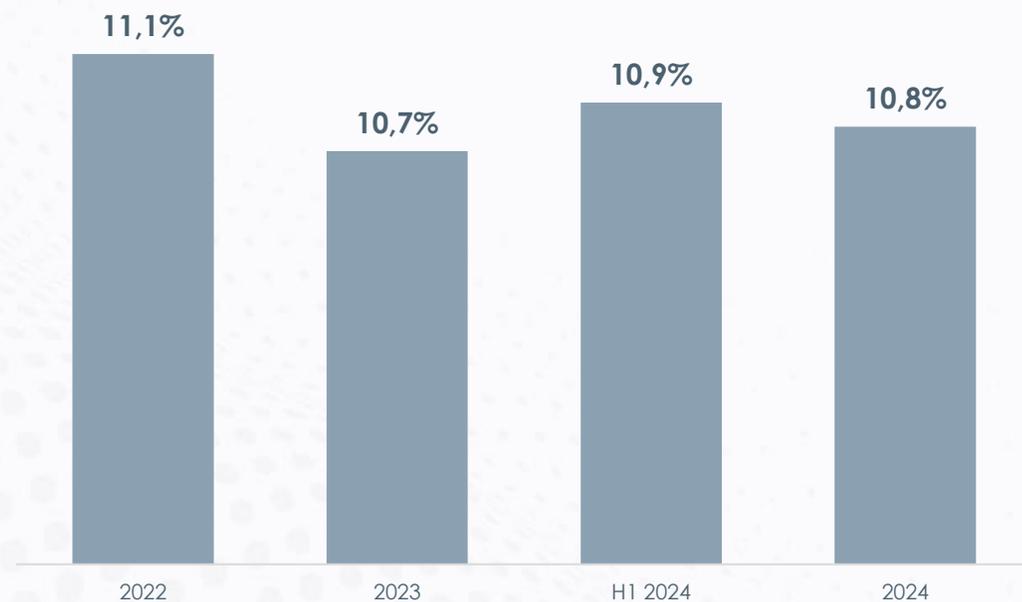
Tendance d'activité très positive des commerçants sur les sites de Mercialys, malgré un contexte économique, politique et géopolitique troublé en 2024

<sup>(1)</sup> Les grandes centres commerciaux et les centres régionaux de Mercialys, basés sur une superficie constante et représentant plus de 80% de la valeur des centres commerciaux de la société

# Taux d'effort contenu : socle pour le taux d'occupation et relais de croissance à moyen terme

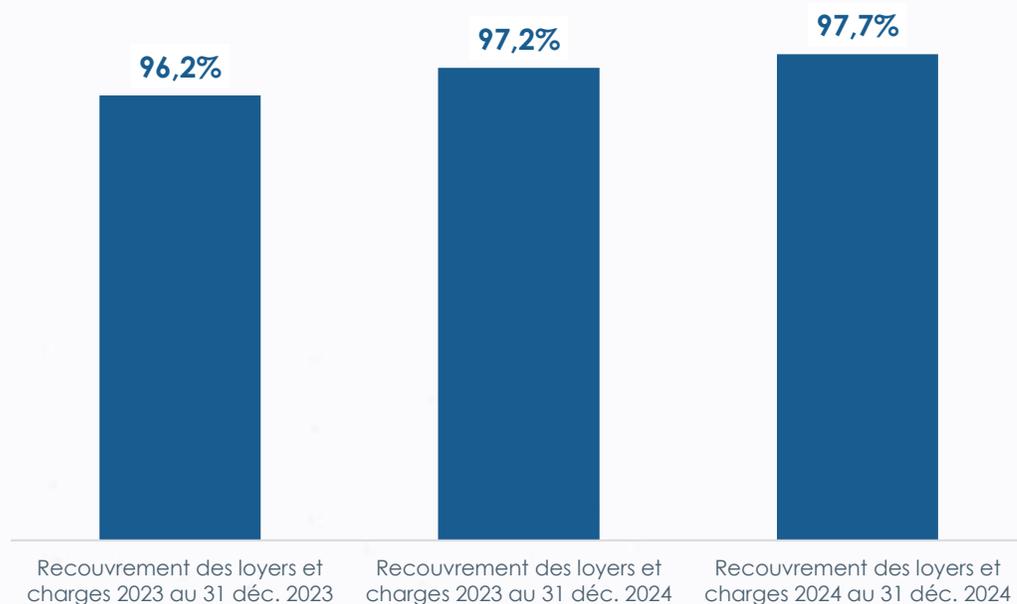


## TAUX D'EFFORT HORS GRANDES SURFACES ALIMENTAIRES <sup>(1)</sup>

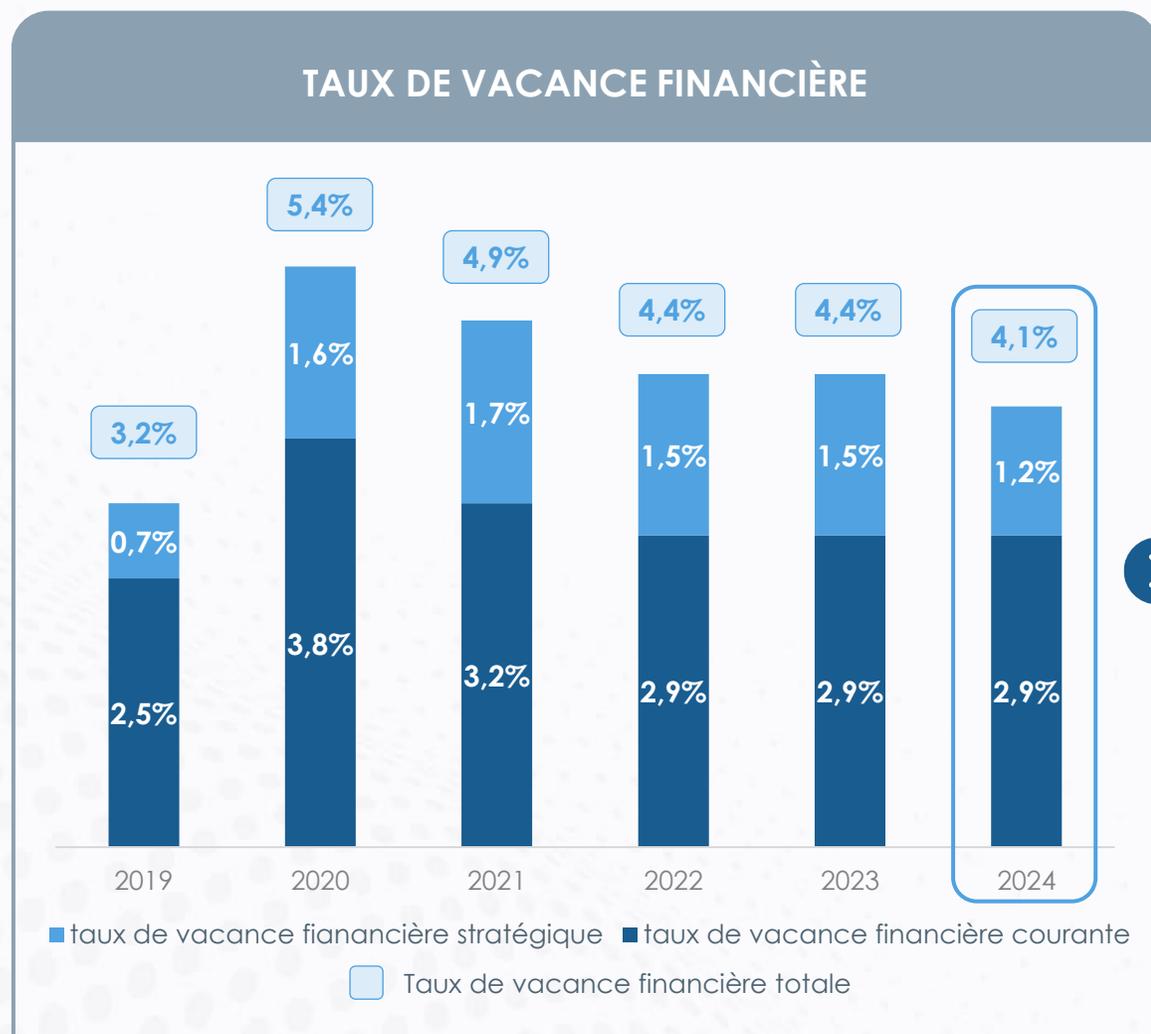


<sup>(1)</sup> Loyers + charges (y compris fond marketing + travaux refacturés TTC payés par les commerçants) / chiffre d'affaires TTC

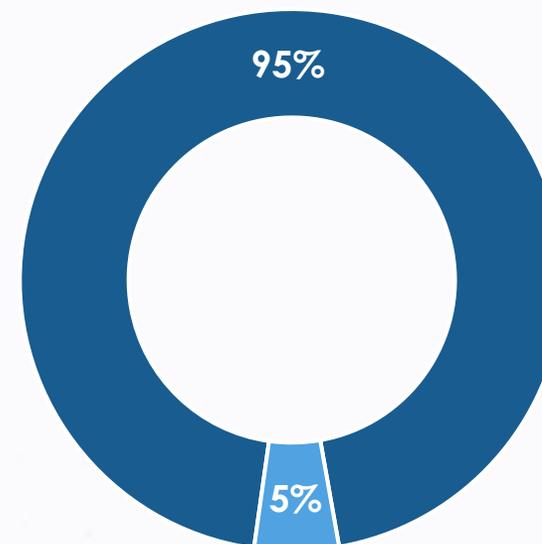
## TAUX DE RECOUVREMENT ANNUEL DES LOYERS ET CHARGES



# Un taux de vacance financière au plus bas depuis 2019 à un niveau frictionnel de 2% pour les actifs stratégiques



**TAUX DE VACANCE FINANCIÈRE MOYEN DE 2,0%**  
SUR LES 33 ACTIFS STRATEGIQUES REPRESENTANT  
95% DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE



