

7.1.2 Programme de rachat d'actions

7.1.2.1 Programme de rachat en cours

L'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022 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 28 avril 2022 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'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants et L. 22-10-56 et suivants du Code de commerce, 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 droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe ;
- de les annuler en tout ou en partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

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 négocié sur un marché réglementé, un système multilatéral de négociation ou de gré à gré et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes, pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre. Les actions peuvent, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L. 211-22 et suivants du Code monétaire et financier.

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 treize (13) 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 à la date de l'Assemblée générale du 28 avril 2022, étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation. Cependant, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou échange dans le cadre d'une opération de croissance externe ne 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 2022

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 2022.

Durant l'exercice 2022, 5 262 805 actions Mercialys ont été achetées au prix moyen de 8,75 euros et 5 363 029 actions Mercialys ont été cédées au prix moyen de 8,95 euros. Au 31 décembre 2022, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 286 889 actions et 3 442 484,88 euros.

B. Autres opérations

Le 12 septembre 2022, 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 12 septembre 2022 jusqu'au 19 septembre 2022 inclus et portant sur 220 000 titres.

Ainsi, la Société a acquis en 2022 par l'intermédiaire de ce prestataire de service d'investissement, intervenant au nom et pour le compte de la Société, en toute indépendance, 220 000 actions au prix moyen de 8,02 euros.

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2022 (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 2022 au 31 décembre 2022, et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

	Nombre d'actions	% du capital
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021	491 593	0,52
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	5 262 805	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(5 363 029)	
Nombre d'actions acquises	220 000	
Nombre d'actions annulées	0	
Nombre d'actions attribuées gratuitement	(11 139)	
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2022	600 230	0,64

La situation de la Société au 31 décembre 2022 est la suivante :

	31/12/2022
Nombre de titres détenus en portefeuille	600 230
Pourcentage du capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,64 %
Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois	0
Valeur comptable du portefeuille (en millions d'euros)	4,9
Valeur de marché du portefeuille (en millions d'euros) ⁽¹⁾	5,9

(1) Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 31 décembre 2022, soit 9,77 euros.

La société Mercalys n'a pas de positions ouvertes sur des produits dérivés. Les 600 230 actions auto-détenues au 31 décembre 2022 sont affectées aux objectifs suivants :

- 286 889 actions à la mise en œuvre du contrat de liquidité ;
- 313 341 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 27 avril 2023 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 27 avril 2023 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'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants et L. 22-10-56 et suivants du Code de commerce, 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 droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe ;
- de les annuler en tout ou en partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

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 d'actions. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé négocié sur un marché réglementé, un système multilatéral de négociation ou de gré à gré et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre. Les actions pourraient, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L. 211-22 et suivants du Code monétaire et financier.

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,

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 2022, le résultat net comptable de Mercialis, société mère, s'élève à 59,1 millions d'euros dont 63,8 millions d'euros au titre du secteur exonéré et -4,7 millions d'euros au titre du secteur taxable.

Il est proposé lors de l'Assemblée générale du 27 avril 2023 de verser un dividende au titre de l'exercice 2022 de 0,96 euro par action, représentant un montant global de 89,7 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2022, 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 85 % du FFO 2022 et offre un rendement de 9,8 % sur le cours de clôture au 31 décembre 2022.

soit à titre indicatif, 8 788 420 actions sur la base du capital au 31 décembre 2022, déduction faite des 600 230 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 140,6 millions d'euros. Il est précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation. 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 20^e résolution de l'Assemblée générale du 28 avril 2022.

Annulation d'actions :

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 28 avril 2022 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 18 mois est valable jusqu'au 27 octobre 2023. Le renouvellement de cette autorisation sera proposé à l'Assemblée générale du 27 avril 2023.

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 0,71 euro par action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2022 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,05 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,20 euro par action.

La mise en paiement du dividende, soit 0,96 euro par action, interviendrait le 4 mai 2023 (détachement du coupon le 2 mai 2023), sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 27 avril 2023

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^o 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.