



Assemblée générale 2024

25 avril 2024

MERCIALYS

Déroulement

- › Constitution du bureau
- › Constatation du quorum
- › Présentation de l'ordre du jour
- › Introduction du Président du Conseil d'administration
- › Présentation des résultats 2023 et de l'activité du 1^{er} trimestre 2024
- › 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^{er} scrutateur**
- › **2^e scrutateur**

Mme Bénédicte Maréchal, Secrétaire de l'Assemblée

L'ensemble des documents
relatifs à cette Assemblée
générale figurent sur le site
de la Société
www.mercialys.fr

Rubrique :
Investisseurs / Actionnaires /
Assemblées générales /
Assemblée générale
du 25 avril 2024



Ordre du jour simplifié

Éric Le Gentil

Président du Conseil d'administration

MERCIALYS

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 2023
N° 2	Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023
N° 3	Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende
N° 4 à 7	Renouvellement du mandat d'administrateur de Victoire Boissier, Dominique Dudan, Jean-Louis Constanza et Vincent Ravat
N° 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 2023 ou attribuée au titre du même exercice
N° 9 à 11	Approbation des rémunérations totales et des avantages, de toute nature, versés au cours de l'exercice 2023 ou attribués au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et à la Directrice générale déléguée
N° 12 à 15	Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux
N° 16	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° 17	Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions
N° 18	Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités



Introduction

Éric Le Gentil

Président du Conseil d'administration

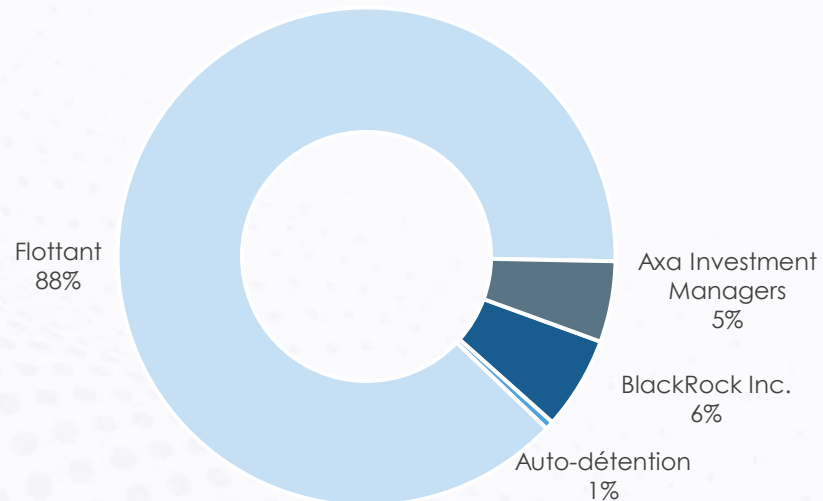
MERCIALYS

Un flottant large et une gouvernance articulée autour des meilleurs standards



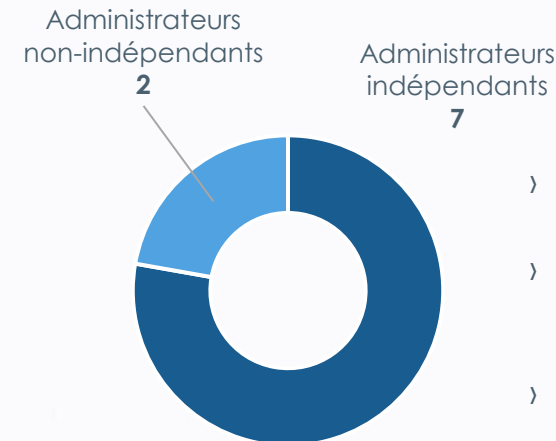
Un actionnariat largement flottant, favorisant la liquidité du titre

STRUCTURE DU CAPITAL (au 31 mars 2024)



La gouvernance de Mercialys est articulée autour de l'indépendance, la parité et l'expertise

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (sous réserve du vote de l'Assemblée générale du 25 avril 2024)



- › **78%** d'administrateurs **indépendants**
- › **3 Comités spécialisés** présidés par des administrateurs indépendants
- › **5 femmes et 4 hommes**

Un modèle d'affaires durable, construit sur des sites commerciaux en perpétuelle adaptation



1 | Savoir faire Commercial

- › Au travers du portefeuille : une offre accessible et de récurrence
- › Connaissance fine des zones de chalandise permettant la mise en place d'un mix marchand en adéquation avec les attentes des clients
- › Développement de services adaptés à l'évolution des habitudes de consommation

2 | Savoir faire Immobilier

- › Capacité à faire évoluer les actifs (restructurations, extensions) permettant d'assurer des positions concurrentielles puissantes
- › Adaptation des actifs aux nouveaux usages : densification et exploitation de tous les espaces
- › Rotation d'actifs alimentant la capacité d'investissement et la politique de distribution
- › Soutenabilité des loyers et des charges pour les commerçants

3 | Savoir faire RSE

- › Une gestion éthique et responsable des galeries commerciales et de l'entreprise
- › Des engagements ancrés dans la stratégie immobilière depuis 2015
- › Des actions au plus près de la réalité du terrain et des actifs ayant permis de faire de Mercialis l'une des entreprises les plus performantes dans les dimensions RSE en Europe

Satisfaire les besoins essentiels du plus grand nombre
Optimiser la valeur du patrimoine et le retour à l'actionnaire

4 dimensions RSE participant à la puissance opérationnelle et à la gestion de la Société dans les meilleures pratiques



Les enjeux environnementaux, sociétaux et sociaux font partie intégrante de la stratégie d'entreprise de votre foncière

Leur intégration se manifeste dans la mise en œuvre quotidienne d'une gestion responsable et éthique des galeries commerciales et de la Société



4 engagements concrets

Environnement
Commerces
Territoires
Talents

13 objectifs

Des feuilles de route concrètes et opérationnelles

Des dimensions environnementales inscrites dans la gestion quotidienne des sites

Un suivi annuel de la performance globale

Un engagement auprès des actionnaires

Une stratégie Climat décisive au regard du changement climatique

Un vote favorable des actionnaires sur cette stratégie en 2022

Un engagement de retour auprès des actionnaires à mi-parcours, soit en 2026

Axes stratégiques de
l'entreprise et de ses
parties prenantes

Mercialys s'inscrit dans la durée comme l'un des leaders européens en matière de RSE



2023	Note: 89/100 Statut Green Star	Note: A Membre de la A list	N/A	Note : 8,8 ⁽²⁾ Industry and Regional Top-Rated ESG Company	Note : A	Note : B- Maintien du statut Prime	1 ^{ère} au sein du SBF 120 Grand Prix toutes catégories	BPR Gold Award sBPR Gold Award	Note : 93,4/100 N°2 au sein du SBF 120
2022	Note : 91/100 Statut Green Star	Note : A Membre de la A list	Note : 90/100	Note : 8,5 Industry and Regional Top-Rated ESG Company	Note : A	Note : B- Maintien du statut Prime	Prix de la meilleure Brochure de Convocation	BPR Gold Award sBPR Gold Award	Note : 91,7/100 N°2 au sein du SBF 120
2021	Note : 89/100 Statut Green Star	Note : A Membre de la A list	Note : 89/100 1 ^{ère} de sa catégorie Membre de l'indice Gaïa	Note : 9,1 Industry and Regional Top-Rated ESG Company	Note : A	Note : B- Maintien du statut Prime	Prix du meilleur Document d'Enregistrement Universel	BPR Gold Award sBPR Gold Award	Note : 85/100 N°3 au sein du SBF 120
2020	Note : 85/100 ⁽¹⁾ Statut Green Star	Note : A Membre de la A list	Note : 87/100 1 ^{ère} de sa catégorie Membre de l'indice Gaïa	Note : 9,4	Note : A	Note : B- Maintien du statut Prime	1 ^{ère} au sein du SBF 120 Grand Prix toutes catégories	BPR Gold Award sBPR Gold Award	N°4 au sein du SBF 120
2019	Note : 90/100 Statut Green Star	Note : A Membre de la A list	Note : 85/100 Membre de l'indice Gaïa	Note : 11,74	Note : A	Note : B- Maintien du statut Prime	Hors catégorie Prix du meilleur Document d'Enregistrement Universel	BPR Gold Award sBPR Gold Award	N°4 au sein du SBF 120
2018	Note : 87/100 Statut Green Star	Note : A Membre de la A list	Note : 82/100 Membre de l'indice Gaïa	-	Note : BBB	Note : B- Maintien du statut Prime	1 ^{ère} au sein du SBF 120 Grand Prix toutes catégories	BPR Gold Award sBPR Gold Award	N°4 au sein du SBF 120

(1) Not comparable due to a change in the assessment methodology (2) Risk rating: scale from 0 to 100, with 0 being the best rating

Evolution relative du cours de bourse de Mercialys par rapport à ses pairs du secteur de l'immobilier commercial



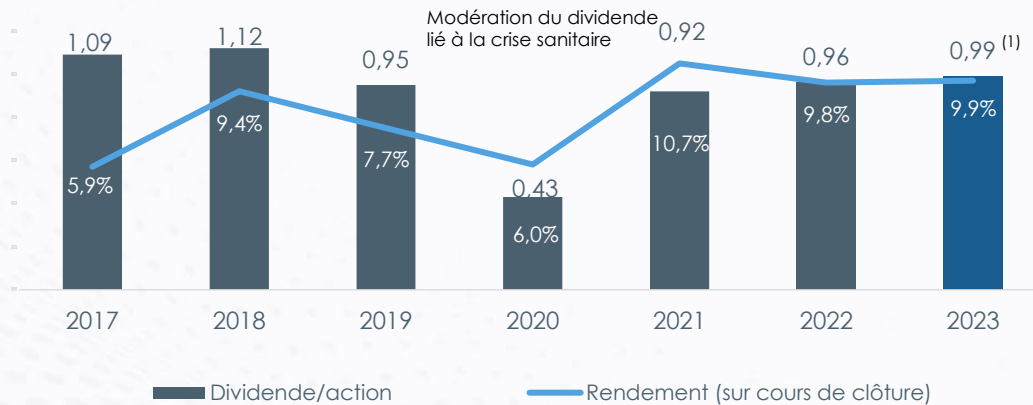
Source: Euronext (au 19/04/2024)

Le modèle d'affaires de Mercialys privilégie un rendement élevé pour l'actionnaire



Proposition de dividende en hausse de **+3,1%**

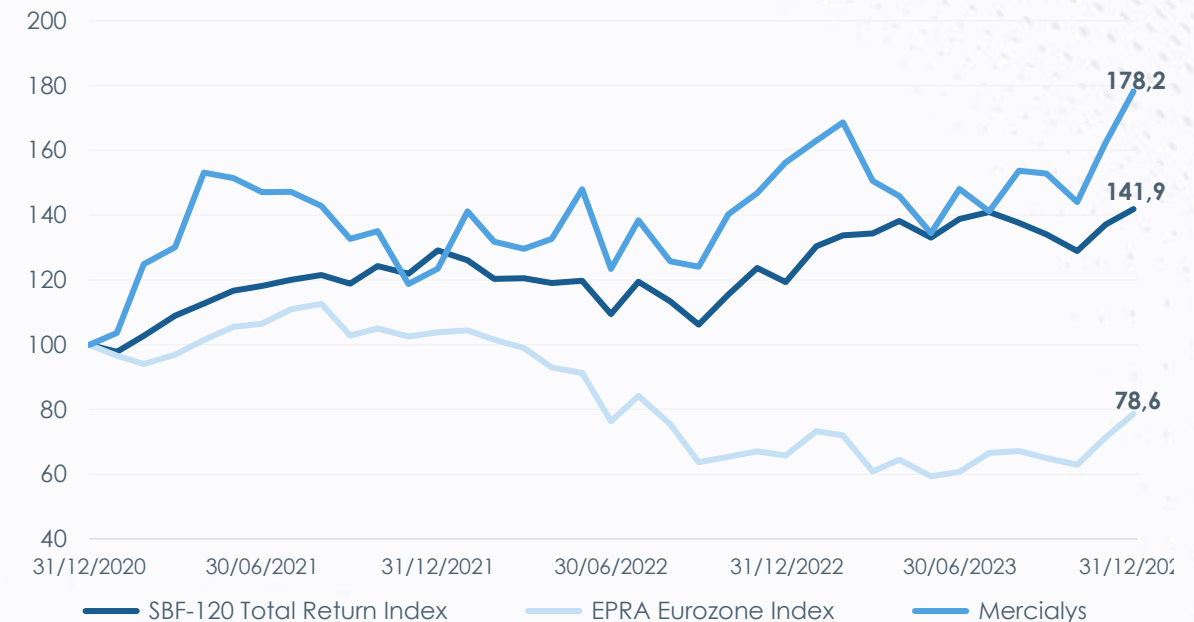
DIVIDENDE ET RENDEMENT DU DIVIDENDE



(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 / date de détachement du dividende : 29 avril 2024 / Date de paiement : 2 mai 2024

RENDEMENT POUR L'ACTIONNAIRE⁽²⁾ VS. LES INDICES SBF 120 & EPRA EUROZONE

(base 100 au 1^{er} Jan. 2021)



(2) Source : Bloomberg ; dividende réinvesti

Le **rendement pour l'actionnaire élevé**, tant par rapport à l'indice phare français (SBF120) que par rapport à l'indice sectoriel immobilier, illustre la qualité des résultats et la confiance de la foncière dans ses perspectives



Activité et résultats 2023 et activité du 1^{er} trimestre 2024

Vincent Ravat
Directeur général

Elizabeth Blaise
Directrice générale déléguée

MERCIALYS

Une amélioration profonde du profil de risque : un portefeuille d'actifs ancré par tous les grands distributeurs alimentaires français