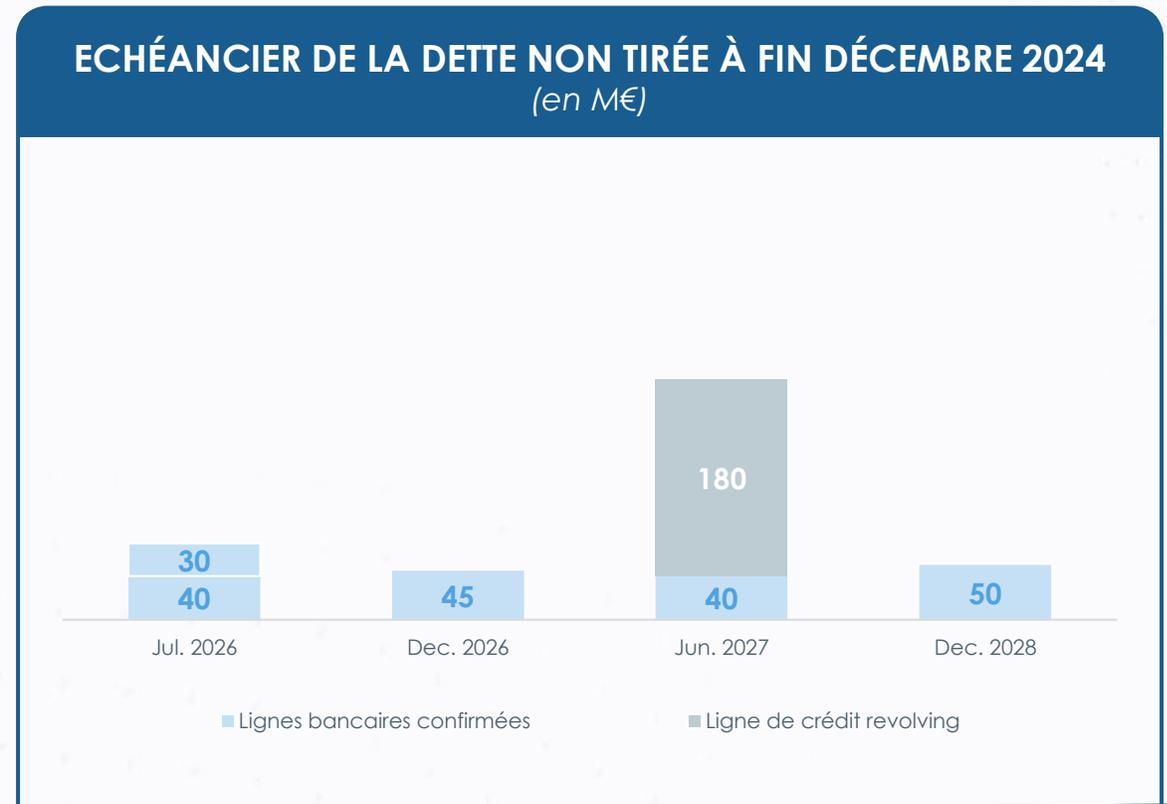
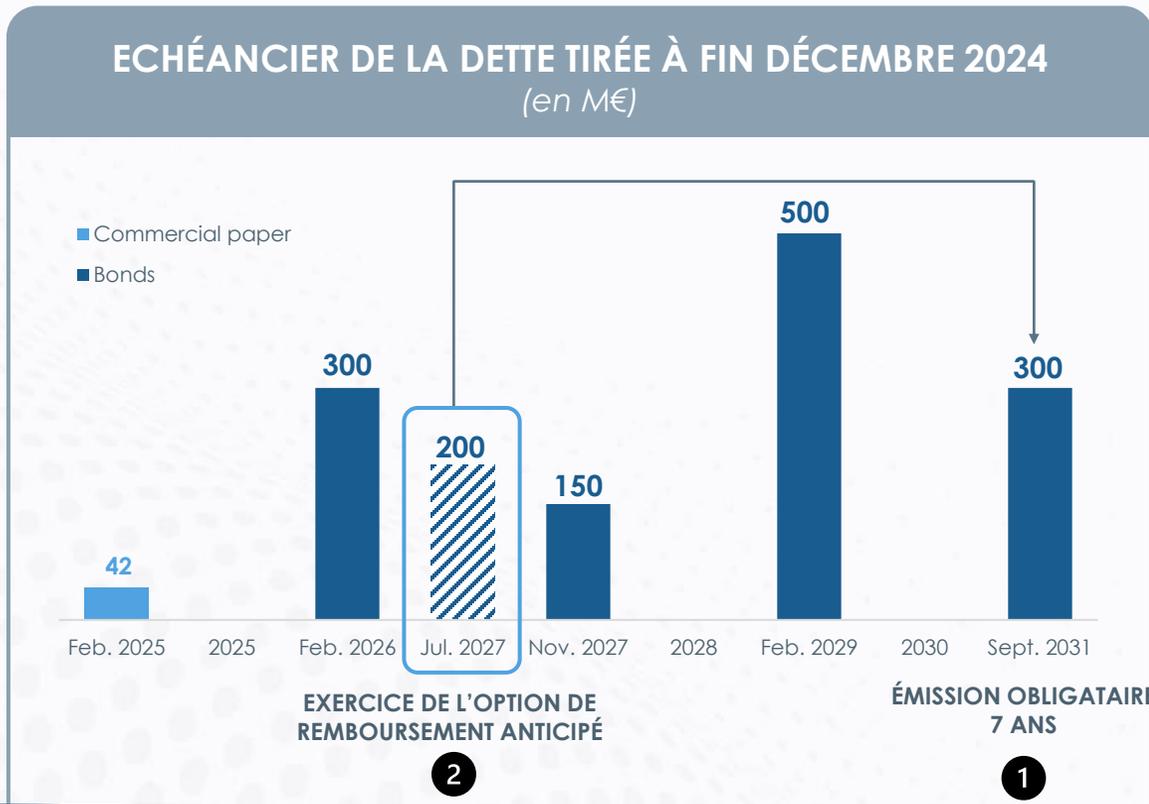
La vacance est concentrée sur les 4 sites en restructuration et les 9 galeries intégrées à la politique d'arbitrage



# 2 opérations obligataires participant à l'optimisation de la liquidité, de la maturité et du coût de la dette

Ces opérations de refinancement illustrent l'accès fluide de Mercialys au marché de la dette

- 1 Emission d'une souche de 300 M€ à 7 ans, sur un coupon de 4,0%
- 2 exercice de l'option de remboursement anticipé sur l'obligation à maturité juillet 2027, d'un montant résiduel de 200 M€ et portant un coupon de 4,625%



# Écart significatif du coût de la dette par rapport au rendement des expertises

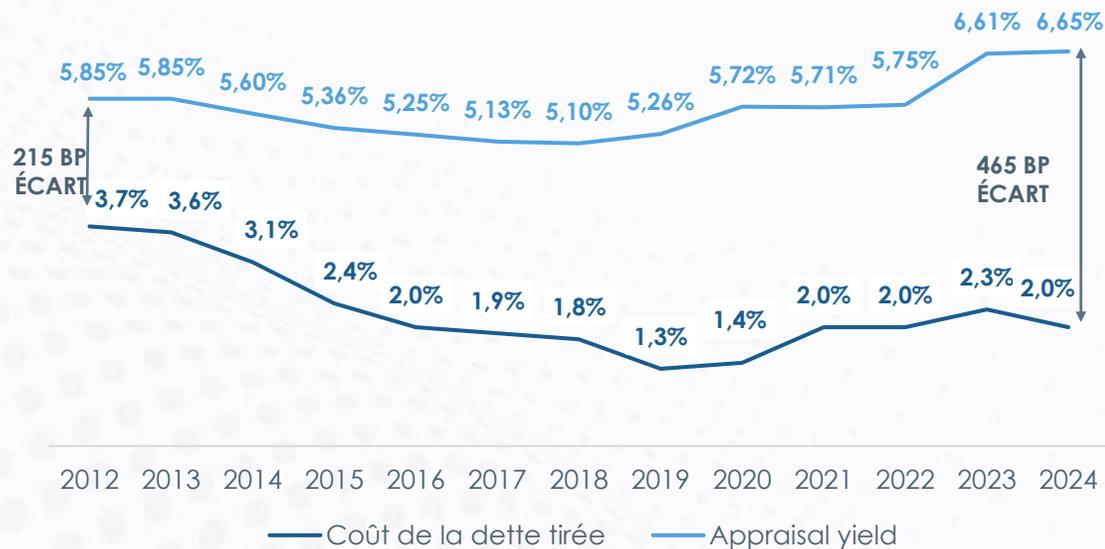


2.0% de coût moyen de la dette tirée, coût optimisé par les opérations de refinancement obligataires et la politique dynamique de gestion de la trésorerie

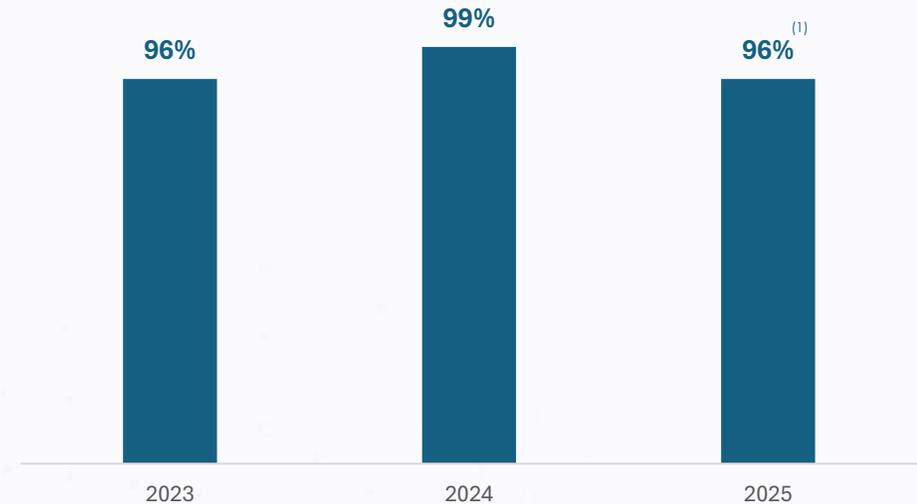


A la suite des ajustements des valeurs des expertises sur la période 2020-2024, **l'écart de rendement vs. le coût de la dette tirée atteint 465 bp fin 2024**, mettant en relief une création de valeur importante

## EVOLUTION DE LA DETTE TIREE ET DU RENDEMENT DES EXPERTISES



## RATIO DE COUVERTURE DE LA DETTE À TAUX FIXE



<sup>(1)</sup> Estimation à structure de dette constante

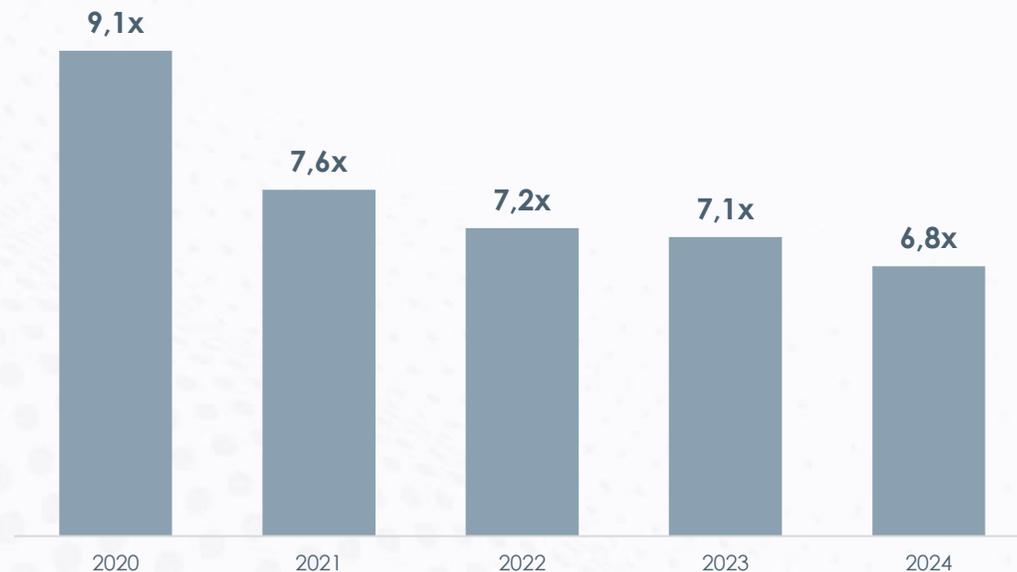
# Des ratios financiers solides catalyseur de la croissance future



