

# MERCIALYS

Société anonyme au capital de 93.886.501 euros  
Siège social : 16-18, rue du Quatre-Septembre, 75002 Paris  
424 064 707 R.C.S. Paris

## RÉPONSES AUX QUESTIONS ÉCRITES DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 27 AVRIL 2023

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de Mercialys s'est tenue le jeudi 27 avril 2023 à 10h00 CET. Le Conseil d'administration a répondu aux questions écrites qui ont été adressées à la Société au titre de cette Assemblée générale :

### **I. Question relative au dividende**

- **Comment justifiez-vous cette distribution de 0,96 euro par action ?**

Mercialys est soumise au régime fiscal des SIIC (société d'investissement immobilier cotée) instauré par la loi de finance n°2002-1575 du 30 décembre 2002. En vertu de ce régime, les SIIC sont exonérées de l'impôt sur les sociétés 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). Ainsi pour 2023, au titre de 2022, la proposition de dividende de 0,96 euro par action provient :

1/ 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 ;

2/ 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 ;

3/ de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,20 euro par action.

Les 0,20 euro par action intégrés dans le dividende proposé à l'Assemblée générale au-delà de l'obligation de distribution légale participent à une distribution correspondant à 85 % du résultat récurrent consolidé (FFO), dans la fourchette de l'objectif annuel fixé par l'entreprise de 85 % à 95 %. Cet objectif assure une rentabilité équilibrée pour les actionnaires, se traduisant notamment par un rendement de 4,6 % par rapport à l'actif net réévalué (NDV) 2022.

### **II. Question relative aux résultats**

- **Comment comptez-vous améliorer votre résultat par action ?**
- **1/ Par une forte augmentation du résultat 2023 ?**

Votre Société, en tant que foncière commerciale cotée, suit et publie des indicateurs pertinents pour refléter sa performance. Ces indicateurs font autorité, et sont notamment normés par l'*European Real Estate Association* et sont publiés par les grandes foncières cotées en Europe.

A ce titre, l'indicateur le plus pertinent de la performance de votre Société est le résultat des opérations, aussi appelé FFO, qui détermine le résultat récurrent, c'est-à-dire hors éléments exceptionnels.

Le résultat net part du groupe par action intègre quant à lui des éléments dits non récurrents (plus ou moins-value de cessions, éléments de variations de valeur « non cash » ou liés à des opérations de refinancement...), impliquant une volatilité parfois significative d'une année à l'autre.

C'est à ce titre que la politique de distribution de Mercialys prend comme référence le FFO, à la fois plus pertinent et moins soumis à des éléments exceptionnels.

Mercialys a communiqué, lors de la publication de ses résultats annuels le 14 février 2023, sur un objectif de croissance d'au moins 2 % de son résultat récurrent (FFO), objectif réitéré dans le Document d'Enregistrement Universel publié le 15 mars 2023 (page 4).

- **2/ Par un rachat massif d'actions suivi d'annulation de titres ?**

Votre Société n'a jamais procédé à des rachats d'actions dans le but de les annuler estimant que l'effet relatif qui est lié n'est pas créateur de valeur à long terme. Mercialys a indiqué privilégier, dans l'utilisation de sa trésorerie et de sa capacité d'endettement, une reprise maîtrisée des investissements afin de bâtir sa croissance future. Cela serait réalisé, avec des exigences de rentabilité strictes et tout en maintenant les grands équilibres financiers, par la mise en œuvre de son portefeuille de développement ou par des acquisitions ciblées.

Il est également à noter que l'augmentation du nombre de titres en 2021 (+2 %) venait de l'option qui avait été offerte aux actionnaires du paiement du dividende en action afin de préserver la trésorerie de la Société dans un contexte sanitaire et économique très perturbé.

\*\*\*\*\*

Paris, le 27 avril 2023