LA LISTE DES 288 HYPERMARCHÉS CASINO TRANSFÉRÉS À AUCHAN, INTERMARCHÉ ET CARREFOUR S'ÉTALERA D'AVRIL À JUIN 2024

- › Casino n'a pas intégré le périmètre des hypermarchés corse dans cette restructuration globale (vente séparée)
- › Des ajustements de périmètre (dépendant des autorités de la concurrence) pourraient encore améliorer le profil de risque de la société



ET VA CRÉER UN ANCRAGE PLUS PUISSANT POUR LES SITES DE LA FONCIÈRE

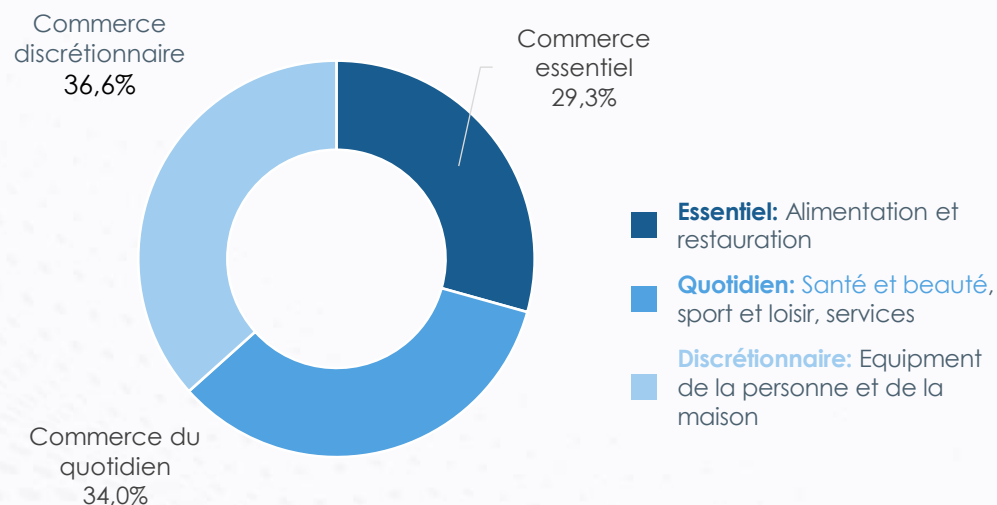
- › L'implantation d'opérateurs alimentaires plus performants représente un actif pour le centre commercial en tant que locomotive commerciale (hausse de la fréquentation)
- › Ce trafic additionnel renforce l'attractivité du commerce éphémère et contribue à la notoriété locale des centres

Mercialys renforce sa proposition de valeur aux clients



REPARTITION DES REVENUS LOCATIFS DE MERCIALYS PAR "BESOIN CLIENT"

(2023)



- › L'offre de la foncière est **centrée sur les besoins essentiels et du quotidien** qui représentent plus de **60% de son mix-marchand**
- › L'accessibilité de l'offre ne signifie pas bas de gamme et ennuyeux mais **diversité et excellent rapport qualité/prix**
- › Ce positionnement est particulièrement judicieux dans le contexte inflationniste, alors que les consommateurs réalisent des arbitrages dans leurs dépenses

(1) Source : Kantar

L'ANCRAGE ALIMENTAIRE EST CENTRAL DANS LA PROPOSITION DE VALEUR DES CENTRES



45% des dépenses de consommation des ménages s'effectuent via le canal des hypermarchés en France⁽¹⁾



Pour chaque 100 € de biens de consommation, près de 40 € sont dépensés dans des hypermarchés, dont 45% sur des produits en promotion⁽¹⁾



Pour 100 articles achetés, 37 le sont en hypermarchés et représentent 14,7 Md€ sur un total de dépense de 39,2 Md€⁽¹⁾



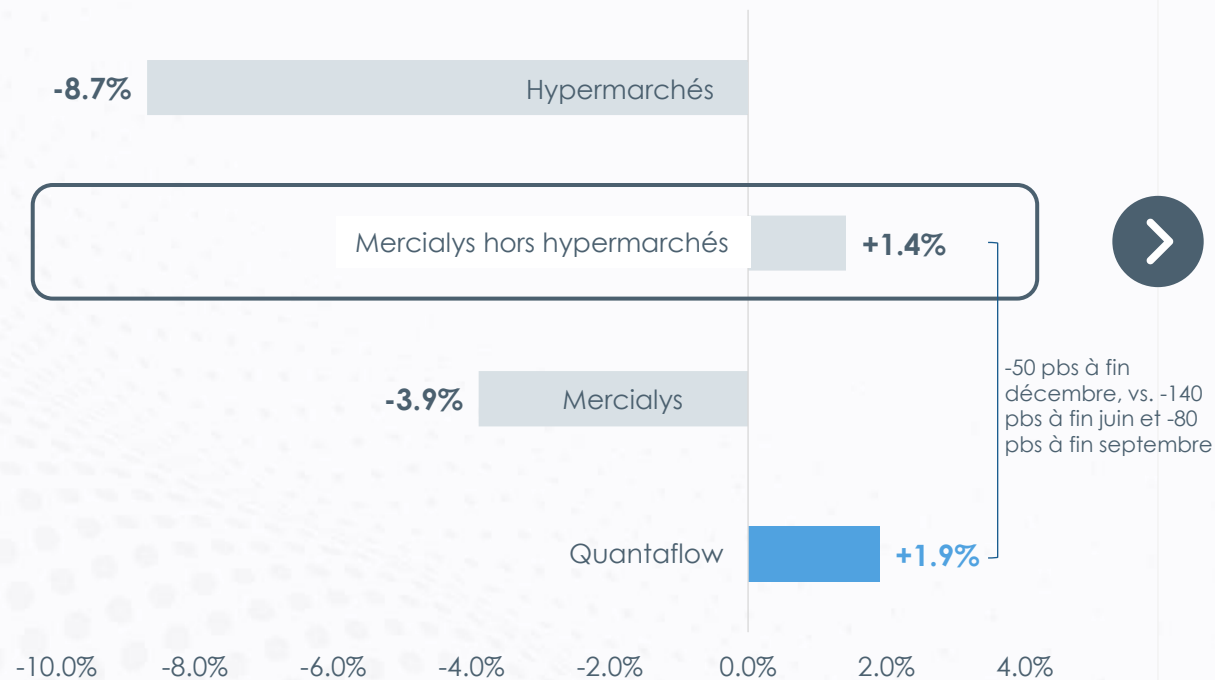
Sur 100 € de produits frais achetés, 28 € le sont en hypermarchés, soit 10,5 Md€ sur un total de 37,5 Md€

Une forte croissance de la fréquentation sur les centres de Mercialys, malgré la sous-performance des hypermarchés Casino



ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION À FIN 2023 ⁽¹⁾

(évolution en % vs. 2022)



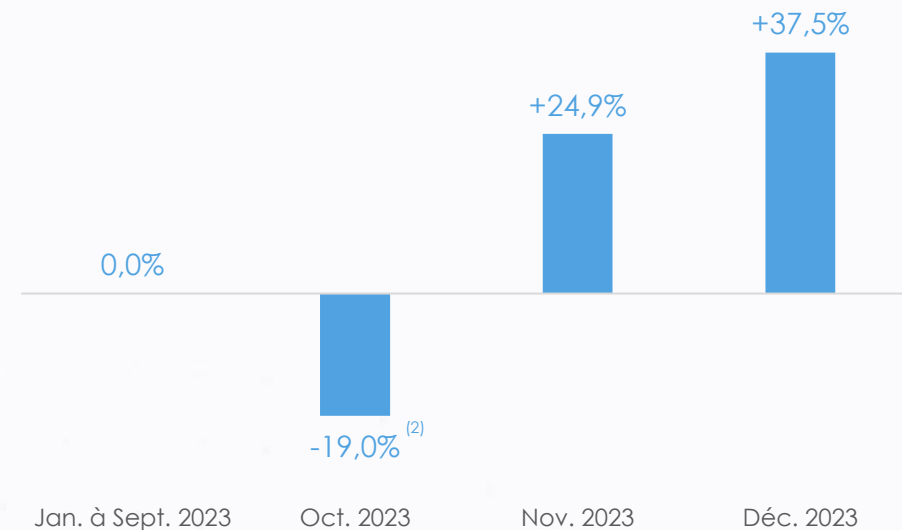
(1) Les grands centres commerciaux et les centres régionaux de Mercialys basés sur une superficie constante et représentant plus de 80% de la valeur des centres commerciaux de la société

HYPERMARCHÉ DE BESANÇON : ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION EN 2023

(évolution en % vs. 2022)

Géant
Casino

Intermarché



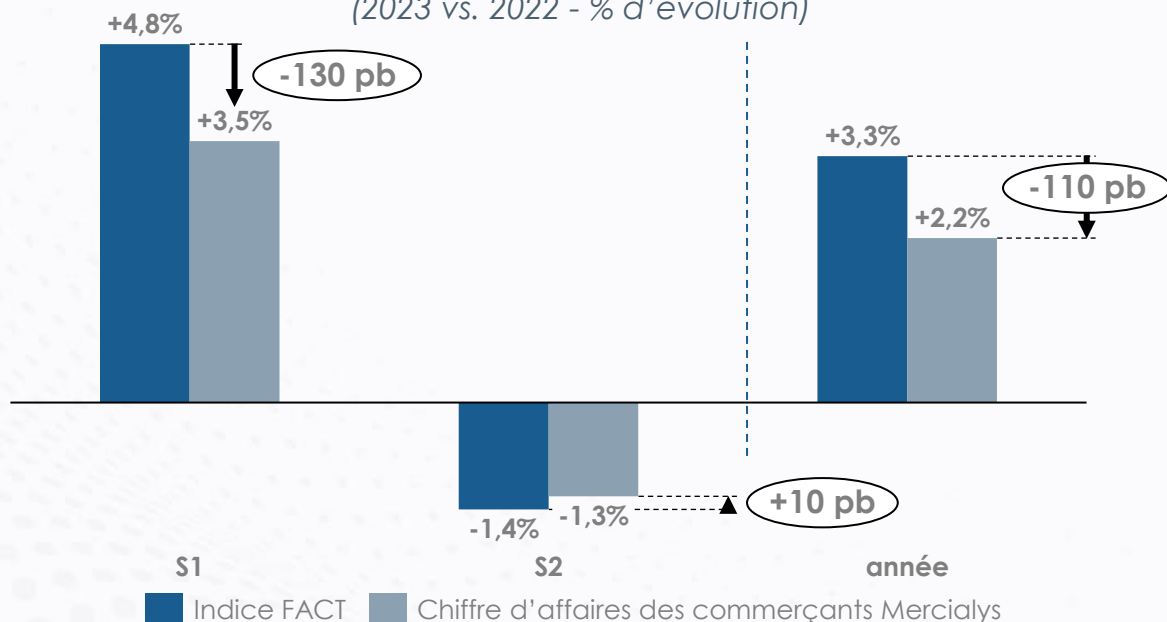
(2) Intégrant 2 semaines de fermetures liées au changement d'enseigne

Progression 2023 du chiffre d'affaires des commerçants: illustration de l'attrait des centres de la foncière



PERFORMANCE RELATIVE DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS (1) vs LE PANEL (2)

(2023 vs. 2022 - % d'évolution)



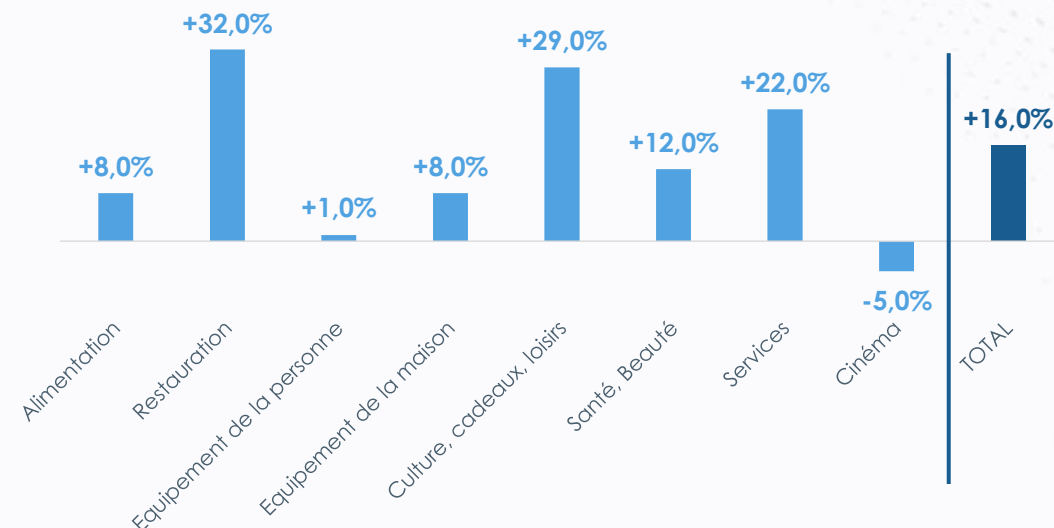
- › Progression de +2.2% sur 1 an (fin décembre 2023) du chiffre d'affaires des enseignes
- › Dilution progressive de l'effet de base favorable du panel FACT (S1 2022 faible du fait des restrictions sanitaires encore en place dans les très grands centres)
- › Surperformance du chiffre d'affaires des enseignes au 2^d semestre
- › Cette dynamique positive du chiffre d'affaires des enseignes de la foncière est un soutien important à la croissance organique 2023

(1) Les grands centres commerciaux et les centres régionaux de Mercialis basés sur une superficie constante et représentant plus de 80% de la valeur des centres commerciaux de la société

(2) FACT

VARIATION DES PRINCIPAUX SEGMENTS DE CONSOMMATION EN VALEUR (2)

(2019 - 2023)