## NOTATION STANDARD & POOR'S : BBB / STABLE

Renouvelée le 24 octobre 2024

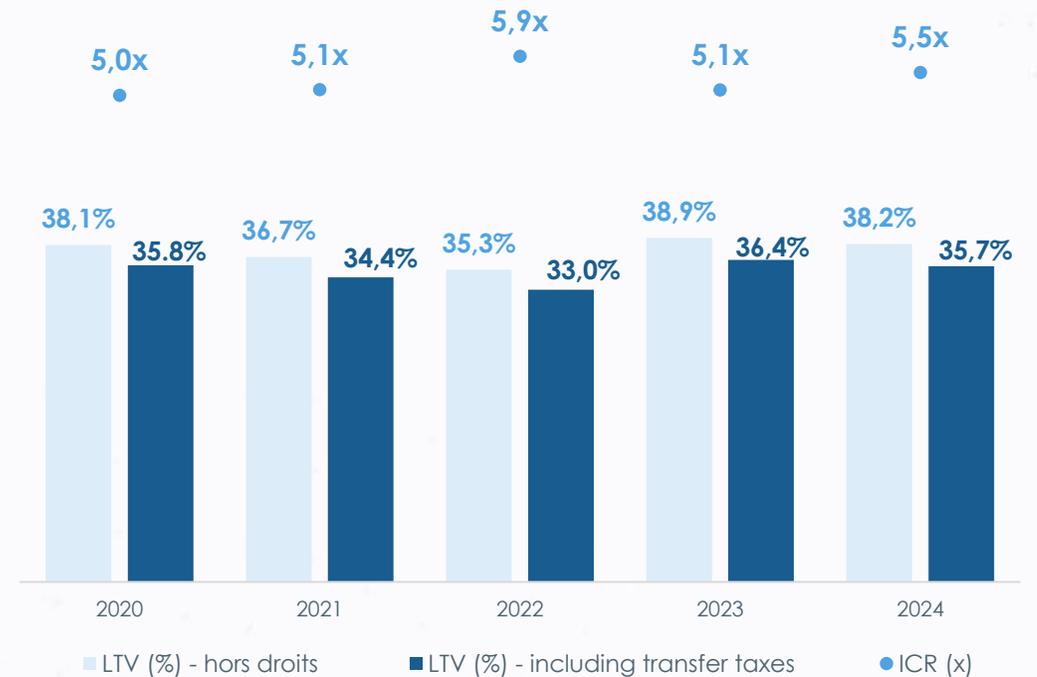
### EVOLUTION DU RATIO DETTE NETTE / EBITDA



## UNE IMPORTANTE MARGE DE MANŒUVRE FINANCIÈRE À FIN 2024

Sur le LTV (< 55 %) et sur l'ICR (> 2x)

### EVOLUTION DU LTV ET DE L'ICR



# Acquisition des 70% restants d'ImocomPartners au 1<sup>er</sup> trimestre 2025



## La 2<sup>de</sup> phase de la transaction a été finalisée au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

- › 30% ont été acquis en décembre 2023 pour 5,7 M€
- › 70% ont été acquis au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 <sup>(1)</sup>

### RÉSULTATS RÉGULIERS ET SOLIDES DU LEADER FRANÇAIS DES RETAILS PARK (IMOCOMPARK)

- › Le fonds géré par ImocomPartners a une maturité 2032 et détient 33 *retail parks* d'une surface locative de 385k m<sup>2</sup> loués à près de 400 locataires
- › Les actifs sous gestion ont une valeur de ~650 M€ droits inclus et génèrent ~40 M€ de loyers annuels

### UNE IMPORTANTE CRÉATION DE VALEUR POTENTIELLE

- › Honoraires de gestion à percevoir jusqu'en 2032 du fonds existant ImocomPark
- › Visibilité accrue pour les enseignes locataires et expertises transverses à déployer (marketing, environnement,...).
- › Capacité renforcée à réaliser des projets de développement en immobilier commercial ou mixte sur des réserves foncières existantes.
- › Possibilité pour Mercialis d'accroître sa capacité d'investissement en participant à la création de nouveaux fonds thématiques en coopération avec des investisseurs institutionnels.

<sup>(1)</sup> Prix soumis à des conditions de performance de la société de gestion

# Un portefeuille de développements relatif et un potentiel d'acquisitions



(M€)	INVESTISSEMENT TOTAL	INVESTISSEMENT RESTANT À ENGAGER	DATE DE LIVRAISON
<b>PROJETS ENGAGÉS</b>	<b>22,8</b>	<b>22,2</b>	<b>2025/2027</b>
Activités tertiaires	21,5	20,9	2027
<b>PROJETS MAITRISÉS</b>	<b>184,4</b>	<b>175,9</b>	<b>2025/2028</b>
Commerce	144,2	136,1	2025/2028
Restauration et loisirs	11,1	11,0	2026/2027
Activités tertiaires	29,1	28,9	2025/2027
<b>PROJETS IDENTIFIÉS</b>	<b>210,3</b>	<b>209,9</b>	<b>2026 / &gt; 2029</b>
Commerce	163,8	163,5	2026 / > 2029
Restauration et loisirs	45,0	45,0	> 2029
Activités tertiaires	1,5	1,5	2026 / > 2029
<b>TOTAL</b>	<b>417,5</b>	<b>408,0</b>	<b>2025 / &gt; 2029</b>

Mercialys pourrait également se positionner sur des acquisitions d'actifs existants en immobilier commercial ou des activités connexes : centres commerciaux, retail parks ou centre 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%

# Transformation d'un site vieillissant en un quartier ouvert et arboré à Saint-Denis (Île-de-France)



En 2025, Mercialys, en partenariat avec le promoteur Telamon, pourra développer le projet de Saint-Denis (Île-de-France)

Le projet comprend la création de 270 logements et logements étudiants pour un total de 14 900 m<sup>2</sup> au-dessus du supermarché Aldi détenu par Mercialys. A l'issue du projet la Société restera propriétaire du supermarché entièrement rénové.



Taux de rendement interna attendu : > **8,0%**



# Aménagement d'un nouveau parc d'activités mixtes sur la réserve foncière de Mercialys à Saint-André (La Réunion)



Mercialys travaille sur les processus d'autorisations administratives pour le développement d'un parc d'activités mixtes de 15 000 m<sup>2</sup> à Saint-André (nord-est de la Réunion) élargissant ainsi son maillage territorial dans cette région qui bénéficie d'évolutions de consommation très favorables.

Ce programme sera réalisé sur une réserve foncière détenue par Mercialys. A date la pré-commercialisation du projet est de 76%.



La rentabilité attendue du projet : **8,4%**

# Projet d'économie mixte à Angers

Mercialys a signé une promesse de vente en janvier 2025 avec un établissement public pour l'acquisition d'un foncier de 1,6ha à Angers adossé au centre commercial existant et leader sur sa zone.

Le projet comprendra la construction d'un nouveau quartier combinant du résidentiel, des bureaux, des commerces ainsi que des espaces de loisir, de restauration et de santé qui viendront considérablement renforcer la puissance de l'actif existant. Mercialys ne conservera que les commerces à l'issue du projet.



Livraison du projet en 2 phases : **2030 à 2032**



**SITE D'ANGERS – AVANT LE PROJET**



**SITE D'ANGERS – APRES LE PROJET**

# 4 Fair Impacts for 2030 : une ambition RSE renforcée, articulée autour des enjeux opérationnels de l'entreprise



## ► 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 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 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 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

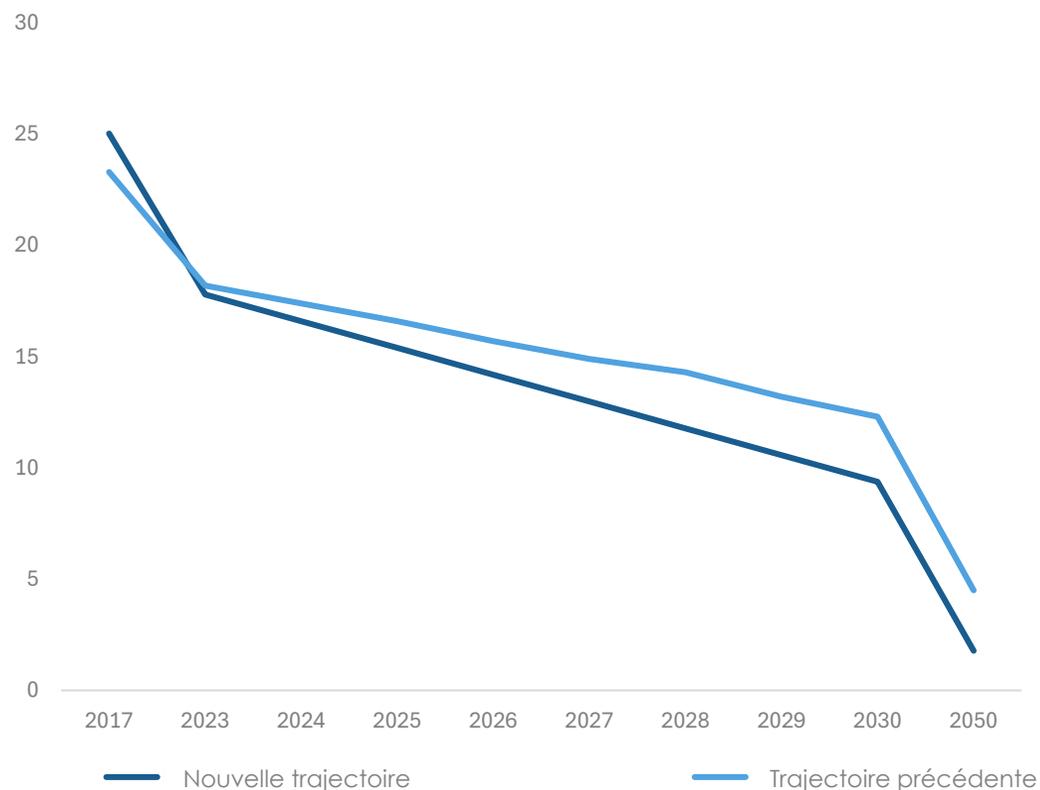


# Une révision de la trajectoire carbone vers un objectif « net zéro »



## UNE TRAJECTOIRE CARBONE PLUS AMBITIEUSE POUR MERCIALYS

(en kgCO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup>)



**MERCIALYS A ÉTÉ PIONNIÈRE DANS LA DÉMARCHE DE RÉDUCTION DES GES**, avec une certification SBTi<sup>(1)</sup> dès 2019 : objectif compatible avec une hausse des températures de « moins de 2°C »



**UNE TRAJECTOIRE REVUE EN 2025 POUR LA RENDRE COMPATIBLE « NET ZÉRO »**, la certification par la SBTi étant en cours

<sup>(1)</sup> Science Based Targets Initiatives

# Engagement n° 1 : Pour notre environnement



**13,7 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>**  
scopes 1 & 2 en 2024

↘ -41% vs. 2017

Viser zéro  
émission nette  
de carbone



100%  
de déchets  
valorisés

**69 %**  
des déchets  
valorisés en 2024

↗ +2 pt vs. 2023

Zéro produit  
phytosanitaire  
utilisé

**0 litre**

de produits phytosanitaires utilisés en 2024

↘ en ligne avec l'objectif 2030

# Engagement n° 2 : Pour nos commerces



NOS AMBITIONS  
À 2030



**100 %**  
des centres stratégiques  
sont certifiés BREEAM  
In - Use en 2024  
100% des actifs  
stratégiques en version 6

100% des actifs  
stratégiques certifiés  
BREEAM In - Use

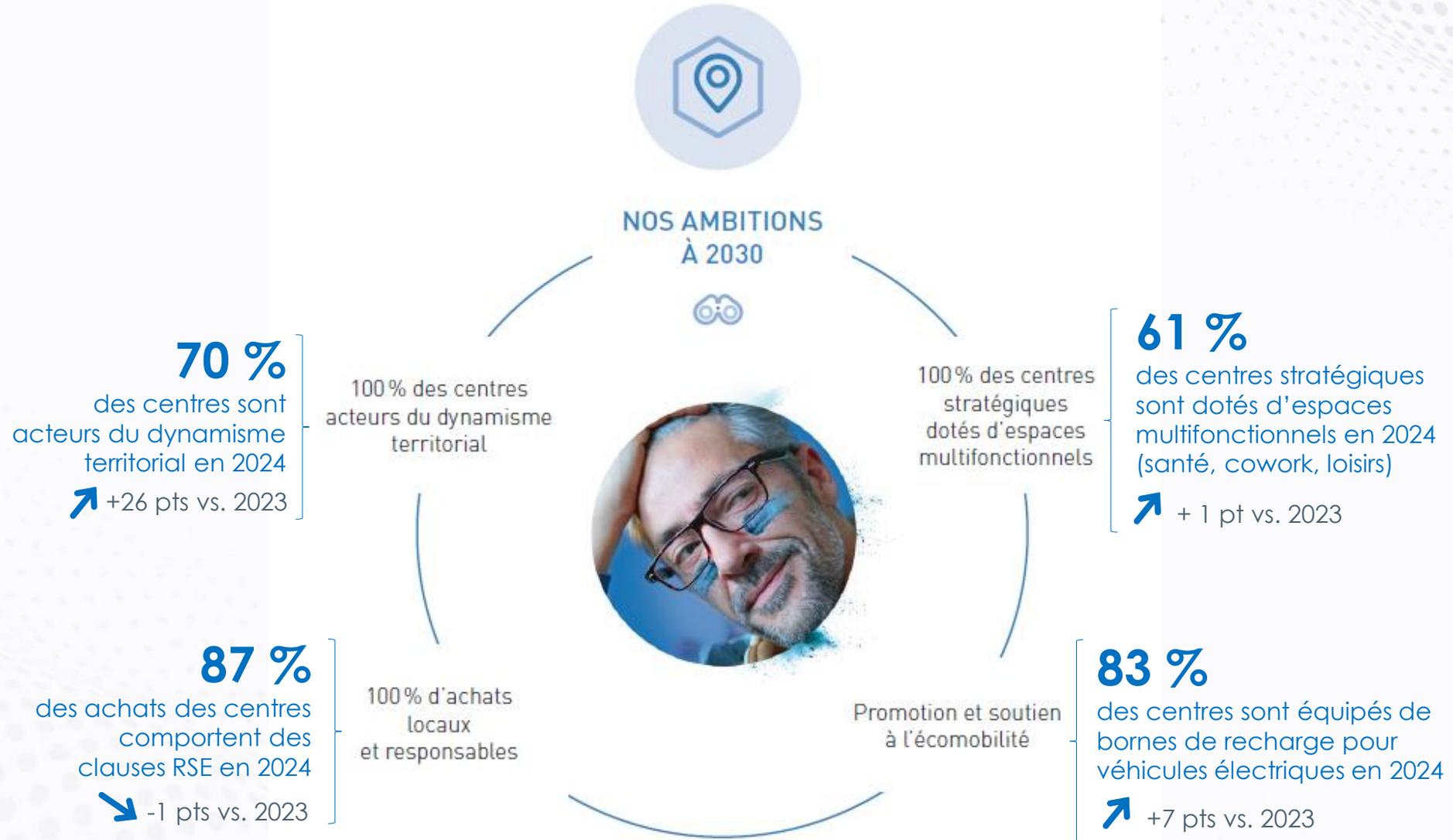
100 % des centres  
proposant une offre  
de commerces et  
de services responsables

**94 %**  
de centres stratégiques  
proposent une offre de  
commerces et services  
responsables en 2024  
↘ -1 pt vs. 2023

100% de nos locataires associés  
à notre pacte "bailleur enseigne  
responsables"

**100 %**  
des baux signés en 2024 comportent une  
annexe environnementale ↘ stable vs. 2023

# Engagement n° 3 : Pour nos territoires



# Engagement n° 4 : Pour nos talents



NOS AMBITIONS  
À 2030



Maintien  
des meilleures  
pratiques en matière  
d'égalité professionnelle

**94/100**  
à l'index égalité  
homme / femme en 2024

↗ + 1 pts vs. 2023

Développement  
de l'engagement  
et de la satisfaction  
des collaborateurs

**87/100**

Taux de participation à l'enquête  
en 2024



Culture  
de l'exemplarité  
en matière d'éthique

**100 %**  
de collaborateurs formés à l'éthique en 2024

↗ + 4 pts vs. 2023

# Evolution de la réglementation et rapport de durabilité



**La directive CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) a pour objectif d'harmoniser le reporting de durabilité des entreprises et d'améliorer la disponibilité et la qualité des données ESG publiées par les entreprises européennes**

**Dans le cadre initial de cette réglementation, et à date d'élaboration des résolutions de cette Assemblée générale, Mercialys faisait partie des entreprises de la « vague 2 », avec une publication d'un rapport de durabilité en 2026 au titre de l'exercice 2025**

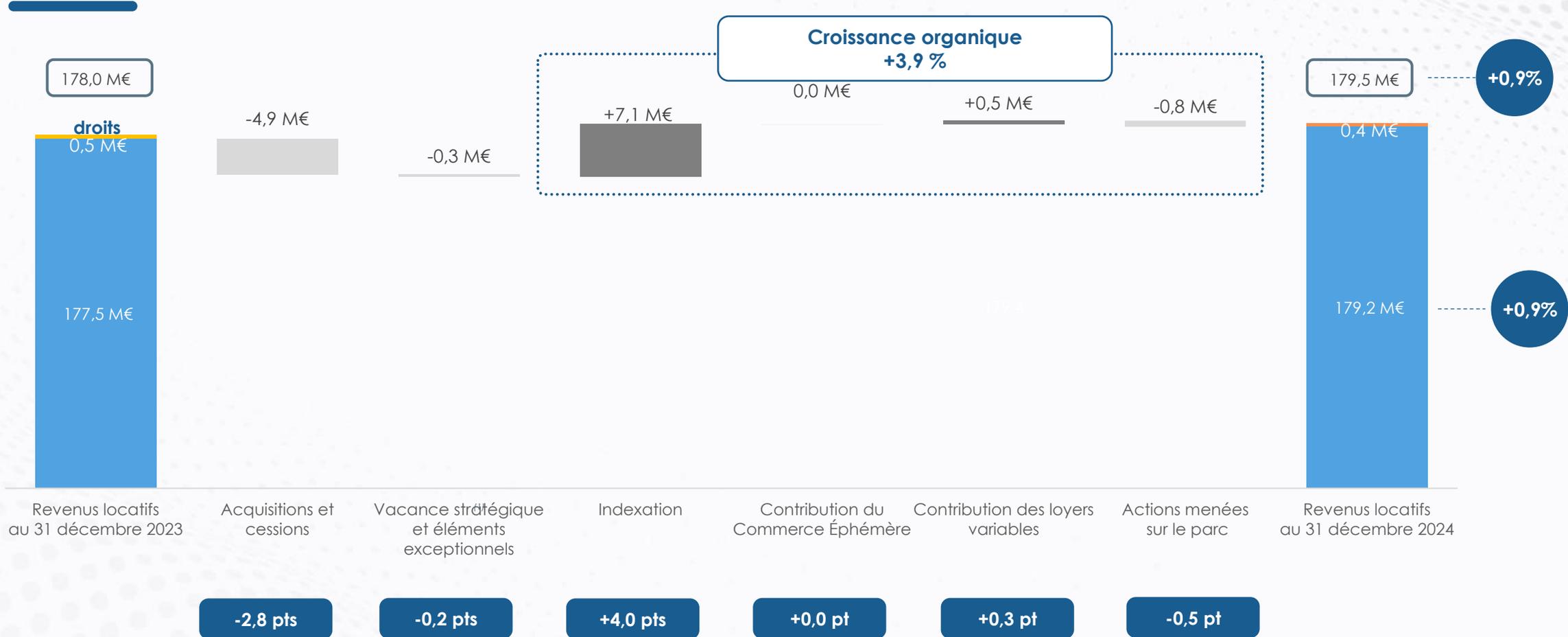
- › les commissaires aux comptes ont la responsabilité de la certification des informations en matière de durabilité
- › le ou les auditeurs doivent être nommés par l'Assemblée générale des actionnaires (résolutions 18 et 19)

**Une volonté de simplification des régulateurs européens et français a fait évoluer cette réglementation en 2025 : report des obligations de reporting CSRD et potentielle revue de celles-ci**

**MERCIALYS NE SERA AINSI PAS SOUMISE À L'OBLIGATION DE PUBLICATION D'UN RAPPORT DE DURABILITÉ POUR 2025 MAIS MAINTIENDRA SA POLITIQUE DE TRANSPARENCE, AFIN QUE LES ACTIONNAIRES AIENT LA MEILLEURE COMPRÉHENSION DES RÉALISATIONS DE L'ENTREPRISE**