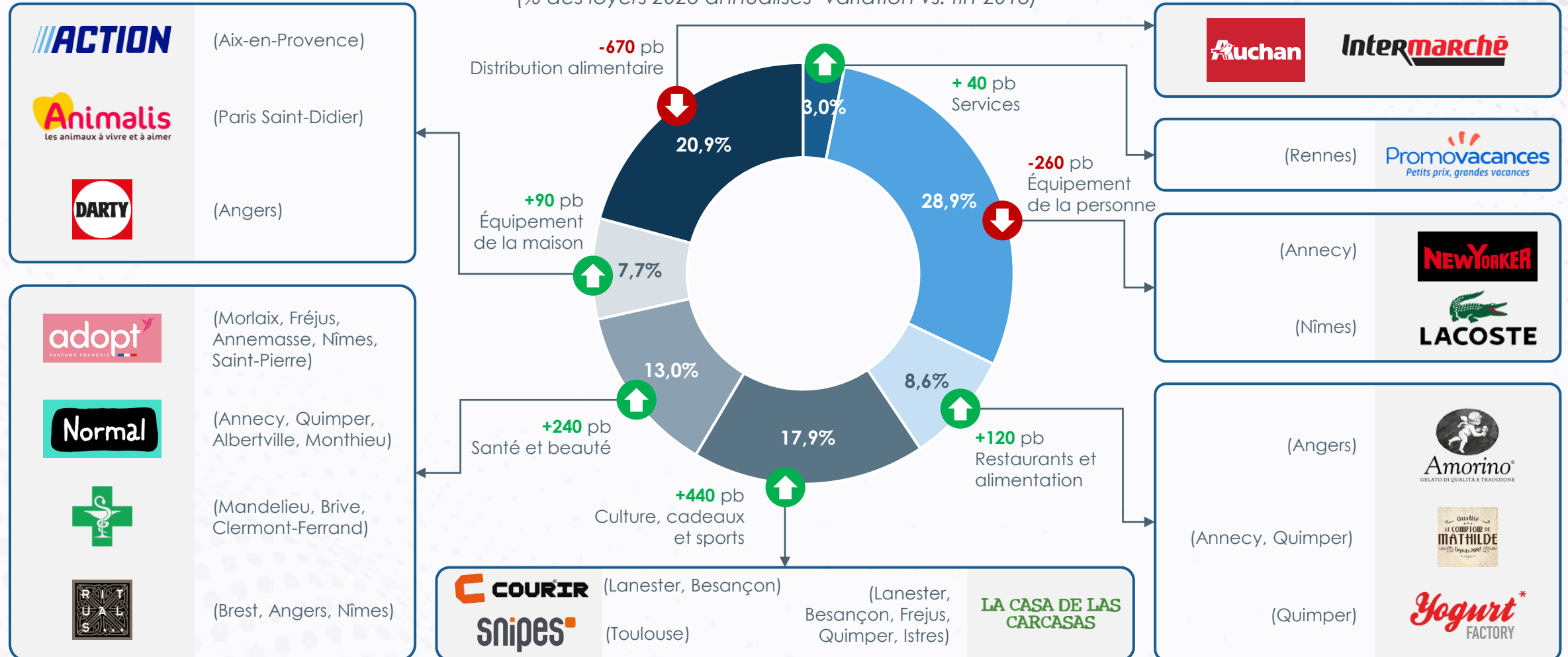
- › Progression importante des différents segments de consommation sur la période 2019-2023, soutenue par un effet prix mais également par des effets volume pour la restauration, la culture, cadeaux, loisirs et les services
- › Le segment de l'équipement de la personne reste sous pression en dépit de l'inflation

Une activité de commercialisation intense destinée à rééquilibrer le mix-marchand



RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DE LA BASE LOCATIVE DE MERCIALYS PAR SEGMENTS D'ACTIVITÉ

(% des loyers 2023 annualisés- variation vs. fin-2018)



La dynamique locative renforce la puissance des actifs leaders...



ANGERS ESPACE ANJOU

Vacance financière totale

1,8% 2022  1,6% 2023



NÎMES CAP COSTIÈRES

Vacance financière totale

1,5% 2022  0,7% 2023



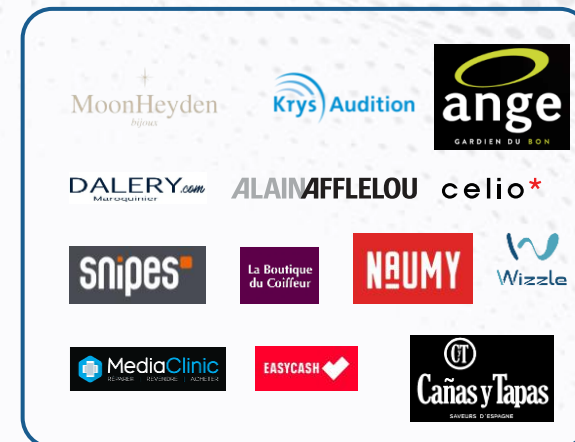
...ainsi que des sites en relance



TOULOUSE FENOUILLET

Vacance financière totale

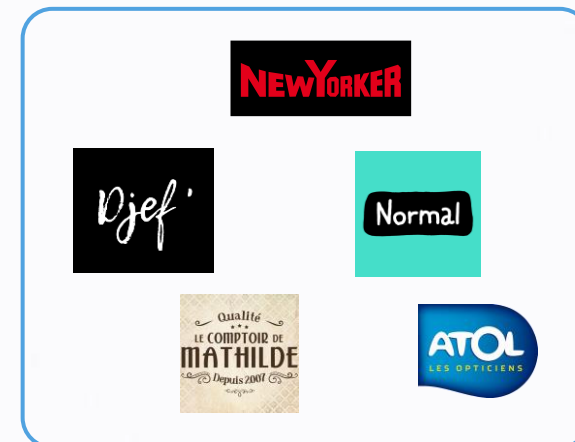
5,5% 2022  5,4% 2023



ANNECY SEYNOD

Vacance financière totale

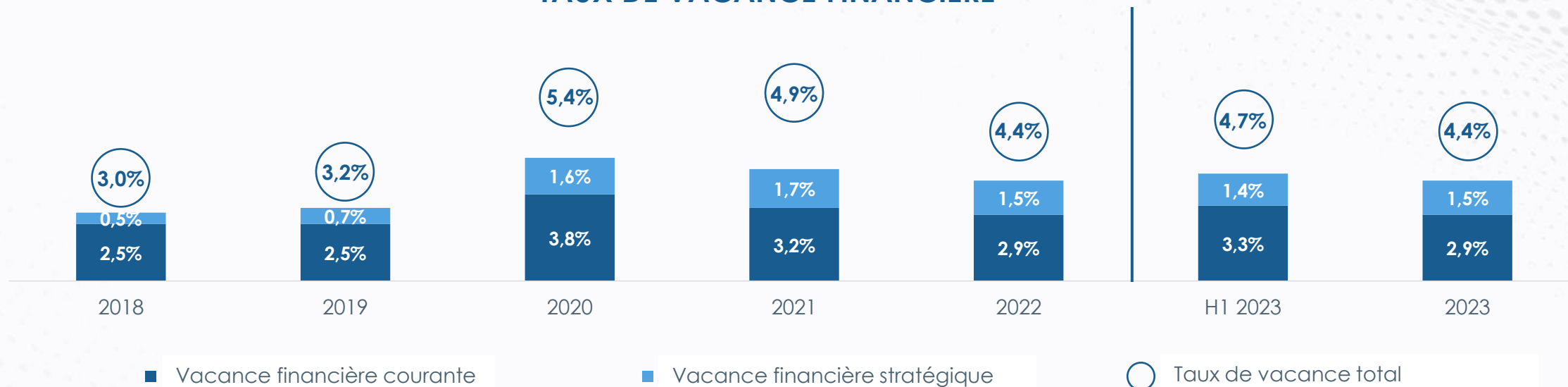
4,9% 2022  3,6% 2023



Un taux de vacance financière stable vs. 2022 à un niveau bas



TAUX DE VACANCE FINANCIÈRE (1) (2)



LE PORTEFEUILLE DE MERCIALYS A ABSORBÉ L'IMPACT DES REDRESSEMENTS ET LIQUIDATIONS JUDICAIRES INTERVENUES SUR LE SECTEUR DU TEXTILE



(1) Le taux de vacance de Mercialis, n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère

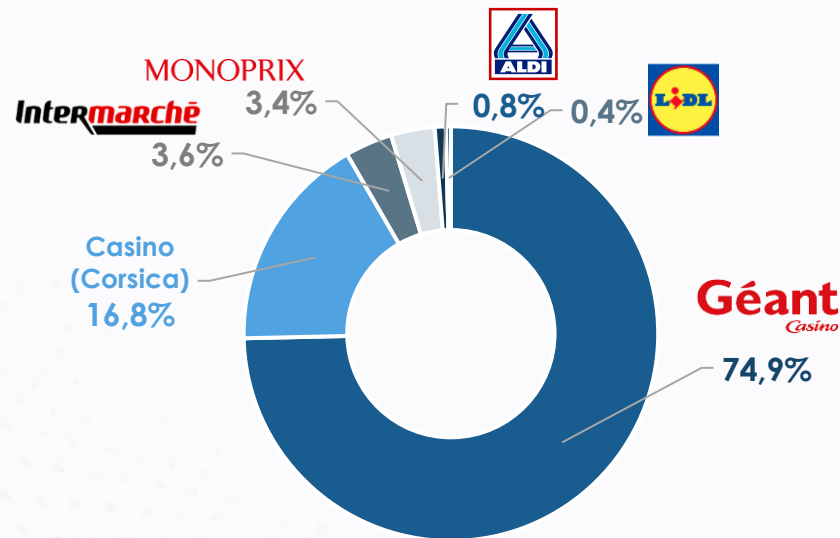
(2) Conformément à la méthode de calcul de l'EPRA : Valeur locative des locaux vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + valeur locative des locaux vacants)

L'exposition locative de Mercialys à la distribution alimentaire connaît une profonde mutation

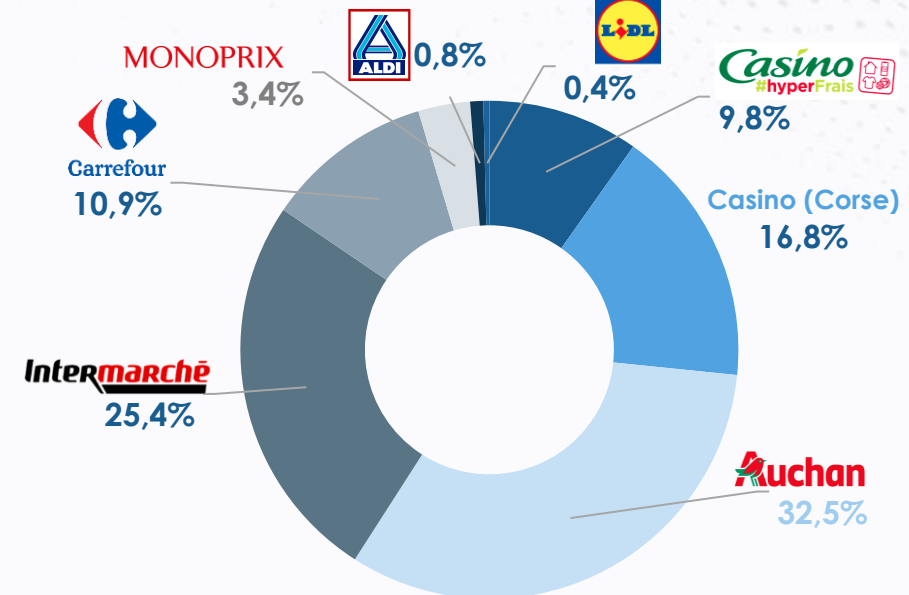


Mix des distributeurs alimentaires dans la base locative de Mercialys

Fin 2023 (1)



Fin 2023 (2)



20,9% de la base locative



La consolidation à l'oeuvre dans la distribution alimentaire avec la vente des points de vente Casino (hypermarchés et supermarchés) à Auchan, Intermarché et Carrefour va se traduire par:

- › une amélioration significative du profil de risque de Mercialys
- › une excellente diversification au sein de ce segment stratégique pour la Société

(1) Exposition consolidée 2023 des loyers de Mercialys au secteur de la distribution alimentaire

(2) Estimation Proforma 2023 de l'exposition consolidée sur la base d'informations disponibles : communiqués de presse de Casino, Carrefour et Intermarché ainsi que divers articles de presse dont LSA (24 et 25 janvier 2024)

Un taux d'effort mesuré et un taux de recouvrement normalisé



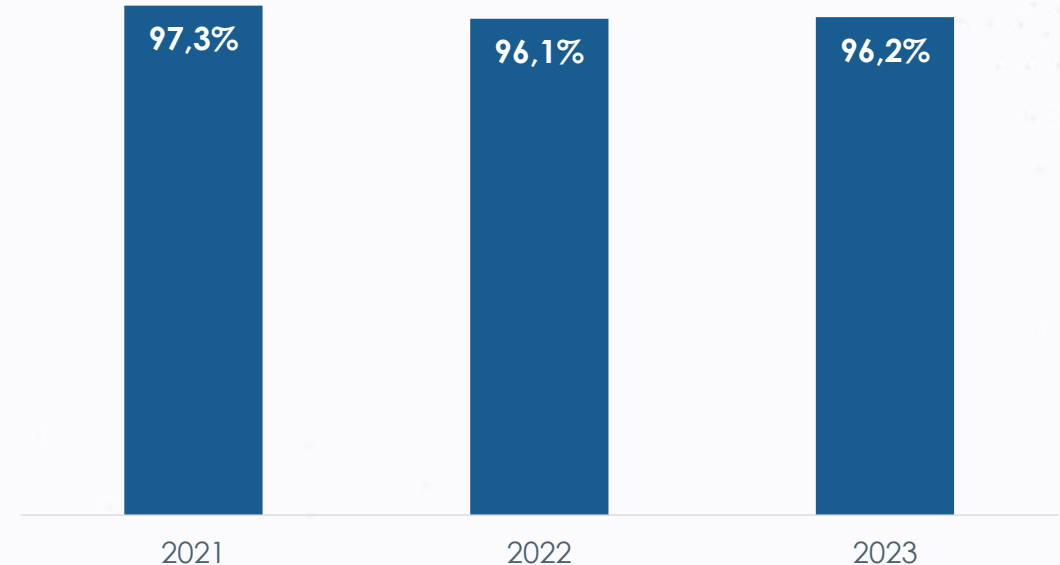
LE TAUX D'EFFORT POUR LES LOCATAIRES DE LA FONCIERE RESTE SOUTENABLE MALGRÉ L'IMPACT IMPORTANT DE L'INDEXATION