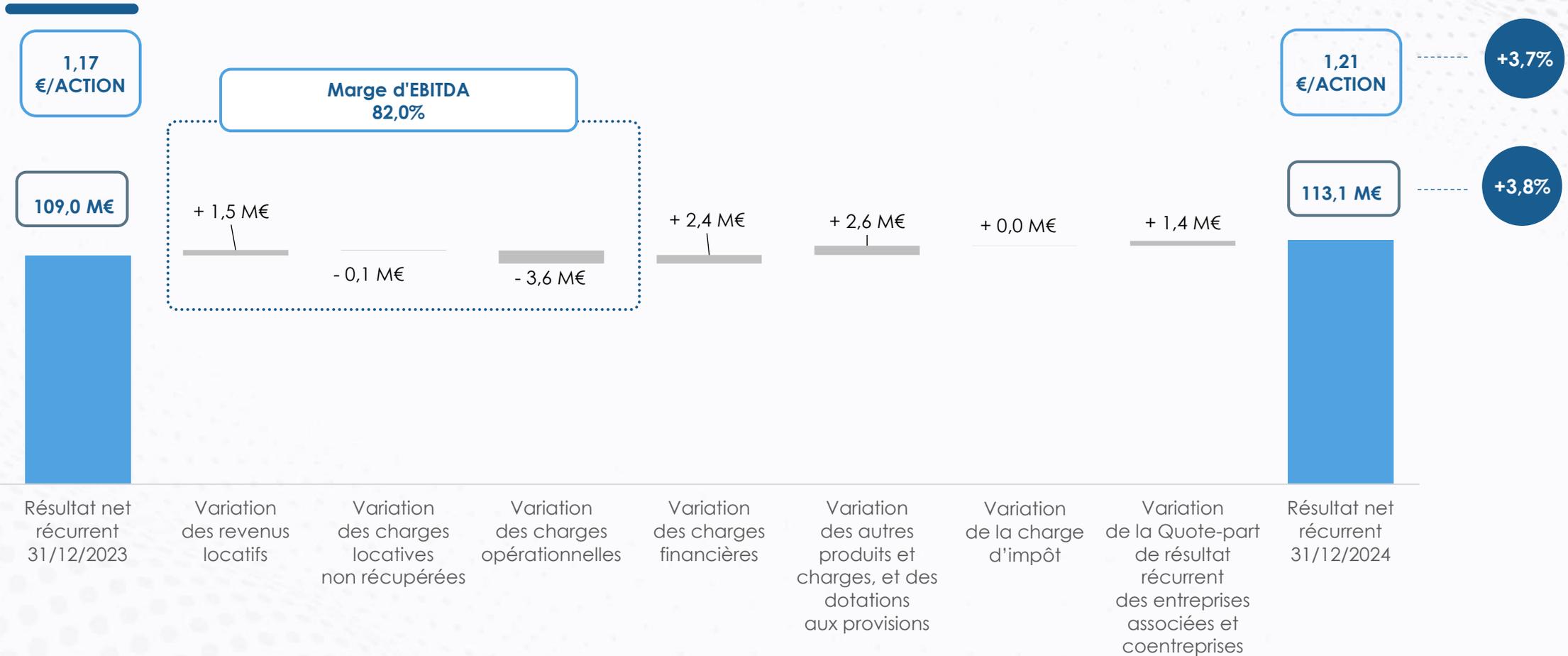
# Une 3<sup>e</sup> année d'indexation soutenue, pleinement reflétée dans la croissance organique



<sup>(1)</sup> Lié aux projets de développement – emplacements laissés vacants pour faciliter les développements futurs



# Un résultat net récurrent de +3,7% par action, supérieur à l'objectif de +2,0%



# Le résultat net part du groupe ressort à 53,8 M€



EN K€	31 DÉCEMBRE 2023	31 DÉCEMBRE 2024
Résultat net récurrent	108 961	113 129
Dotations aux amortissements	-38 540	-37 828
Autres produits et charges opérationnels	-22 447	-7 195
Inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire et impact net des rachats obligataires et opérations de couvertures	-10 589	-20 028
Intérêts ne donnant pas le contrôle et SME : (plus ou moins-values, amortissements et dépréciations)	15 987	5 681
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>53 373</b>	<b>53 759</b>

# Une prime de rendement de 345 pb sur le portefeuille de Mercialys



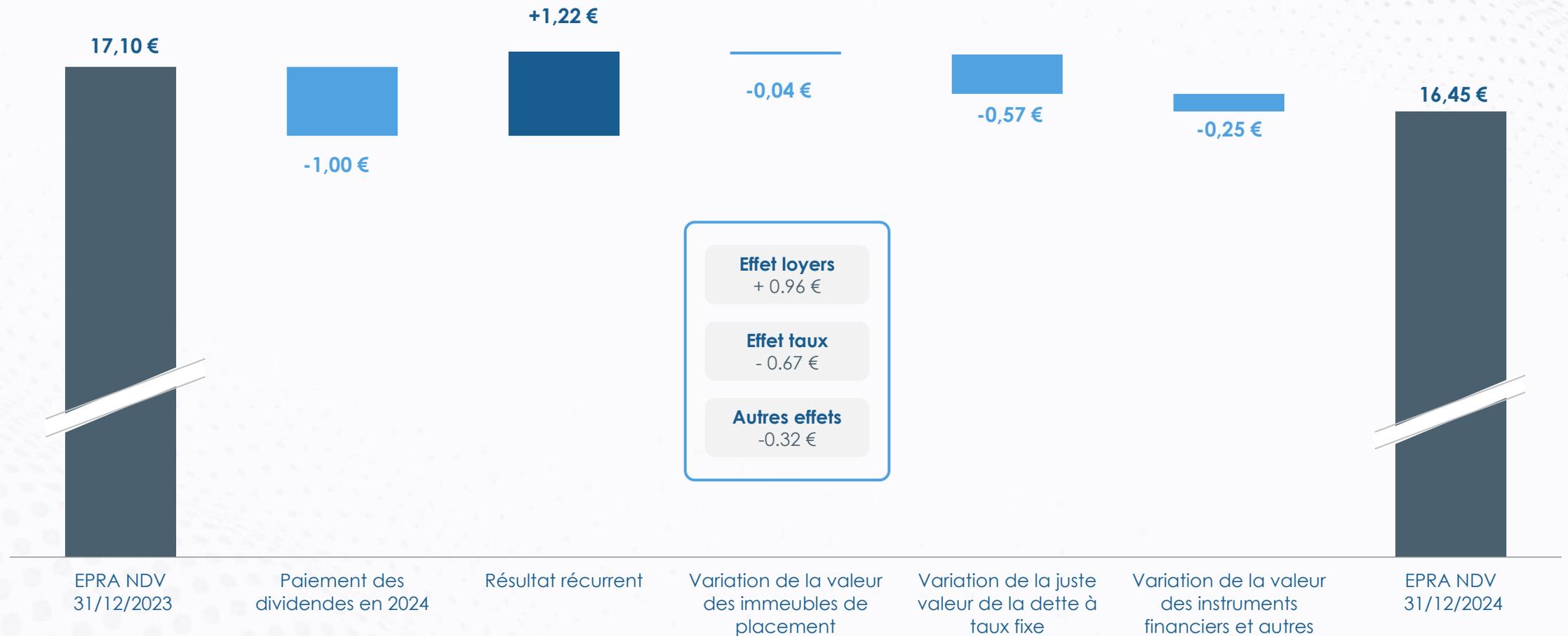
Evolution de la valeur du portefeuille (hors droits)	Evolution à périmètre constant <sup>(1)</sup>		
	1 <sup>er</sup> semestre 2024	2 <sup>d</sup> semestre 2024	2024
dont effet loyers	+2,3%	+1,3%	+3,3%
dont effet taux	-2,0%	-0,7%	-2,3%
<b>Evolution de la valeur du portefeuille</b>	<b>+0,4%</b>	<b>+0,7%</b>	<b>+1,1%</b>

	12/2019	12/2020	12/2021	12/2022	12/2023	06/2024	12/2024
Taux de rendement des expertises	5.26%	5.72%	5.71%	5.75%	6.61%	6.68%	6.65%

soit 345 pb d'écart par rapport à l'OAT TEC10 au 23 avril 2025

<sup>(1)</sup> A sites et superficie constante

# Evolution de l'actif net réévalué par action (EPRA NDV)





## CROISSANCE ORGANIQUE DES LOYERS FACTURÉS DE +2,7%

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin mars 2024	Cumulé à fin mars 2025	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	45 463	43 761	-3,7%	+2,7%
Droits d'entrée	82	111	+35,9%	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>45 545</b>	<b>43 872</b>	<b>-3,7%</b>	

### Une croissance organique solide au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

- › L'indexation (+2,5% au T1) joue son rôle et permet de préserver la valeur réelle des loyers (vs. la valeur nominale)
- › La baisse des loyers à périmètre courant provient de l'effet périmètre (pour -5,8%) liée aux cessions intervenues en juillet 2024
- › Forte surperformance (+180 bp) de la fréquentation des centres de Mercialys vs. le panel national au 1<sup>er</sup> trimestre à +2,5 %. Illustre la puissance des sites recentrés sur des zones géographiques dynamiques et le succès du re-ancrage par des enseignes alimentaires performantes.

# Objectifs 2025 : un profil de croissance soutenue du RNR permettant un rendement du dividende soutenu



## RÉSULTAT NET RÉCURRENT (RNR) :

Fourchette 1,22 € à 1,25 € / action



## DIVIDENDE

Minimum de 1,00 € / action



## ESG

Objectif de neutralité carbone & amélioration régulière de notre stratégie





# Gouvernance & rémunérations des mandataires sociaux

**Dominique Dudan**

Présidente du Comité des nominations,  
des rémunérations et de la gouvernance

# Une gouvernance aux meilleurs standards, tant au niveau du Conseil d'administration que de la Direction générale



## SÉPARATION DES FONCTIONS DE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTEUR GÉNÉRAL DEPUIS FÉVRIER 2019

**Éric Le Gentil** : Président du Conseil d'administration

**Vincent Ravat** : Directeur général

**Elizabeth Blaise** : Directrice générale déléguée

## COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2024

**9** membres

**56 %** de femmes

**67 %** d'indépendants

**58 ans** d'âge moyen

**6,1 ans** d'ancienneté en moyenne

# Composition du Conseil d'administration à l'issue de l'Assemblée générale, sous réserve de l'approbation des résolutions n° 4, 5, 6, 7 et 8

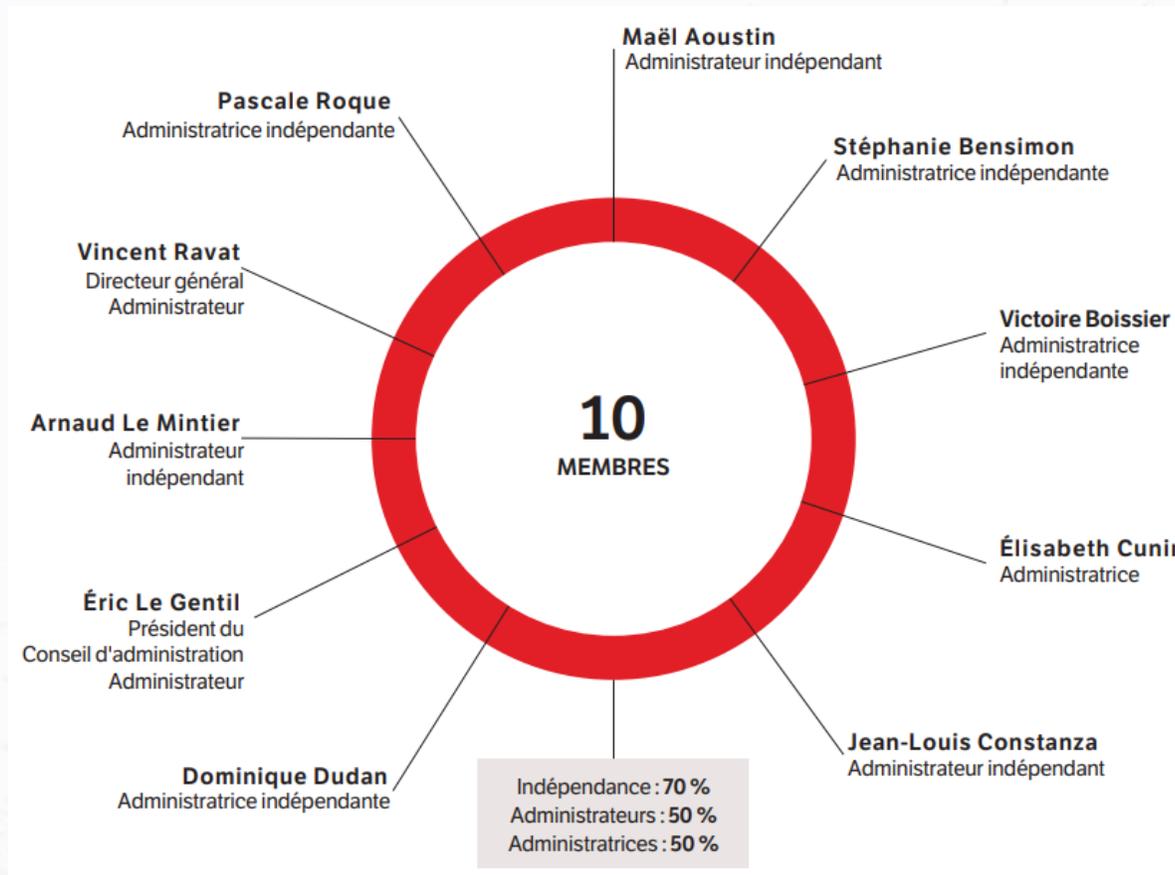


La nomination de **M. Arnaud Le Mintier** permettrait au Conseil d'administration de bénéficier de ses expériences à la fois entrepreneuriales et au sein de gestionnaires d'actifs institutionnels. Au-delà de sa parfaite connaissance des différents segments immobiliers, il dispose de compétences identifiées comme prioritaires par le Conseil, à savoir l'urbanisme et la construction.

Par ailleurs, son expertise en structuration d'opérations de développement et de levées de fonds lui permettrait de rejoindre le Comité des investissements durables.

Le Conseil d'administration demande à l'Assemblée générale de renouveler le mandat de **M. Éric Le Gentil** en tant qu'administrateur. Il est un appui précieux pour la Direction générale.

Du fait de son expérience opérationnelle et financière, il entretient d'excellentes relations avec les parties prenantes et joue un rôle essentiel dans le bon fonctionnement du Conseil.



Le Conseil d'administration demande à l'Assemblée générale de renouveler le mandat de **Mme Stéphanie Bensimon** en tant qu'administratrice.

Ce renouvellement permettrait au Conseil d'administration de continuer à bénéficier de son expertise en matière immobilière, ainsi qu'en financement et structuration d'opérations d'investissements et de cessions.

Par ailleurs, Mme Stéphanie Bensimon a été nommée responsable du suivi de la démarche RSE de la Société le 20 avril 2021.

Le Conseil d'administration demande à l'Assemblée générale de renouveler le mandat de **Mme Élisabeth Cunin** en tant qu'administratrice.

Ce renouvellement permettrait au Conseil d'administration de continuer à bénéficier de sa vision de l'immobilier via les contraintes et opportunités des commerçants.

Le Conseil d'administration demande à l'Assemblée générale de renouveler le mandat de **Mme Pascale Roque** en tant qu'administratrice.

Ce renouvellement permettrait au Conseil d'administration de capitaliser sur son expérience dans de nombreuses typologies d'immobilier, ainsi qu'en matière de gestion opérationnelle et de financement.

# Fonctionnement et organisation du Conseil d'administration et des Comités spécialisés en 2024



## Conseil d'administration

6 réunions en 2024 / 100 % d'assiduité

### COMITÉ D'AUDIT, DES RISQUES ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

#### 4 membres <sup>(1)</sup>

M. Maël Aoustin (Président)  
Mme Stéphanie Bensimon  
Mme Victoire Boissier  
Mme Pascale Roque

100 % d'indépendants

4 réunions en 2024

100 % d'assiduité

### COMITÉ DES NOMINATIONS, DES RÉMUNÉRATIONS ET DE LA GOUVERNANCE

#### 5 membres <sup>(1)</sup>

Mme Dominique Dudan (Présidente)  
Mme Victoire Boissier  
Mme Élisabeth Cunin  
M. Éric Le Gentil  
Mme Pascale Roque

60 % d'indépendants

4 réunions en 2024

100 % d'assiduité

### COMITÉ DES INVESTISSEMENTS DURABLES

#### 5 membres <sup>(1)</sup>

Mme Stéphanie Bensimon (Présidente)  
M. Maël Aoustin  
Mme Dominique Dudan  
M. Éric Le Gentil  
M. Vincent Ravat

60 % d'indépendants

6 réunions en 2024

100 % d'assiduité

(1) Composition au 31 décembre 2024

# Principes de la politique de rémunération 2024 des administrateurs

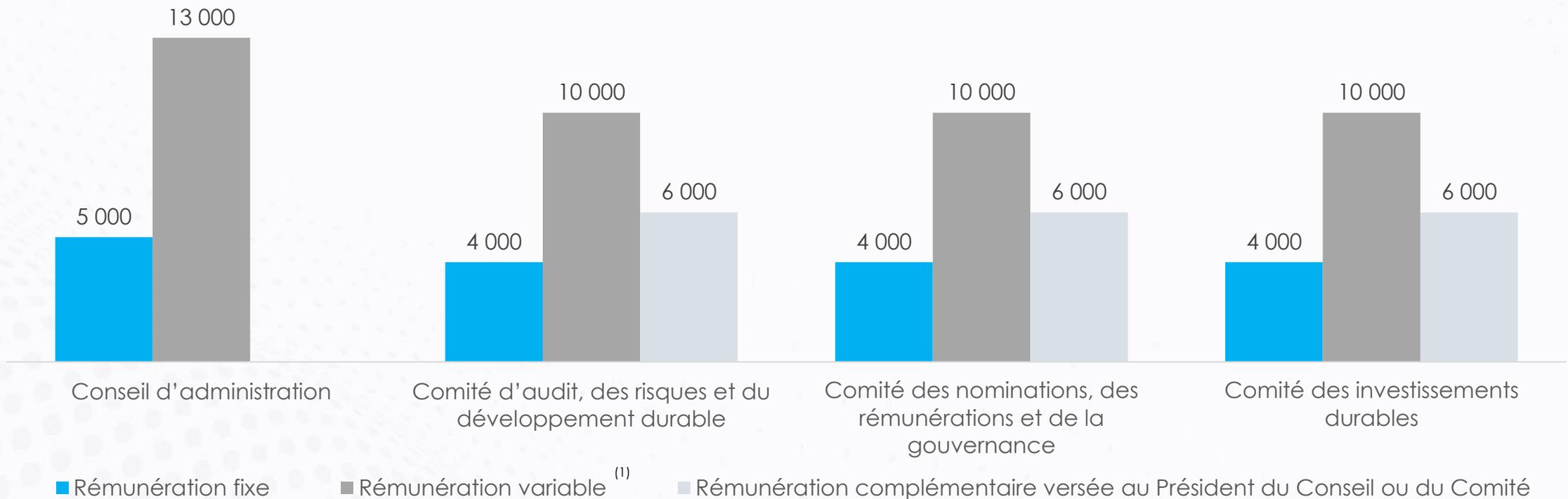


Une part fixe  
&  
Une part variable  
en fonction de l'assiduité

Une enveloppe  
totale maximale  
de 440 000 €

Des montants mesurés  
et régulièrement analysés  
comparativement

Une possibilité de  
rémunérations  
exceptionnelles en cas de  
réunions extraordinaires  
Option non utilisée à ce jour



(1) Pour 100 % d'assiduité

# Éléments de rémunération versés aux administrateurs au titre de l'exercice 2024



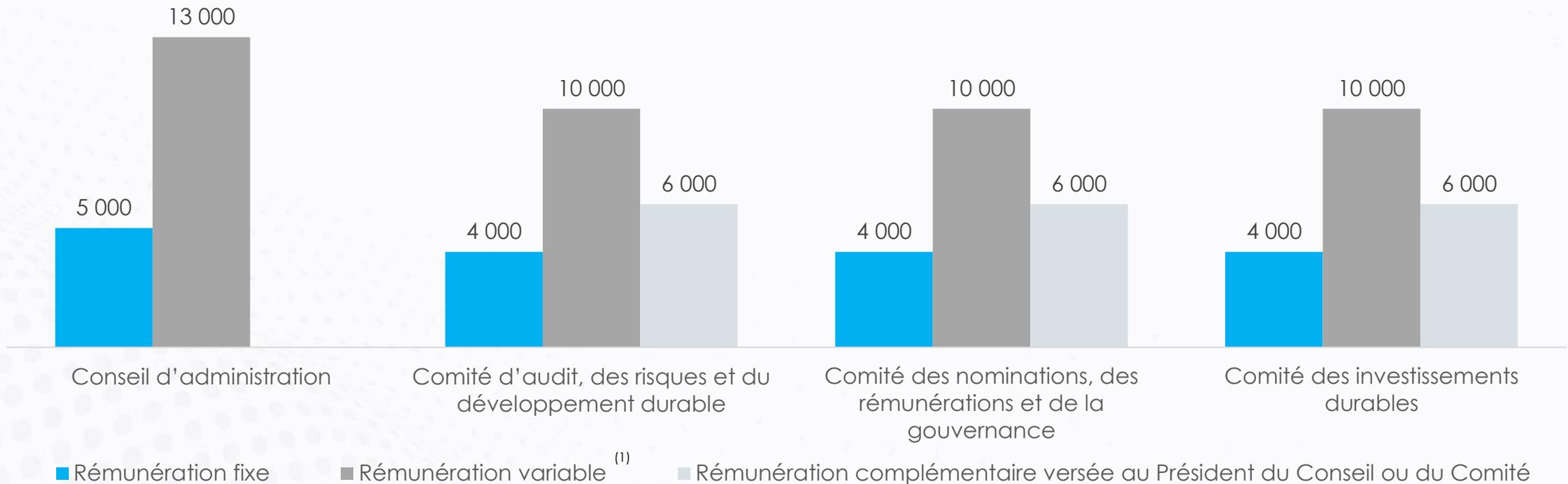
(en euros)	Conseil d'administration	Comités spécialisés			Total
		CARDD	CNRG	CST / CID <sup>(1)</sup>	
Maël Aoustin	18 000	19 262	-	11 841	49 103
Stéphanie Bensimon	18 000	14 738	-	19 262	52 000
Victoire Boissier	18 000	14 000	14 000	-	46 000
Jean-Louis Constanza	18 000	-	-	2 159	20 159
Élisabeth Cunin	18 000	-	14 000	2 897	34 897
Dominique Dudan	18 000	-	20 000	14 000	52 000
Vincent Ravat	18 000	-	-	14 000	32 000
Pascale Roque	18 000	14 000	11 008	-	43 008
Éric Le Gentil, Président du Conseil	18 000	-	14 000	14 000	46 000
<b>Total</b>	<b>162 000</b>	<b>62 000</b>	<b>73 008</b>	<b>78 159</b>	<b>375 167</b>

(1) Transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables le 14 février 2024.