TAUX D'EFFORT ⁽¹⁾



TAUX DE RECOUVREMENT DES LOYERS ET CHARGES

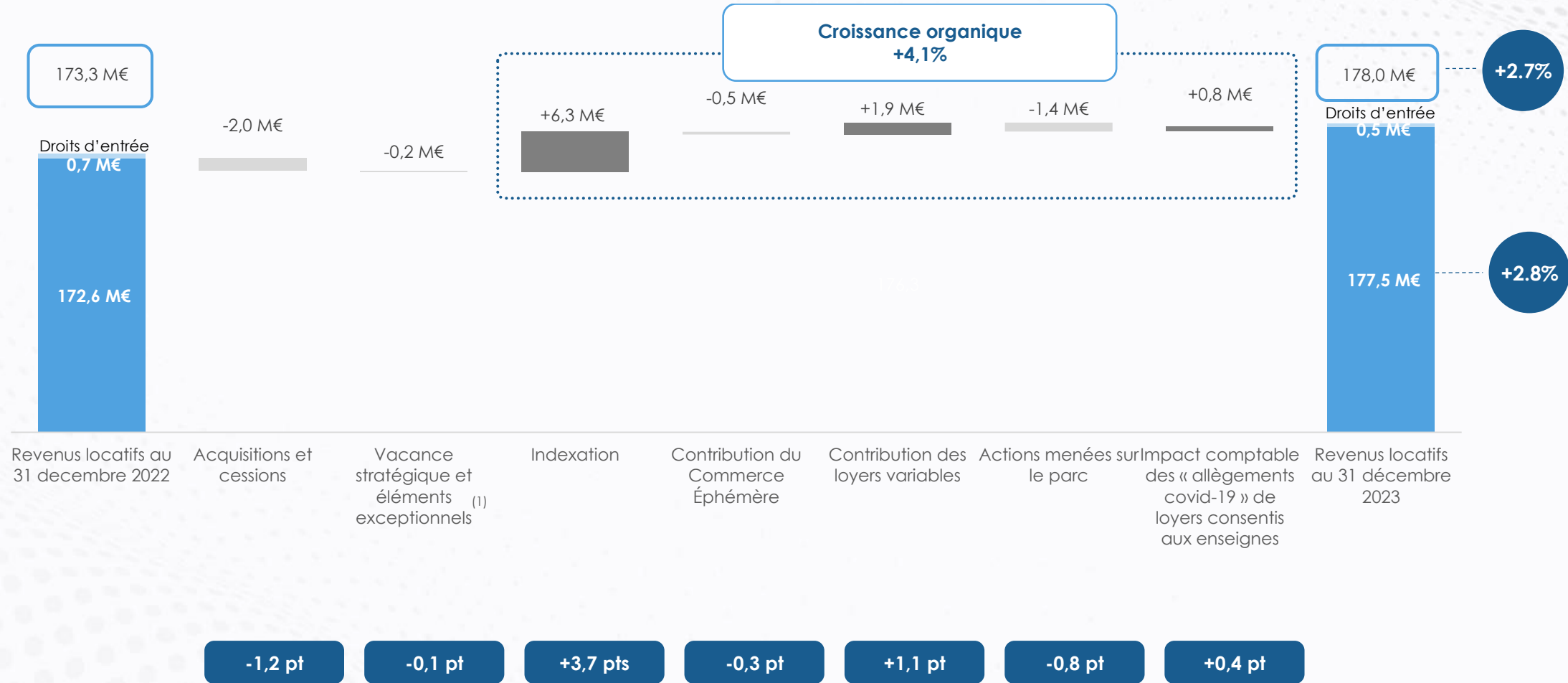
(à fin-2023) ⁽²⁾



(1) 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)

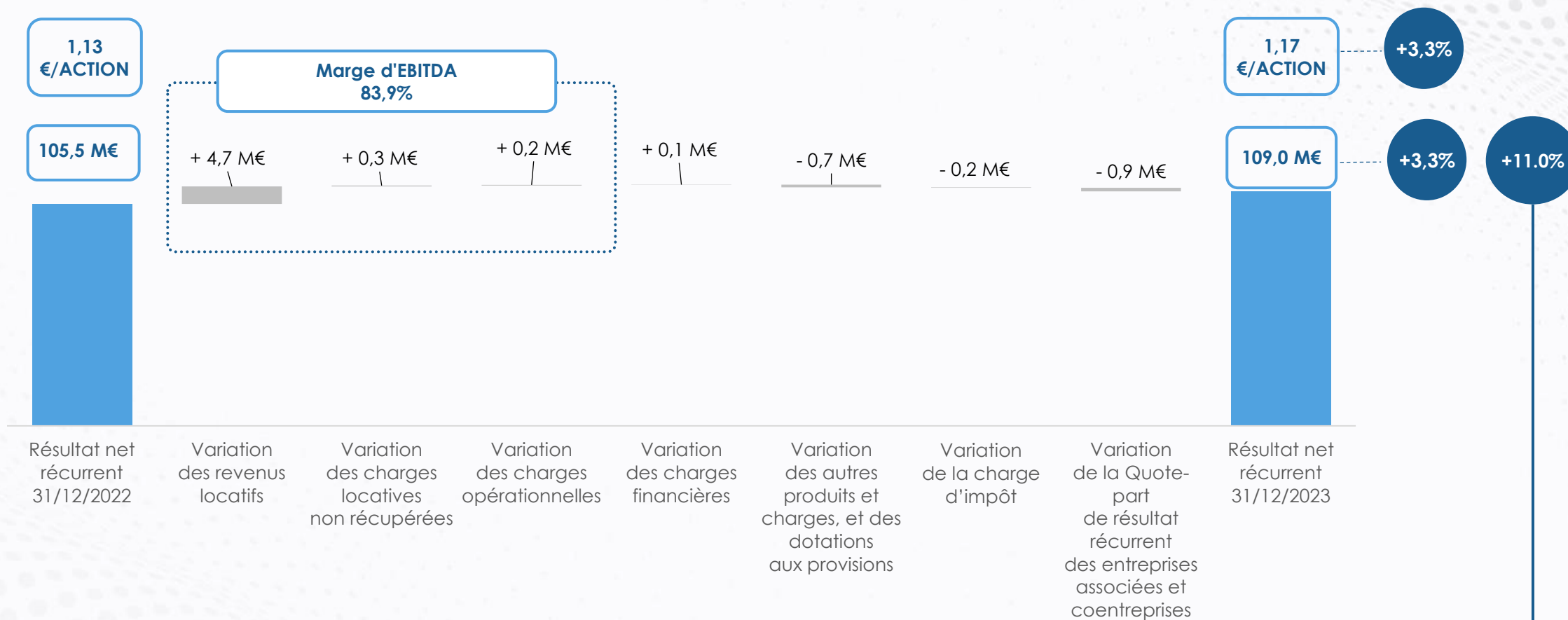
(2) Le taux de recouvrement à fin 2021 au titre de l'exercice 2021 s'élevait à 88.8%, le taux au titre de 2022 ressortait à 95.1% à fin 2022

Une croissance organique portée par l'indexation et les loyers variables



(1) Lié aux projets de développement – cellules laissées vacantes pour faciliter le développement de projets

Un résultat net récurrent de 109,0M€ (+3,3%), +3,3% par action, supérieur à l'objectif de +2,0%



- › Le résultat net récurrent au 31/12/2022 intégrait différents éléments exceptionnels positifs liés à la crise sanitaire pour +7,8M€
- › Le résultat net récurrent au 31/12/2023 intègre des éléments positifs liés à la crise sanitaire pour +0,4M€
- › Sur une base retraitée de ces éléments non récurrents, la progression du résultat net récurrent 2023 est de **+11,0%**.

Le résultat net part du groupe progresse de +23,9%



EN K€	31 DÉCEMBRE 2022	31 DÉCEMBRE 2023
Résultat net récurrent	105 524	108 961
Dotations aux amortissements	-37 729	-38 540
Autres produits et charges opérationnels	1 630	-22 447
Inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire et impact net des rachats obligataires et opérations de couvertures	-26 671	-10 589
Intérêts ne donnant pas le contrôle et SME : (plus ou moins-values, amortissements et dépréciations)	339	15 987
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	43 094	53 373

Une tension significative du taux d'expertise au 2nd semestre 2023 compensant la tendance positive des loyers



Évolution de la valeur du portefeuille (hors droits)

Évolution à périmètre constant ⁽¹⁾

	1 ^{er} semestre 2023	2 nd semestre 2023	2023
dont effet loyers	+4,0%	+2,4%	+6,1%
dont effet taux	-7,4%	-6,1%	-13,1%
Évolution de la valeur du portefeuille	-3,4%	-3,7%	-7,0%



fondamentaux solides mais des expertises 2023 prenant intégrant une progression du taux de capitalisation ainsi qu'une prime de risque accrue sur les loyers payés par le groupe Casino

MERCIALYS

Loyer annuel moyen (€/m ²)	244
Taux de croissance annuel moyen des loyers (10 ans)	2,9% ⁽²⁾
Valorisation moyenne (€/m ² hors droits)	3 467
Net Initial Yield (EPRA droits inclus)	5,97%

(1) A sites et superficie constante

(2) 2024-2033 TCAM, y/c indexation, retenu par les principaux évaluateurs immobiliers de mercialys, BNP Paribas Real Estate et BPCE Expertises Immobilières représentant 56% des actifs valorisés

Avec un rendement de 6,61%, le portefeuille de Mercialys offre une prime historiquement élevée de 405 pb au dessus du taux sans risque



Rendement potentiel et EPRA NIY

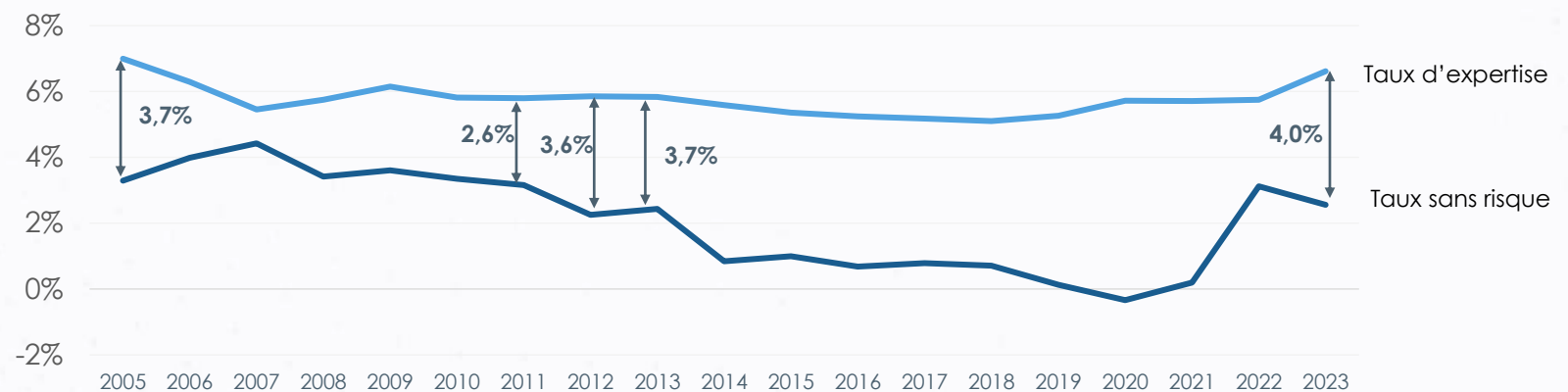
	12/2018	12/2019	12/2020	12/2021	12/2022	06/2023	12/2023
Taux de rendement d'expertise	5,10%	5,26%	5,72%	5,71%	5,75%	6,21%	6,61%
EPRA Net Initial Yield	4,81%	4,94%	5,28%	5,24%	5,29%	5,63%	5,97%

2023 marque l'écart le plus élevé entre le taux d'expertise et le taux sans risque depuis l'introduction en bourse en 2005...