# Politique de rémunération des administrateurs proposée pour 2025



13<sup>e</sup> résolution



(1) Pour 100 % d'assiduité

# Rémunération du Président du Conseil d'administration : politique 2024 et proposition 2025



10<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> résolutions

## Au regard des missions confiées au Président en dehors des attributions générales prévues par la loi, 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

## Le Conseil d'administration avait proposé en 2024 la politique de rémunération suivante le concernant, acceptée par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 :

- › Rémunération fixe annuelle : 225 000 euros (depuis 2019)
- › Rémunération en qualité d'administrateur : déterminée par la politique de rémunération des administrateurs en vigueur

	Montants attribués au titre de l'exercice 2024	Montants versés au cours de l'exercice 2024
Rémunération fixe	225 000 €	225 000 €
Rémunération en qualité d'administrateur	46 000 €	44 000 €
<b>Total</b>	<b>271 000 €</b>	<b>269 000 €</b>

### PROPOSITION

**Augmentation du fixe à 255 000 €  
en 2025**

- › Le Président ne perçoit pas de rémunération variable en numéraire ou en titres, ni de retraite chapeau, ni de garantie chômage. Il bénéficie de la prévoyance et de la mutuelle en vigueur dans l'entreprise, soit un avantage en nature évalué à 4 243 € en 2024.

# Principes de la politique de rémunération des dirigeants



Une reconnaissance objective de la performance	Une valorisation des dimensions extra-financières	Une convergence des intérêts internes et externes
<ul style="list-style-type: none"><li>› Prépondérance de la part variable sur la part fixe au sein de la rémunération totale</li><li>› Prépondérance de critères quantifiables au sein de la part variable annuelle et long terme</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>› Présence de critères RSE dans la part variable annuelle</li><li>› Présence de critères RSE en lien avec les objectifs climatiques dans la part variable long terme</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>› 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</li><li>› Équité interne : écarts de rémunération entre dirigeants et salariés mesurés et stables dans le temps</li></ul>

## NOUVEAUTE

Introduction d'une clause dite de « *claw back* » et clause de malus

## RESPECT DU CODE AFEP-MEDEF

Exhaustivité - Équilibre entre les éléments de rémunération - Benchmark - Cohérence - Intelligibilité des règles - Mesure

Les modalités de détermination des éléments de rémunération sont arrêtées chaque année par le Conseil d'administration, après consultation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance

# Rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2024



11<sup>e</sup> résolution

Rémunération  
fixe annuelle

V

**Attribuée au  
titre de 2024  
et versée en  
2024**

430 000 €

Rémunération  
variable annuelle

V

**Attribuée  
au titre de 2024**  
(à verser en 2025  
sous réserve de  
l'approbation de  
l'Assemblée  
générale)

567 170 €

**Versée en 2024  
au titre de 2023**

442 470 €

Avantages de  
toutes natures

V

**Attribués  
au titre de  
2024  
et versés en  
2024**

48 611 € <sup>(1)</sup>

Mandat  
d'administrateur

V

**Attribués  
au titre de 2024**

32 000 €

**Versés en 2024**

30 000 €

Rémunération variable long terme  
(attribution gratuite d'actions) <sup>(3)</sup>

V

**Attribution définitive d'actions du plan de 2021  
(plan 36) venu à échéance en 2024**

Compte tenu des critères de performances,  
59 516 actions gratuites ont été attribuées  
définitivement au terme des trois ans du plan

**Attribution d'actions du plan de 2024  
(plan 45) venant à échéance en 2027**

La valeur des actions gratuites attribuées au titre du  
plan 2024 (plan 45), sous condition de présence et de  
performances, s'élève à 411 124 € <sup>(2)</sup>

(1) 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.

(2) Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2024, le Conseil d'administration du 25 avril 2024 a décidé d'attribuer 50 631 actions à M. Vincent Ravat, pouvant être portées à 64 807 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive (25 avril 2027) des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive ainsi qu'à la réalisation de quatre critères de performance.

(3) A titre d'information, il est rappelé que, conformément aux termes du dispositif de rémunération variable à long terme approuvé lors de l'assemblée générale du 28 avril 2022 le conseil d'administration avait décidé, lors de sa réunion du même jour, d'attribuer au Directeur général un nombre maximum de 75 232 actions (plan 39) intégralement soumises à une condition de présence (en qualité de mandataire social) à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance sur les exercices 2022 à 2024 (inclus). Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 12 février 2025, suivant l'avis du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, a constaté l'attribution définitive de 75 232 actions gratuites pour le Directeur général avec effet au 28 avril 2025 au titre de ce dispositif.

# Rémunération du Directeur général : politique proposée pour 2025

15<sup>e</sup> résolution



Rémunération  
fixe annuelle



**Proposition  
d'augmentation  
du salaire fixe à**

490 000 € <sup>(1)</sup>

Rémunération  
variable annuelle



**Mécanisme de la rémunération  
variable annuelle entièrement  
quantitatif**

› 100 % d'objectifs quantifiables

**Enjeux cibles inchangés**

- › 70 % de la rémunération annuelle fixe en cas d'atteinte des objectifs
- › Plafond fixé à 140 % en cas de surperformance

Rémunération variable long terme  
(attribution gratuite d'actions)



**Enjeux cibles inchangés**

125 % de la rémunération annuelle fixe en cas d'atteinte des objectifs plafonnée à 160 % en cas de surperformance

**Période d'acquisition de 3 ans, sous conditions  
de présence et de conservation et de performance  
de l'entreprise**

- › **Performance relative de l'action Mercialis**, dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR), par rapport aux valeurs d'un panel de sociétés comparables <sup>(2)</sup> pour 25 % de la dotation initiale
- › **Performance absolue de l'action Mercialis**, dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) pour 20 % de la dotation initiale
- › **Croissance du RNR**, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 25 % de la dotation initiale
- › **Réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique du patrimoine Mercialis (scopes 1 et 2)** pour 30 % de la dotation initiale

**Obligation de conservation : 2 ans suite à attribution définitive et conservation de 50 % des actions jusqu'à la fin du mandat jusqu'à ce que le montant total des actions détenues représente 300 % de la dernière rémunération fixe annuelle brute**

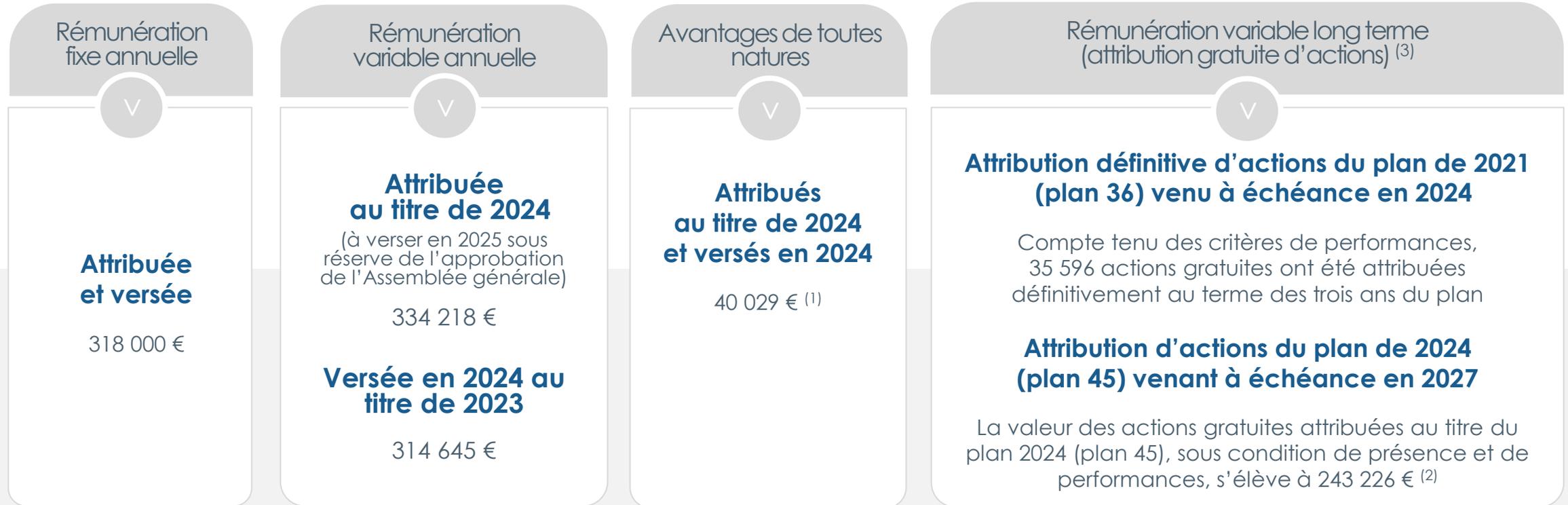
(1) Cette proposition a été établie en faisant référence à la recommandation du code AFEP-MEDEF indiquant que « La rémunération fixe ne doit en principe être revue qu'à intervalle de temps relativement long » Etant donné l'absence d'augmentation de la rémunération du Directeur général depuis trois ans 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, 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 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 Ravat qui s'inscrit -17 % en-dessous de la médiane et -20,3 % en-dessous de la moyenne du même panel Rapport 2020 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées, AMF, 24 novembre 2020

(2) Panel de 13 sociétés : Carmila, Citycon, Deutsche EuroShop, Eurocommercial Properties, Hammerson, Immobiliare Grande Distribuzione, Klépierre, Merlin Property, New River, Retail Estates, Unibail-Rodamco-Westfield, Vastned Retail, Wereldhave

# Rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2024



12<sup>e</sup> résolution



(1) 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.