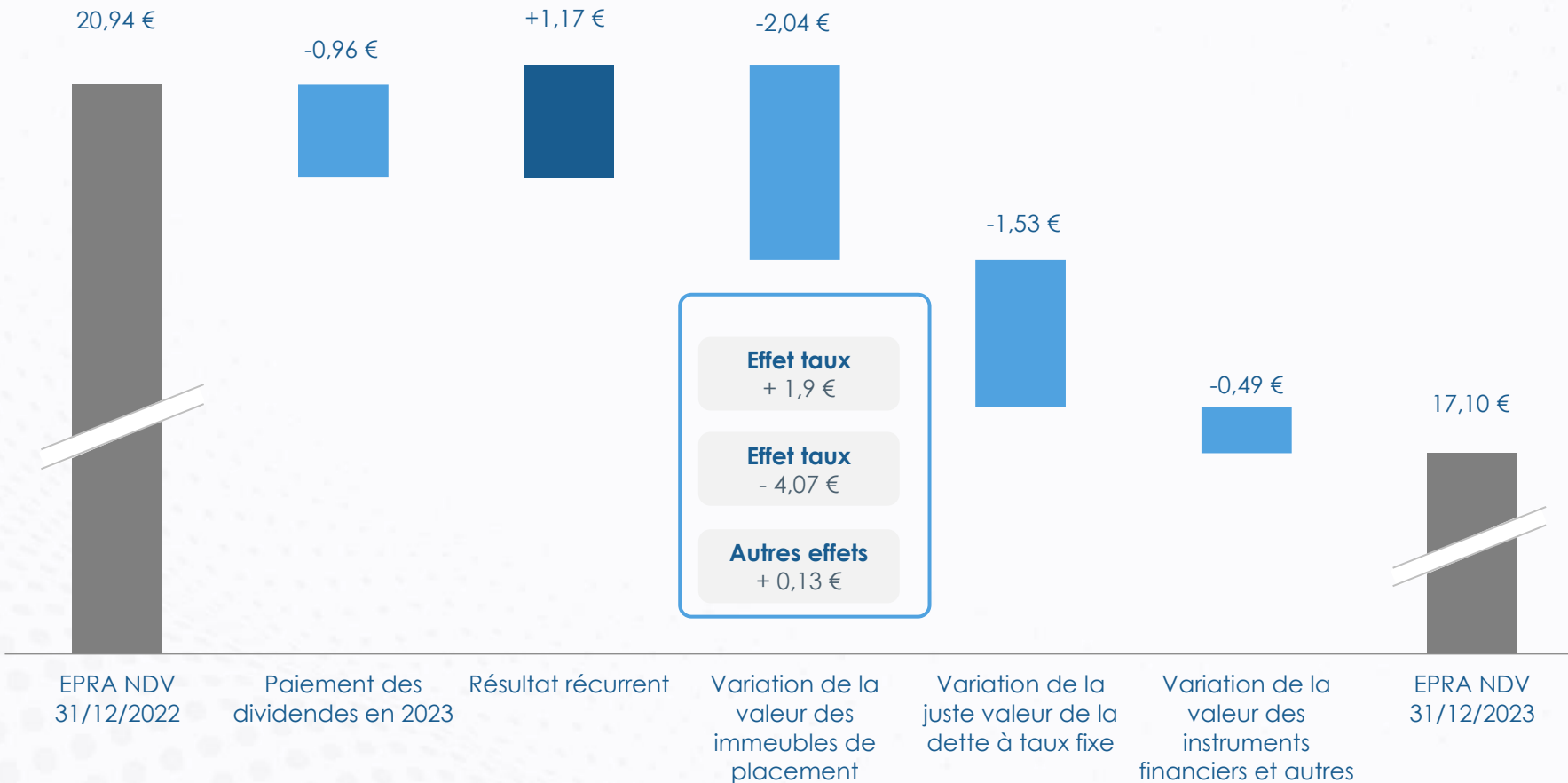
...en dépit d'une amélioration profonde de la structure du patrimoine durant cette période: **54M € de valeur moyenne par actif ⁽¹⁾ en 2023 vs. 6,5 M€ en 2005**

ECART ENTRE LE TAUX SANS RISQUE ET LE TAUX MOYEN D'EXPERTISE DE MERCIALYS



(1) Hors droits y compris actifs diffus

Évolution de l'EPRA NDV par action



EPRA NDV

- › 17,10€/action ⁽¹⁾
- › **-9,1%** sur 6 mois
- › **-18,4%** sur 12 mois

EPRA NRV

- › 18,25€/action
- › **-4,1%** sur 6 mois
- › **-11,2%** sur 12 mois

EPRA NTA

- › 16,29€/action
- › **-4,1%** sur 6 mois
- › **-11,6%** sur 12 mois

(1) Calculé sur le nombre d'actions dilué fin de période, en accord avec la méthodologie EPRA, soit 93 278 112 titres

Un niveau de liquidité sain et des échéances de dette bien réparties

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE À FIN DÉCEMBRE 2023

(en M€)

DETTE TIRÉE

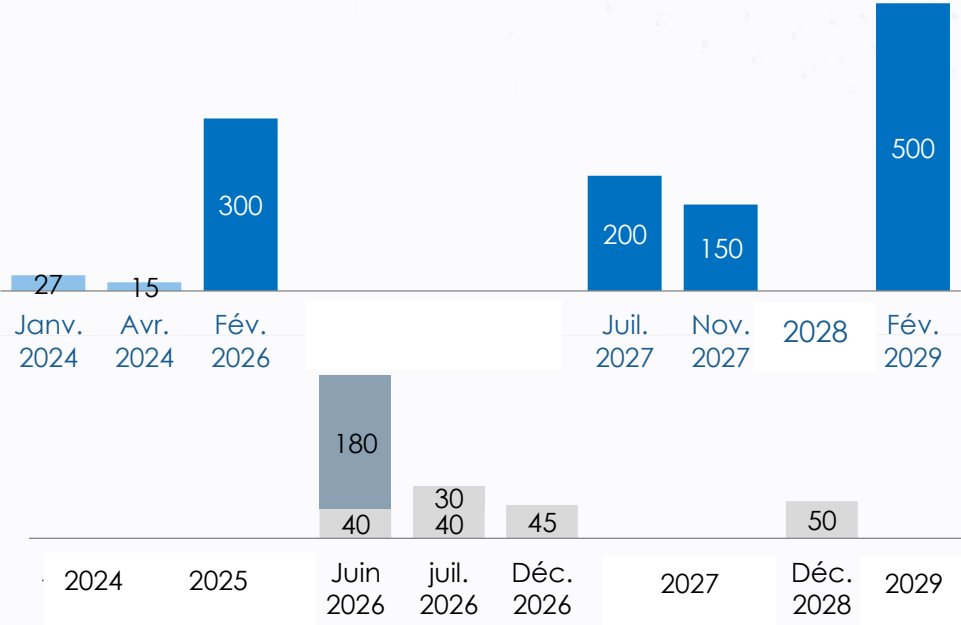
DETTE NON TIRÉE

Billets de trésorerie

Obligations

Ligne de crédit revolving

Lignes bancaires confirmées



385M€ de lignes de crédit non tirées, dont 90% ont été étendues en 2023



Maturité Moyenne de la dette: 3,8 ans fin-2023

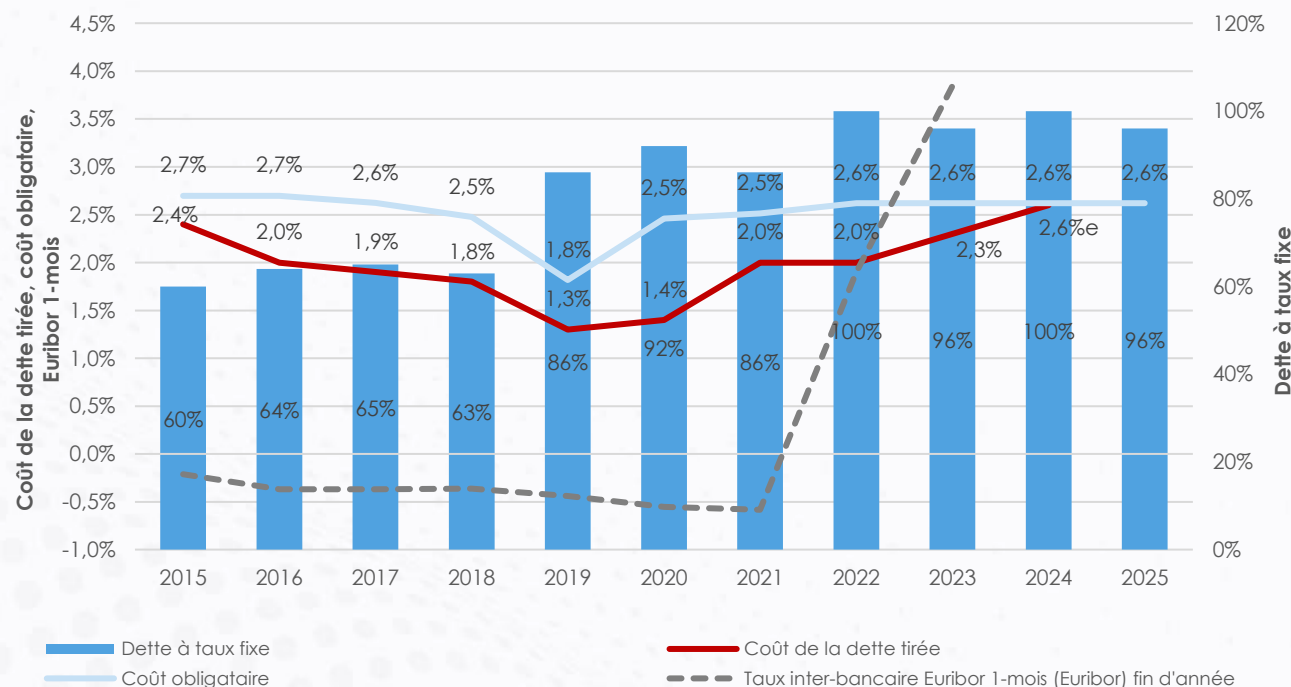


118,2 M€ de trésorerie et 385 M€ de dettes non tirées qui couvrent plus de 42% de la dette brute

Un coût de la dette qui reste faible fin 2023 et un taux de couverture élevé



ÉVOLUTION DU COUT DE LA DETTE TIRÉE ET DU TAUX DE COUVERTURE DE MERCIALYS VS. EURIBOR

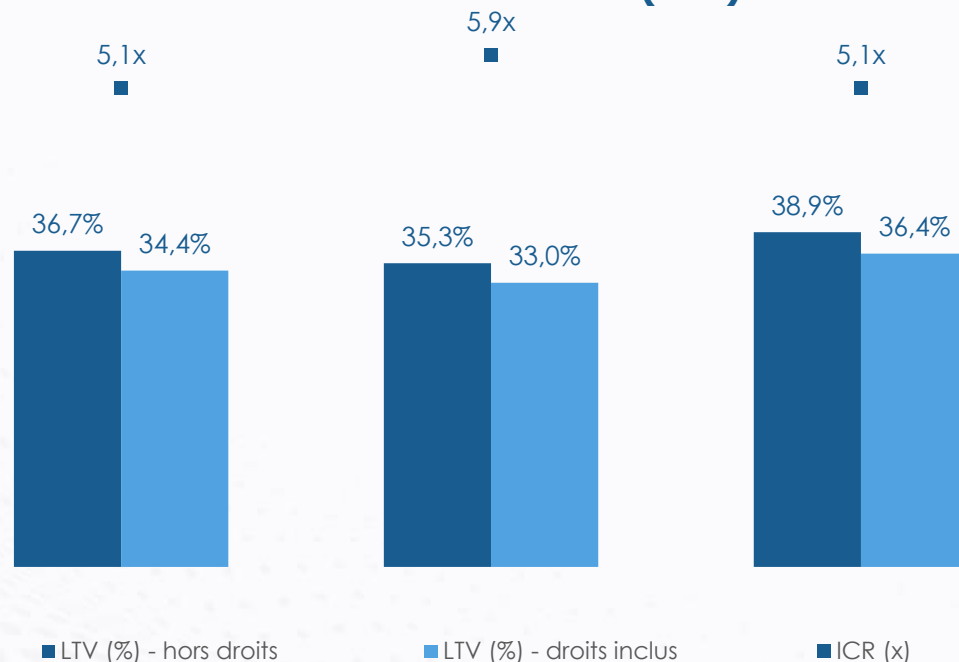


- › Mercialys a bénéficié d'une stratégie de couverture très efficace entre 2014 et mi-2022 lui permettant d'obtenir un coût de sa dette sensiblement inférieur au taux coupon de ses obligations
- › La dette de Mercialys reste couverte quasi intégralement pour 2024 et 2025 avec la mise en place de couvertures additionnelles en 2023
- › Compte tenu de ces instruments de couverture, la sensibilité du résultat financier à une fluctuation des taux est marginale pour 2024:
 - une hausse de +100 pb de l'Euribor 1 mois a un impact de -0,5M€ sur le résultat financier
- › L'échéance à venir de certains instruments de couverture va entraîner une remontée marginale du coût de la dette à 2,6%e fin 2024, proche du taux coupon obligataire

Une situation financière solide

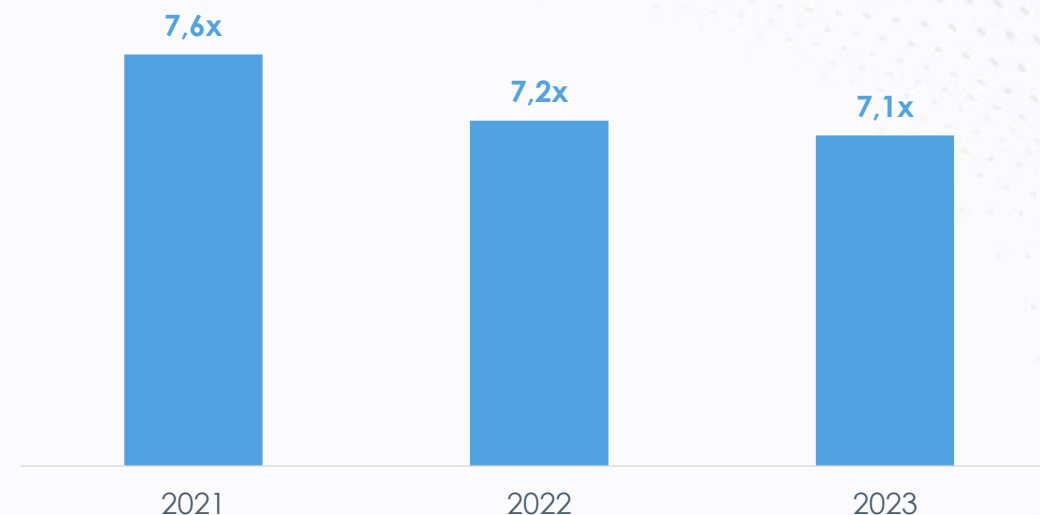


ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT (LTV) ET DU TAUX DE COUVERTURE (ICR)



UNE MARGE DE MANOEUVRE SIGNIFICATIVE Vs.
à la fois sur le ratio d'endettement et la
couverture des frais financiers par l'Ebitda

ÉVOLUTION DU RATIO DETTE NETTE/EBITDA



NOTATION STANDARD & POOR'S: BBB / STABLE
renouvelée le 20 octobre 2023

Dans un environnement volatile, Mercialys allie une politique d'investissements maîtrisée et une distribution soutenue



Un taux d'endettement (LTV)
de 38,9% à fin 2023



Un écart de 250 pb entre le rendement attendu
des projets et le taux de refinancement

DES ACQUISITIONS CIBLÉES

- › Des acquisitions cibles orientées essentiellement vers le cœur de métier ou permettant une diversification sur des métiers connexes offrant des gisements de création de valeur
- › Des acquisitions d'actifs immobiliers seul ou en partenariat et développement de nouveaux outils immobiliers



DÉVELOPPER ET SÉCURISER LE PROFIL DE CASH FLOW DES ACTIFS

inocom
partners

DEPUR EXPÉRIENCES
SUCCESSFOOD & BEVERAGE®

PIPELINE DE PROJETS

- › Développer les réserves foncières détenues,
- › Participer à des appels à projets significatifs en partenariat



GÉNÉRER DES MARGES DE PROMOTION TOUT EN MAINTENANT UN
PROFIL DE RISQUE FAIBLE



POSITIONNEMENT AFFIRMÉ SUR LES SURFACES COMMERCIALES
DE CES PROJETS

Mercialys développe de nouveaux outils immobiliers avec l'acquisition d'ImocomPartners



UNE ACQUISITION EN DEUX PHASES

- › Achat de 30% d'ImocomPartners en décembre 2023 pour 5,7M€
- › Le solde de 70% sera acquis au 1^{er} semestre 2025 ⁽¹⁾
- › Le management actuel d'ImocomPartners va accompagner le développement de l'entreprise durant cette période intermédiaire



LE LEADER DES RETAIL PARK

- › Le fonds ImocomPark, géré par ImocomPartners, est à maturité 2032 et détient 33 retail park, pour une surface locative de 385k m², loué à ~400 preneurs
- › Les actifs du fonds représentent une valeur de 653 M€ droits inclus et génèrent ~40M€ de loyers annuels



FORTE CREATION DE VALEUR ATTENDUE

- › Des honoraires de gestion garantis jusqu'en 2032
- › Une visibilité accrue vis-à-vis des enseignes, des expertises croisées (marketing digital, RSE)
- › Une capacité à mettre en oeuvre des projets mixtes ou des projets sur des réserves foncières existantes
- › Une capacité pour Mercialis de participer au lancement de nouveaux fonds en partenariat avec des investisseurs institutionnels

(1) Subject to AMF approval



INTERSPORT
OUTLET

BASIC-FIT

STOKOMANI
DES MARQUES, DES PRIX !



Generale d'Optique
la fin des lunettes chères

CENTRAKOR



ACTION

Un portefeuille de développement intégrant une forte dimension de multi-usages



(M€)	INVESTISSEMENT TOTAL	INVESTISSEMENT RESTANT À ENGAGER	DATE DE LIVRAISON
PROJETS ENGAGÉS	20,2	18,8	2024 / 2026
Activités tertiaires	20,2	18,8	2024 / 2026
PROJETS MAÎTRISÉS	181,2	171,3	2024 / 2026
Commerce	152,2	142,6	2024 / 2026
Restauration et loisirs	14,1	14,0	2025 / 2026
Activités tertiaires	14,9	14,7	2025 / 2026
PROJETS IDENTIFIÉS	227,5	227,2	2024 / > 2028
Commerce	148,5	148,3	2024 / > 2028
Restauration et loisirs	65,9	65,8	2026 / > 2028
Activités tertiaires	13,1	13,1	2025 / > 2028
TOTAL	428,8	417,4	2024 / > 2028

Grenoble

Caserne de Bonne (2025^e)

Restructuration de la partie couverte du centre commercial permettant de transformer l'offre en formats de moyennes surfaces de centre-ville et d'intégrer un « foodmarket » festif



3 000 m² DE SURFACES À RESTRUCTURER:

- › Création de 3 moyennes surfaces pour plus de 2 000 m²
- › Création d'un « food market » de près de 900 m²



50% DES ESPACES ADDITIONNELS CRÉÉS DANS LE MAIL EXISTANT



La Réunion Sainte Marie Duparc (2026^e)



EXTENSION DU CENTRE COMMERCIAL SUR SON EMPRISE, PROPRIÉTÉ DE MERCIALYS, AFIN DE COMPLÉTER L'OFFRE COMMERCIALE ET D'INTÉGRER DE NOUVEAUX USAGES



PRÈS DE 11,300 m² DE SURFACES COMMERCIALES ADDITIONNELLES :

- › 3 900 m² de boutiques
- › 1 900 m² de petites et moyennes surfaces
- › 2 000 m² de loisirs
- › 950 m² de pôle médical
- › 2 000 m² de restaurants
- › 500 m² de coworking



La Réunion Saint André (2026^e)



**VALORISATION D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE DÉTENUE PAR
MERCIALYS , PLUS DE 3 HA, SUR LA COMMUNE DE SAINT
ANDRÉ (EST DE L'ÎLE)**



CRÉATION D'UN RETAIL PARK DE PRÈS DE 13,000 m² :

- › 8 900 m² de moyennes surfaces
- › 750 m² de boutiques
- › 650 m² de maison médicale
- › 850 m² de restaurants
- › 1 700 m² de salles de sport
- › 1 espace de coworking



Partenaire privilégié de tous les opérateurs alimentaires français, Mercialys pourra les accompagner dans l'optimisation de leur concept et format de magasins



MERCIALYS A RACHETÉ DES HYPERMARCHÉS EN 2104 ET 2015 DONT ELLE A RESTRUCTURÉ LES ESPACES AVEC SUCCÈS, EN PLUSIEURS MOYENNES SURFACES

- › Mercialys **capte de la reversion** en ajoutant des surfaces aux galeries et **renforce l'attractivité des centres** avec de nouvelles locomotives non alimentaires



MERCIALYS EST PROPRIÉTAIRE DE 240 000 m² D'HYPERMARCHÉS SOIT UNE SURFACE MOYENNE DE 12 600 m² PAR HYPERMARCHÉ

- › Les opérateurs alimentaires se **recentrent sur l'offre alimentaire** et réduisent significativement l'offre non alimentaire, suivant ainsi la tendance de spécialisation dans le commerce
- › En considérant une surface optimale de 9 000 m² pour un hypermarché, Mercialys pourrait, en partenariat avec l'opérateur alimentaire, **reprenre près de 90 000 m² de surfaces à restructurer et à ajouter à la galerie commerciale.**
- › Identifier et implanter un mix marchand diversifié incluant des moyennes surfaces, des services, de la restauration
- › Un potentiel de réversion positif



Objectifs 2024 : une croissance régulière du RNR participant à une distribution soutenue et équilibrée



EVOLUTION DU RÉSULTAT NET RECURRENT PAR ACTION

Croissance d'au moins +2% vs. 2023



Politique de distribution

Dividende compris entre 75% et 95% du RNR



ESG

Optimiser la trajectoire carbone, avec un objectif de neutralité et continuer à progresser dans les 4 dimensions de la stratégie 2020-2030



**CETTE FOURCHETTE DE
DISTRIBUTION CONTRIBUERA À
UN RENDEMENT SOUTENU AU
TITRE DE 2024**

**PARALLÈLEMENT, LA SOCIÉTÉ
DISPOSERA DE RESSOURCES
FINANCIÈRES ADDITIONNELLES
ALIMENTANT SA CAPACITÉ
D'INVESTISSEMENT ET DE
DISTRIBUTION À MOYEN TERME**

CROISSANCE ORGANIQUE DES REVENUS LOCATIFS DE +4,6%,

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin mars 2023	Cumulé à fin mars 2024	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	43 501	45 463	+4,5%	+4,6%
Droits d'entrée	132	82	-37,9%	
Revenus locatifs	43 633	45 545	+4,4%	

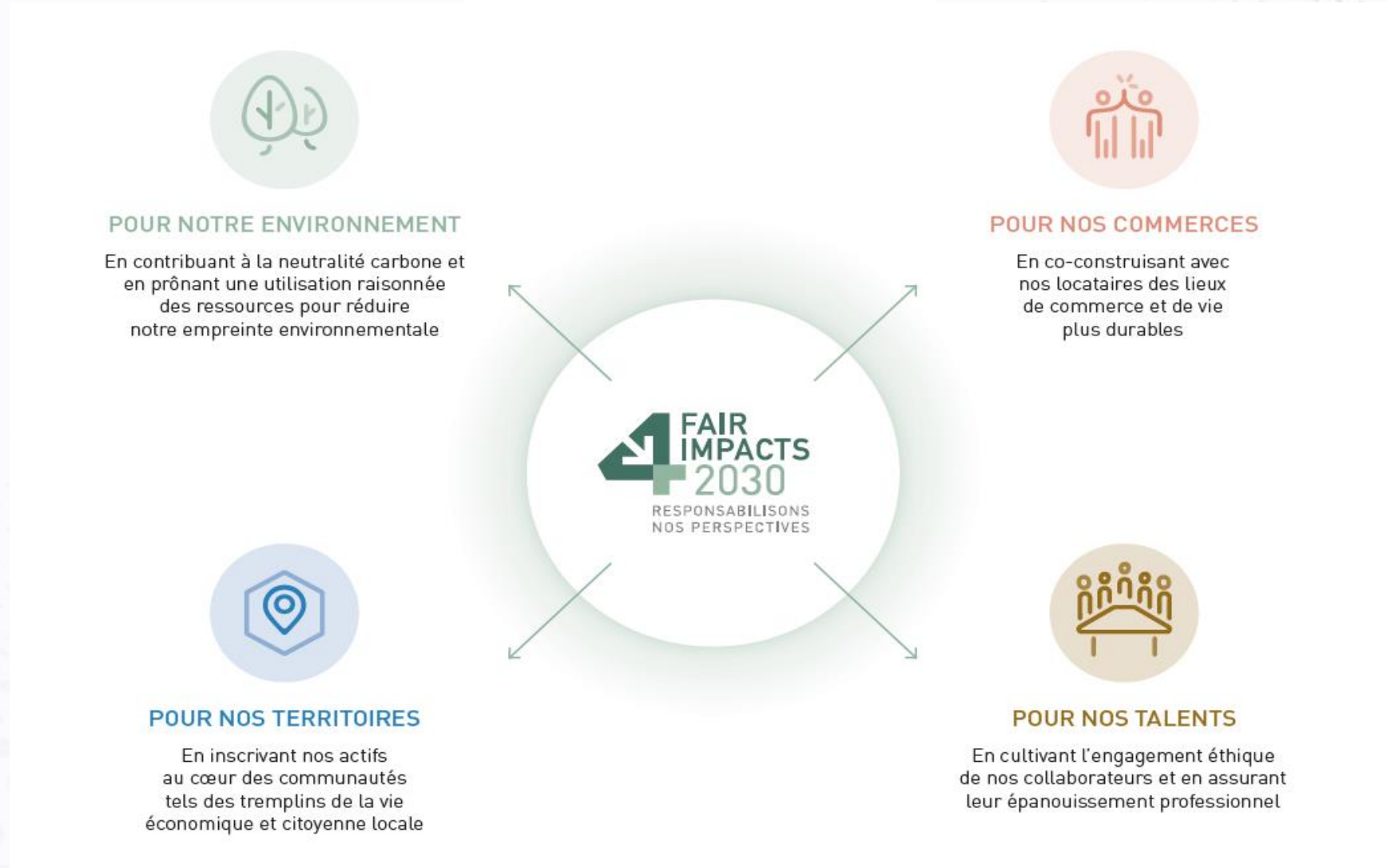
Très bonne dynamique d'activité dans un environnement économique qui se stabilise

- › Mercialys enregistre une croissance organique de +4,6% dans un environnement marqué par une détente de l'inflation et une consommation des ménages qui reprend de la vigueur. Parallèlement, les cessions, par le groupe Casino, des fonds de commerces d'hypermarchés détenus par Mercialys, devraient alimenter la commercialité des sites de la foncière.
- › La fréquentation des galeries commerciales de Mercialys est en hausse de +2,9% à fin mars 2024, l'indice national Quantaflow ressortant quant à lui en progression de +2,1%, faisant ressortir une surperformance de +80 pb par rapport à l'indice de référence national traduisant l'attractivité des galeries de la foncière.

A photograph of a yarn display in a shop. The display consists of a grid of wooden boxes filled with various colored yarns, including blues, greens, oranges, and purples. Some boxes are labeled with prices like '1.50€', '2.50€', and '3.50€'. Above the boxes, there are several baskets containing more yarn and some informational cards. The background is a dark wall, and the lighting is warm and focused on the display.

MERCIALYS

4 Fair Impacts for 2030 : la stratégie RSE de Mercialys, structurée autour de 4 engagements pour la décennie 2020 - 2030



Engagement n° 1 : Pour notre environnement



15,2 kgCO₂e/m²
scopes 1 & 2 en 2023

↘ -35% vs. 2017

Viser zéro
émission nette
de carbone



100 %
de déchets
valorisés

66%
des déchets
valorisés en 2023

↗ +1 pt vs. 2022

Zéro produit
phytosanitaire
utilisé

5 litres

de produits phytosanitaires utilisés en 2023 → Stable vs. 2022

Une réflexion sur une trajectoire carbone encore plus ambitieuse



Mercialys est engagée de longue date en faveur de la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre

La Société a fait approuver scientifiquement ses objectifs de réduction dès 2019

Les derniers rapports des scientifiques, dont celui du GIEC*, soulignent l'importance d'une action rapide et la nécessité pour chacun d'inscrire son action dans le cadre des objectifs de l'Accord de Paris (limitation du réchauffement mondial à 1,5°C).

Aussi, la Société entame une réflexion quant à une démarche plus ambitieuse sur la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de sa trajectoire vers la neutralité carbone.

Des objectifs révisés feraient l'objet d'une certification par la SBTi **.