(2) Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2024 (plan 45), le Conseil d'administration du 25 avril 2024 a décidé d'attribuer 29 954 actions à Mme Blaise, pouvant être portées à 38 941 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive (25 avril 2027) des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance.

(3) À titre d'information, il est rappelé que, conformément aux termes du dispositif de rémunération variable à long terme approuvé lors de l'assemblée générale du 28 avril 2022, le Conseil d'administration avait décidé, lors de sa réunion du même jour, d'attribuer à la Directrice générale déléguée au titre de sa rémunération long terme, un nombre maximum de 45 205 actions (plan 39) intégralement soumises à une condition de présence (en qualité de mandataire social) à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance sur les exercices 2022 à 2024 (inclus). Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 12 février 2025, en suite du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, a constaté l'attribution définitive de 45 205 actions pour la Directrice générale déléguée avec effet au 28 avril 2025 au titre de ce dispositif.



### Rémunération fixe annuelle



#### Proposition

318 000 € <sup>(1)</sup>

Montant inchangé vs. 2024

### Rémunération variable annuelle



#### Mécanisme de la rémunération variable annuelle entièrement quantitatif

- › 100 % d'objectifs quantifiables

#### Enjeux cibles modifiés

- › **65 %** de la rémunération annuelle fixe en cas d'atteinte des objectifs
- › **Plafond fixé à 130 % en cas de surperformance**

### Rémunération variable long terme (attribution gratuite d'actions)



#### Enjeux cibles modifiés

**100 %** de la rémunération annuelle fixe en cas d'atteinte des objectifs plafonnée à **150 %** en cas de surperformance

#### Période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence et de conservation et de performance de l'entreprise

- › **Performance relative de l'action Mercialys**, dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR), par rapport aux valeurs d'un panel de sociétés comparables <sup>(2)</sup> pour **25 %** de la dotation initiale
- › **Performance absolue de l'action Mercialys**, dividendes inclus (Total Shareholder Return – TSR) pour **20 %** de la dotation initiale
- › **Croissance du RNR**, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour **25 %** de la dotation initiale
- › **Réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique du patrimoine Mercialys (scopes 1 et 2)** pour **30 %** de la dotation initiale

**Obligation de conservation : 2 ans suite à attribution définitive et conservation de 50 % des actions jusqu'à la fin du mandat jusqu'à ce que le montant total des actions détenues représente 300 % de la dernière rémunération fixe annuelle brute**

(1) Cette proposition a été établie en faisant référence à la recommandation du code AFEP-MEDEF indiquant que « La rémunération fixe ne doit en principe être revue qu'à intervalle de temps relativement long ».

(2) Panel de 13 sociétés : Camila, Citycon, Deutsche EuroShop, Eurocommercial Properties, Hammerson, Immobiliare Grande Distribuzione, Klépierre, Merlin Property, New River, Retail Estates, Unibail-Rodamco-Westfield, Vastned Retail, Wereldhave

# Des ratios d'équité reflétant des niveaux de rémunération très mesurés



Historique des ratios d'équité moyens et médians

## MULTIPLES DE RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX DIRIGEANTS PAR RAPPORT AUX SALARIÉS

Ratios moyens	2020	2021	2022	2023	2024
Président du Conseil d'administration	4,3	4,0	3,0	3,1	2,9
Directeur général	12,6	9,2	10,3	12,0	11,9
Directeur(trice) général(e) délégué(e)	7,0	5,9	6,9	7,5	8,2

Ratio moyen  
du SBF 120  
publié en 2024 <sup>(1)</sup>

67

Ratios médians	2020	2021	2022	2023	2024
Président du Conseil d'administration	5,1	4,5	3,3	3,5	3,4
Directeur général	15,5	10,3	11,3	13,6	13,8
Directeur(trice) général(e) délégué(e)	8,5	6,6	7,6	8,5	9,5

Ratio médian  
du SBF 120  
publié en 2024 <sup>(1)</sup>

39

(1) Source Proxinvest



# Rapport des Commissaires aux comptes

# Rapport sur les comptes consolidés

Pages 186-189 du Document d'enregistrement universel 2024



## Comptes consolidés

- › Opinion sur les comptes
  - ▼ Opinion sans réserve sur la régularité, la sincérité et l'image fidèle des comptes établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne
  
- › Justification des appréciations (Point clé de l'audit)
  - ▼ Évaluation des immeubles de placement
  
- › Vérifications spécifiques
  - ▼ Absence d'observation

# Rapport sur les comptes annuels

Pages 210-213 du Document d'enregistrement universel 2024



## Comptes annuels

- › Opinion sur les comptes
  - ▼ Opinion sans réserve, ni observation sur la régularité, la sincérité et l'image fidèle des comptes établis conformément aux règles et principes comptables français
- › Justification des appréciations (Points clés de l'audit)
  - ▼ Évaluation des immobilisations corporelles
  - ▼ Évaluation des titres de participation
- › Vérifications spécifiques
  - ▼ Absence d'observation

### Conventions et engagements réglementés

#### › Convention soumise à l'approbation de l'Assemblée générale

##### ▼ Avec la société Hyperthetis Participations

##### ▼ Nature et objet : actes d'échange de biens immobiliers

##### ▼ Signature d'actes d'échange de biens immobiliers entre Mercialys SA et Hyperthetis Participations dans le cadre de la cession des hypermarchés d'Aix-en-Provence et Nîmes afin de régulariser des empiètements mutuels.

- Le prix de ces échanges de surface entre les deux sociétés est fixé sur la base des valeurs d'expertise réalisées au deuxième trimestre 2023.
- L'échange sur le site d'Aix-en-Provence a été réalisé moyennant une soulte de 446 215 euros versée par Mercialys SA à Hyperthetis Participations.
- L'échange sur le site de Nîmes a été réalisé moyennant une soulte de 988 726 euros versée par la société Hyperthetis Participations à Mercialys SA.

#### › Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

##### ▼ Aucune convention ancienne

# Rapport des Commissaires aux comptes à l'Assemblée générale extraordinaire



**Page 384 du Document d'enregistrement universel 2024**

## **Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction de capital (résolution n° 21)**

### › Contexte

- ▼ Délégation de pouvoir pour une durée de 26 mois pour annuler les actions achetées, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois

### › Objet du rapport

- ▼ Appréciation des causes et conditions de la réduction du capital envisagée

### › Diligences des Commissaires aux comptes

- ▼ Examen de la régularité des causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires

### › Conclusion

- ▼ Pas d'observation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée

# Rapport des Commissaires aux comptes à l'Assemblée générale extraordinaire



**Pages 384-385 du Document d'enregistrement universel 2024**

## **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 n° 22 à 25 et 27 à 29**

### › Contexte

- ▼ Délégation de compétence, pour une durée de 26 mois et selon un plafond défini, afin de réaliser ce type d'opérations

### › Objet du rapport

- ▼ Avis sur la sincérité des informations chiffrées, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations

### › Diligences des Commissaires aux comptes

- ▼ Vérification du contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et des modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre

### › Conclusion

- ▼ Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions, pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre (Résolutions n° 23 et 24), pas d'avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission (Résolutions n° 22, 27 et 28) et pas d'avis sur les conditions des émissions qui ne sont pas fixées et, par conséquent, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription (Résolutions n° 23 et 24)
- ▼ Établissement d'un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations

# Rapport des Commissaires aux comptes à l'Assemblée générale extraordinaire



**Page 386 du Document d'enregistrement universel 2024**

## **Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission de titres de capital ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (résolution n° 30)**

### › Contexte

- ▼ Délégation de compétence afin de réaliser une ou plusieurs augmentations de capital, pour une durée de 26 mois et dans la limite de 2 % du nombre total d'actions de votre société

### › Objet du rapport

- ▼ Avis sur la sincérité des informations chiffrées, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission

### › Diligences des Commissaires aux comptes

- ▼ Vérification du contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération et des modalités de détermination du prix d'émission des actions

### › Conclusion

- ▼ Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions, pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre et pas d'avis sur les conditions des augmentations de capital qui ne sont pas fixées et, par conséquent, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription
- ▼ Établissement d'un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation

# Rapport des Commissaires aux comptes à l'Assemblée générale extraordinaire



**Page 387 du Document d'enregistrement universel 2024**

## **Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre (résolution n°31)**

### › Contexte

- ▼ Autorisation donnée au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, d'attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre (nombre d'actions maximum de 1% du capital social)

### › Objet du rapport

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

### › Diligences des Commissaires aux comptes

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

### › Conclusion

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



# Questions de l'Assemblée



# Votes sur les résolutions

**Béatrice Mirabel**  
Secrétaire du Bureau

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 1

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 2

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 3

Affectation du résultat de l'exercice - Fixation du dividende

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 4

Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Eric Le Gentil

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 5

Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Stéphanie Bensimon

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 6

Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Elisabeth Cunin

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 7

Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Pascale Roque

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 8

Nomination de Monsieur Arnaud Le Mintier en qualité d'administrateur

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 9

**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**

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 10

**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 à Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration**

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 11

**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 à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général**

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 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 à Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée**

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 13

Approbation de la politique de rémunération des administrateurs

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 14

**Approbation de la politique de rémunération de Monsieur Eric Le Gentil, Président du Conseil d'administration**

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 15

**Approbation de la politique de rémunération de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général**

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 16

Approbation de la politique de rémunération de Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 17

**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**

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 18

Nomination d'Ernst& Young en qualité de Commissaire aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 19

**Nomination de KPMG en qualité de Commissaire aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité**

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 20

Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions



## RÉSOLUTION 21

**Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre**



## RÉSOLUTION 22

**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**



## RÉSOLUTION 23

**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° du Code monétaire et financier, avec délai de priorité facultatif**



## RÉSOLUTION 24

**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° du Code monétaire et financier**



## RÉSOLUTION 25

**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**

# De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire



## RÉSOLUTION 26

**Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres**

# De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire



## RÉSOLUTION 27

Augmentation de capital dans le cadre d'une offre publique initiée par la Société

# De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire



## RÉSOLUTION 28

**Augmentation de capital en vue de rémunérer des apports de titres consentis à la Société**

# De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire



## RÉSOLUTION 29

Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration



## RÉSOLUTION 30

**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**



## RÉSOLUTION 31

**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**



## RÉSOLUTION 32

**Modification de l'article 18 « Délibération du Conseil » des statuts afin d'assouplir les modalités de participations aux réunions du Conseil d'administration par consultation écrite**

# De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire



## RÉSOLUTION 33

Suppression de l'article 35 « Cas de pertes » des statuts et renumérotation des articles suivants

# De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



## RÉSOLUTION 34

### Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités



# Assemblée générale 2025

29 avril 2025

MERCIALYS