*GIEC : Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat

** SBTi : Science - Based Targets Initiative

Engagement n° 2 : Pour nos commerces



100%
des centres stratégiques
sont certifiés BREEAM
In - Use en 2023
Passage en V6 de 6
actifs stratégiques

100% des actifs
stratégiques certifiés
BREEAM In - Use



NOS AMBITIONS
À 2030



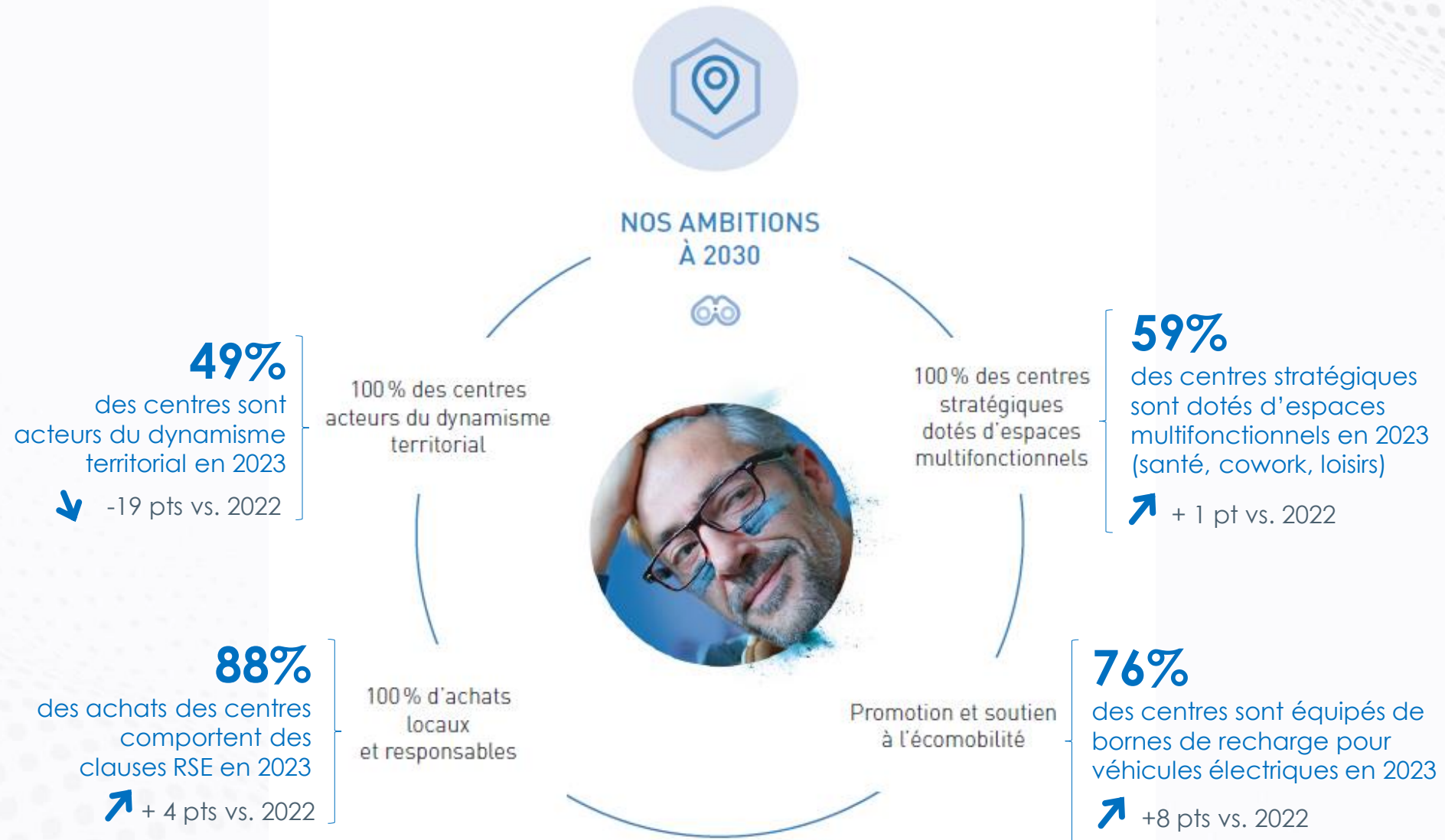
100 % des centres
proposant une offre
de commerces et
de services responsables

83%
de centres stratégiques
proposent une offre de
commerces et services
responsables en 2023
➔ -7 pts vs. 2022

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

100%
des baux signés en 2023 comportent une
annexe environnementale ➔ +6 pts vs. 2022

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

Développement
de l'engagement
et de la satisfaction
des collaborateurs

Culture
de l'exemplarité
en matière d'éthique

93/100

à l'index égalité
homme / femme en 2023

↗ + 6 pts vs. 2022

92/100

Analyse 360° faisant participer une grande
partie des collaborateurs, afin d'améliorer
les pratiques managériales

96%

de collaborateurs formés à l'éthique en 2023

↗ + 1 pt vs. 2022



Gouvernance & rémunérations des mandataires sociaux

Dominique Dudan

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

MERCIALYS

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



SÉPARATION DES FONCTIONS DE PRÉSIDENT 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 2023

9 membres

56% de femmes

78% d'indépendants

57 ans d'âge moyen

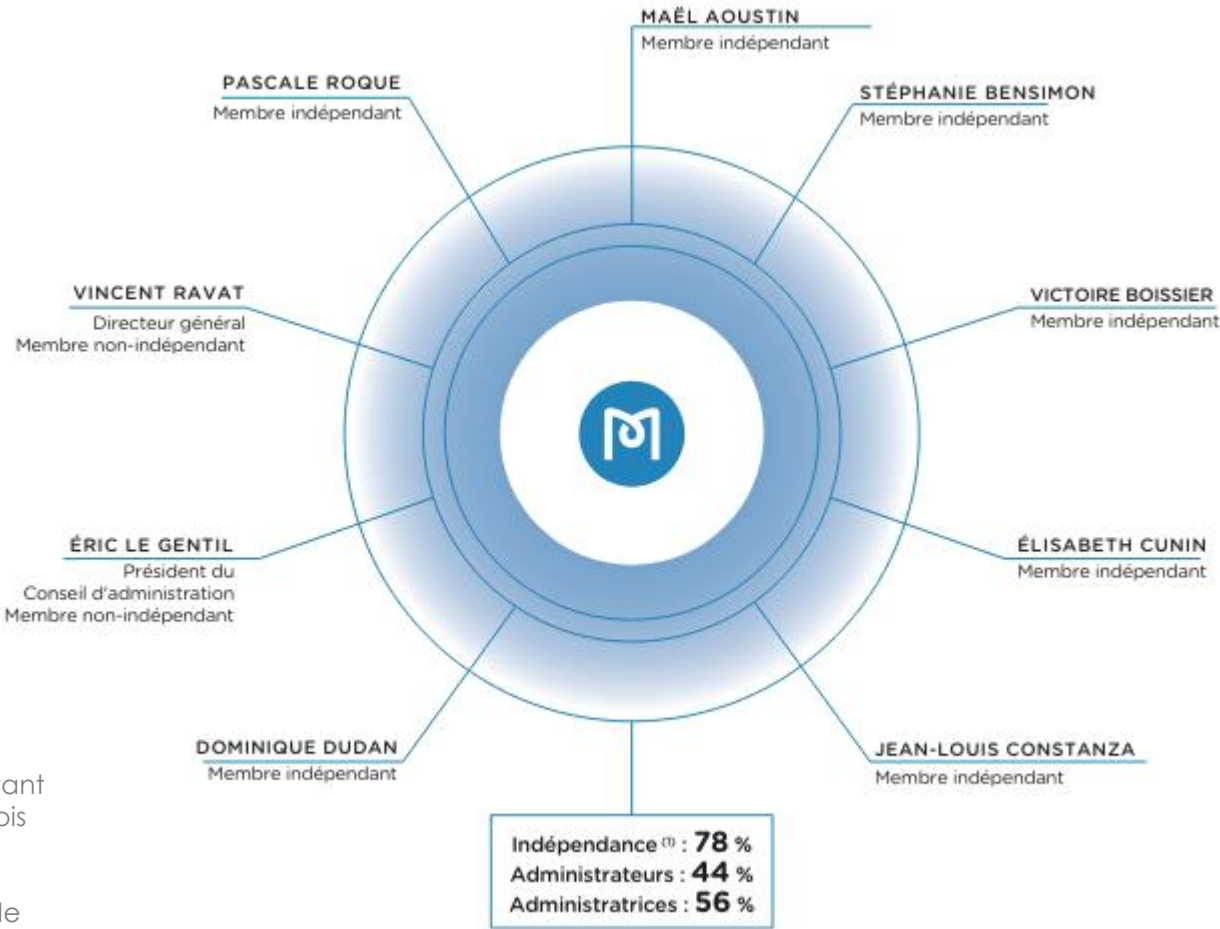
5,1 ans d'ancienneté en moyenne

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



Le Conseil d'administration demande à l'Assemblée générale de renouveler le mandat de **M. Vincent Ravat** en tant qu'administrateur pour une durée de trois ans. Il dispose de compétences prioritaires pour la foncière : RSE, exposition aux technologies et immobilier commercial. L'expérience du Directeur général au sein de l'entreprise est également un atout précieux pour le Conseil.

Le Conseil d'administration demande à l'Assemblée générale de renouveler le mandat de **Mme Dominique Dudan** en tant qu'administratrice pour une durée de trois ans. Ce renouvellement permettrait au Conseil d'administration de continuer à bénéficier de son expertise en matière de gouvernance ainsi que de son expérience significative en investissements et arbitrages immobiliers.



Le Conseil d'administration demande à l'Assemblée générale de renouveler le mandat de **Mme Victoire Boissier** en tant qu'administratrice pour une durée de deux ans, ce qui permet de mieux échelonner les mandats. Ce renouvellement permettrait au Conseil d'administration de continuer à bénéficier de son expertise en matière de finance, de RSE et de stratégie, notamment appliquée au secteur de l'immobilier.

Le Conseil d'administration demande à l'Assemblée générale de renouveler le mandat de **M. Jean-Louis Constanza** en tant qu'administrateur pour une durée de trois ans. Ce renouvellement permettrait au Conseil d'administration de continuer de bénéficier de son expertise entrepreneuriale forte et de sa vision stratégique sur les enjeux technologiques, humains et sociétaux pour les développements futurs de Mercialis.

Fonctionnement et organisation du Conseil d'administration et des Comités spécialisés en 2023



Conseil d'administration

7 réunions en 2023 / 98% d'assiduité

COMITÉ D'AUDIT, DES RISQUES ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

4 membres (1)

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

100% d'indépendants

4 réunions en 2023

100% d'assiduité

COMITÉ DE LA STRATÉGIE ET DE LA TRANSFORMATION

6 membres (1)

Mme Élisabeth Cunin (Présidente)
Mme Stéphanie Bensimon
M. Jean-Louis Constanza
Mme Dominique Dudan
M. Éric Le Gentil
M. Vincent Ravat

67% d'indépendants

5 réunions en 2022

100% d'assiduité

COMITÉ DES NOMINATIONS, DES RÉMUNÉRATIONS ET DE LA GOUVERNANCE

4 membres (1)

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

75% d'indépendants

4 réunions en 2023

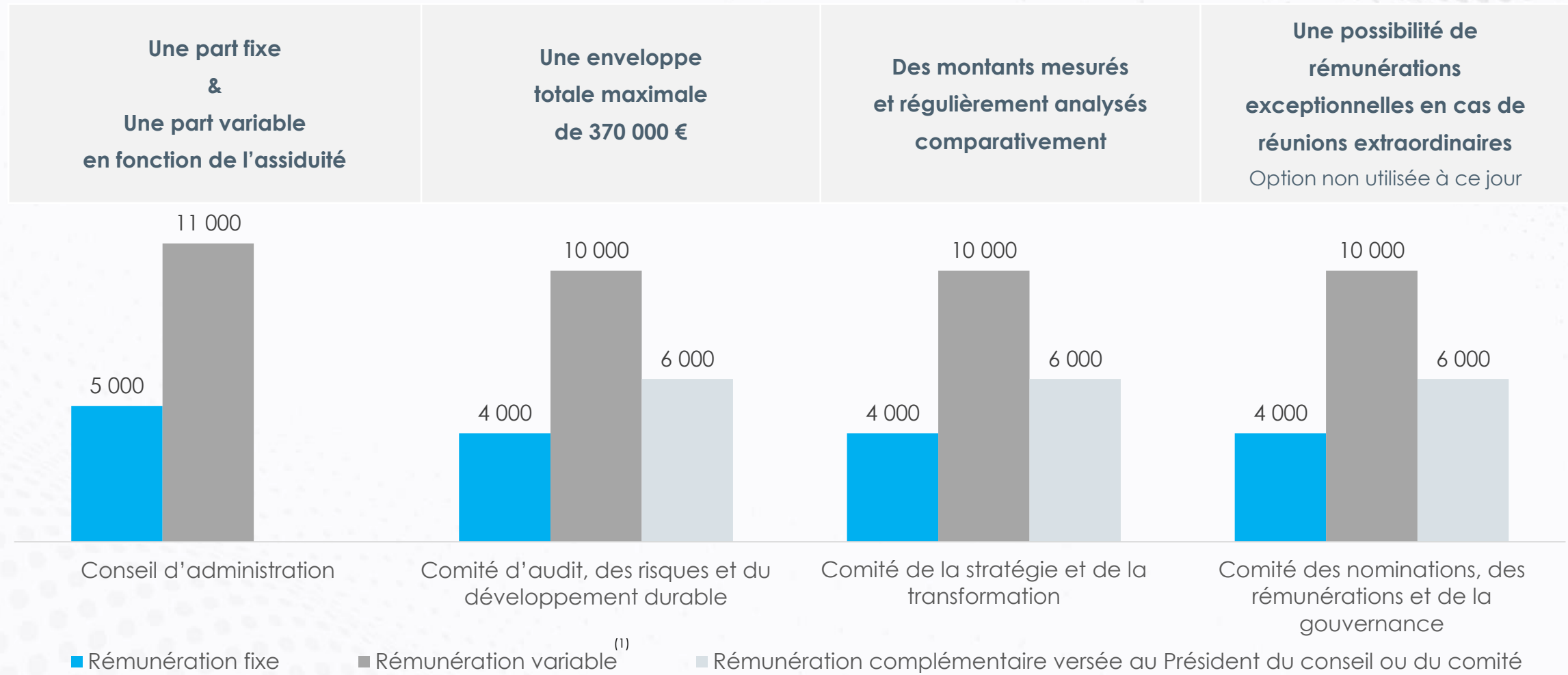
100% d'assiduité

(1) Composition au 31 décembre 2023

Rémunération des administrateurs ^(1/3)



Principes de la politique de rémunération 2023



(1) Pour 100% d'assiduité

Rémunération des administrateurs ^(2/3)



Éléments versés au titre de l'exercice 2023

(en euros)	Conseil d'administration	Comités spécialisés			Total
		CST	CARDD	CNRG	
Maël Aoustin ⁽¹⁾	11 268	-	7 729	-	18 997
Stéphanie Bensimon	16 000	14 000	20 000	-	50 000
Victoire Boissier	14 429	-	14 000	14 000	42 429
Jean-Louis Constanza	16 000	14 000	-		30 000
Élisabeth Cunin	16 000	20 000	-	14 000	50 000
Dominique Dudan	16 000	14 000	-	20 000	50 000
Jacques Dumas ⁽²⁾	4 746	-	-	6 282	11 028
Vincent Ravat	16 000	14 000	-	-	30 000
Pascale Roque	16 000	-	14 000	-	30 000
Éric Le Gentil, Président du Conseil	16 000	14 000	-	14 000	44 000
Total	142 443	90 000	55 729	68 282	356 454

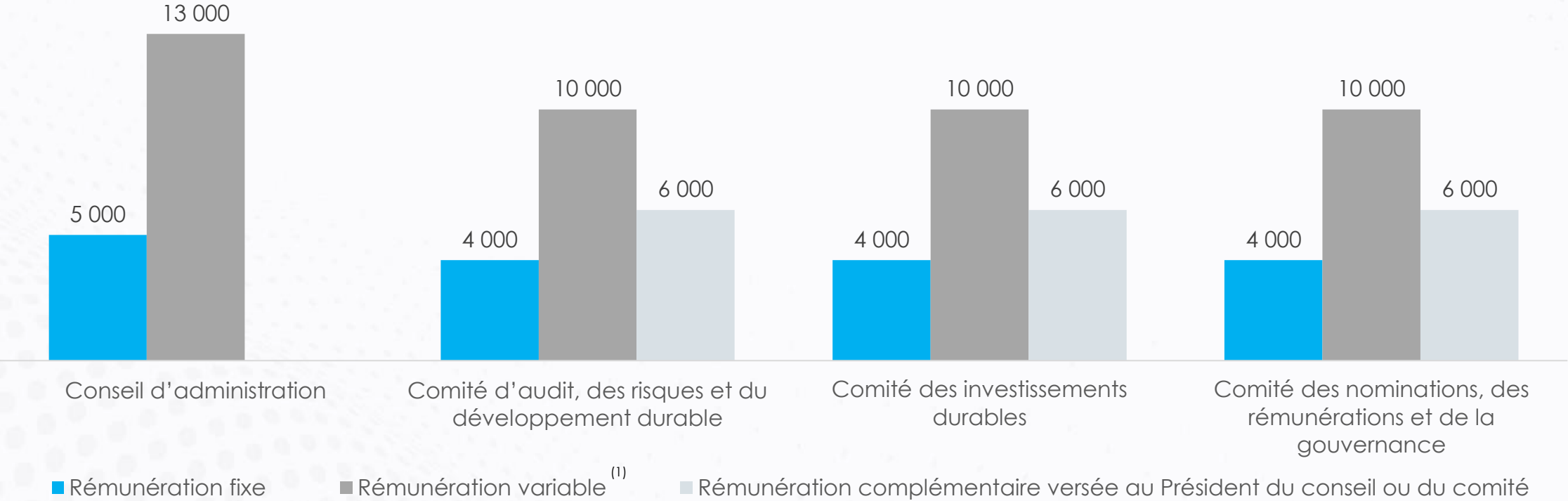
(1) Nomination de M. Maël Aoustin le 27 avril 2023.
(2) Expiration du mandat de M. Jacques Dumas le 27 avril 2023

Rémunération des administrateurs ^(3/3)



Nouvelle politique proposée pour 2024 (12^e résolution)

Une part fixe & Une part variable en fonction de l'assiduité	Une enveloppe totale maximale portée de 370 000 € à 440 000 € Dans la perspective d'un 10^{ème} administrateur	En raison de l'accroissement des missions confiées au Conseil et à ses Comités et à la suite d'une analyse comparative : Augmentation mesurée proposée d'une partie variable de la rémunération des membres du Conseil	Une possibilité de rémunérations exceptionnelles en cas de réunions extraordinaires Option non utilisée à ce jour
---	---	--	---



(1) Pour 100% d'assiduité

Rémunération du Président du Conseil d'administration



Politique de rémunération 2023 et nouvelle politique proposée

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 2023 la politique de rémunération suivante le concernant, acceptée par l'Assemblée générale du 27 avril 2023 :

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

	Montants attribués au titre de l'exercice 2023	Montants versés au cours de l'exercice 2023
Rémunération fixe	225 000 €	225 000 €
Rémunération en qualité d'administrateur	44 000 €	44 000 €
Total	269 000 €	269 000 €

PROPOSITION

**Politique inchangée pour la
rémunération fixe en 2024**

(9^e résolution)

- › 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 3.969 € en 2023.

Principes de la politique de rémunération des dirigeants



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 › Prépondérance de critères quantifiables au sein de la part variable annuelle et long terme	› Présence de critères RSE quantifiables dans les rémunérations variables annuelles des dirigeants depuis 2018 › Présence d'un critère RSE quantifiable dans la rémunération variable long terme depuis 2020 › Présence de critères RSE en lien avec les objectifs climatiques	› 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 : des écarts de rémunération mesurés entre dirigeants et salariés

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 ^(1/2)



Éléments attribués au titre de l'exercice 2023 et versés au cours de l'exercice 2023

Rémunération
fixe annuelle

V

**Attribuée au
titre de 2023
et versée au
titre de 2023**

430 000 €

Rémunération
variable annuelle

V

**Attribuée
au titre de 2023
(à verser en 2024
sous réserve de
l'approbation de
l'Assemblée
générale)**

442 470 €

**Versée en 2023
au titre de 2022**

510 195 €

Avantages de
toutes natures

V

**Attribués
au titre de
2023
et versés en
2023**

45 838 € ⁽¹⁾

Mandat
d'administrateur

V

**Attribués
au titre de 2023
et versés en
2023**

30 000 €

Rémunération variable long terme
(attribution gratuite d'actions) ⁽³⁾

V

**Attribution définitive d'actions du plan de
2020 (plan 33) venu à échéance en 2023**

Compte tenu des critères de performances, 49 674 actions gratuites ont été attribuées définitivement au terme des trois ans du plan

**Attribution d'actions du plan de 2023
(plan 42) venant à échéance en 2026**

La valeur des actions gratuites attribuées au titre du plan 2023 (plan 42), sous condition de présence et de performances, s'élève à 299 850 € ⁽²⁾

(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 27 avril 2023, le Conseil d'administration du 28 avril 2023 a décidé d'attribuer 58 679 actions à M. Vincent Ravat, pouvant être portées à 75 109 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive (27 avril 2026) 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) 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 22 avril 2021 le conseil d'administration avait décidé, lors de sa réunion du même jour, d'attribuer au Directeur général un nombre maximum de 59 516 actions (plan 36) 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 2021 à 2023 (inclus). Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 14 février 2024, suivant l'avis du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, a constaté l'attribution définitive de 47 497 actions gratuites pour le Directeur général avec effet au 22 avril 2024 au titre de ce dispositif.

Rémunération du Directeur général ^(2/2)



Politique proposée au vote pour 2024 (14^e résolution)

Rémunération
fixe annuelle



Proposition

430 000 € ⁽¹⁾

Montant
inchangé vs.
2023

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 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 ⁽²⁾ 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^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, 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 » et au classement Proxinvest des rémunérations des dirigeants de sociétés du SBF 120 pour l'exercice 2022 publié en 2023. Il apparaît en effet que la rémunération totale de Mr Vincent Ravat figure toujours dans le dernier quintile du classement des rémunérations des dirigeants du SBF120, (103eme)

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

Rémunération de la Directrice générale déléguée ^(1/2)



Éléments attribués au titre de l'exercice 2023 et versés au cours de l'exercice 2023

Rémunération fixe annuelle	Rémunération variable annuelle	Avantages de toutes natures	Rémunération variable long terme (attribution gratuite d'actions) ⁽³⁾
▼ Attribuée et versée 318 000 €	▼ Attribuée au titre de 2023 (à verser en 2024 sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale) 314 645 € Versée en 2023 au titre de 2022 279 665 €	▼ Attribués au titre de 2023 et versés en 2023 39 420 € ⁽¹⁾	▼ Attribution définitive d'actions du plan de 2020 (plan 33) venu à échéance en 2023 Compte tenu des critères de performances, 29 253 actions gratuites ont été attribuées définitivement au terme des trois ans du plan Attribution d'actions du plan de 2023 (plan 42) venant à échéance en 2026 La valeur des actions gratuites attribuées au titre du plan 2023 (plan 42), sous condition de présence et de performances, s'élève à 177 399 € ⁽²⁾

(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 27 avril 2023 (plan 42), le Conseil d'administration du 27 avril 2023 a décidé d'attribuer 34 716 actions à Mme Blaise, pouvant être portées à 45 131 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive (27 avril 2026) 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 22 avril 2021, 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 35 596 actions (plan 36) 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 2021 à 2023 (inclus). Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 14 février 2024, en suite du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, a constaté l'attribution définitive de 27 382 pour la Directrice générale déléguée avec effet au 22 avril 2024 au titre de ce dispositif.

Rémunération de la Directrice générale déléguée ^(2/2)



Politique proposée au vote pour 2024 (15^e résolution)

Rémunération fixe annuelle	Rémunération variable annuelle	Rémunération variable long terme (attribution gratuite d'actions)
V Proposition 318 000 € ⁽¹⁾ Montant inchangé vs. 2023	V Mécanisme de la rémunération variable annuelle entièrement quantitatif › 100 % d'objectifs quantifiables Enjeux cibles inchangés 55% de la rémunération annuelle fixe en cas d'atteinte des objectifs Plafond fixé à 110% en cas de surperformance	V Enjeux cibles inchangés 100% de la rémunération annuelle fixe en cas d'atteinte des objectifs plafonnée à 130% en cas de surperformance Période d'acquisition de 3 ans, sous conditions de présence 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 ⁽²⁾ 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^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, 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 ».

(2) Panel de 13 sociétés : Atrium European Real Estate, Carmila, Citycon,, Eurocommercial Properties, Hammerson, Immobiliare Grande Distribuzione, Klépierre, Lar Espana, 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	2019	2020	2021	2022	2023	Ratio moyen du SBF 120 publié en 2023 ⁽²⁾
Président	16,3 ⁽¹⁾	4,3	4,1	3,0	3,1	-
Président – Directeur général	-	-	-	-	-	77
Directeur général	11,1	12,6	9,2	10,3	12	
Directeur(trice) général(e) délégué(e)	6,7	7,0	5,9	7	7,5	-

Ratios médians	2019	2020	2021	2022	2023	Ratio médian du SBF 120 publié en 2023 ⁽²⁾
Président	18,7 ⁽¹⁾	5,1	4,6	3,3	3,5	-
Président – Directeur général	-	-	-	-	-	45
Directeur général	12,7	15,2	10,3	11,3	13,6	
Directeur(trice) général(e) délégué(e)	7,7	8,5	6,6	7,6	8,5	-

(1) Mercialis a procédé en février 2019 à la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général de la Société. M. Éric Le Gentil, préalablement Président-Directeur général a été nommé Président du Conseil d'administration, et M. Vincent Ravat préalablement Directeur général délégué a été nommé Directeur général. Le ratio d'équité 2019 du Président du Conseil d'administration intègre la rémunération variable annuelle au titre de son mandat de Président-Directeur général en 2018. Conformément à la réglementation en vigueur, cette rémunération variable lui a été versée suite à son approbation ex post par l'Assemblée générale du 25 avril 2019.

(2) Source proxinvest



Rapport des Commissaires aux comptes

MERCIALYS

Rapport sur les comptes consolidés

Pages 193-196 du Document d'enregistrement universel 2023



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 sur les informations données dans le rapport de gestion du groupe
- ▼ Absence d'observation sur le respect de la présentation des comptes consolidés au format d'information électronique unique européen

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 sur les informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires
- ▼ Attestation de l'exactitude et de la sincérité des informations relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux
- ▼ Absence d'observation sur les informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange
- ▼ Absence d'observation sur informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote dans le rapport de gestion
- ▼ Absence d'observation sur le respect de la présentation des comptes annuels au format d'information électronique unique européen

Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés



Pages 350-351 du Document d'enregistrement universel 2023

Conventions et engagements réglementés

› Conventions déjà approuvées dont l'exécution s'est poursuivie sur l'exercice

- ▼ Avec la société Hyperthetis Participations : accord contractuel signé le 14 décembre 2022 valant protocole relatif à la cession d'actifs immobiliers et contrat de mandat d'assistance à la cession d'actifs immobiliers. Pas de rémunération au titre de l'exercice 2023. Cette convention a pris fin le 31 mai 2023.



Questions de l'Assemblée

MERCIALYS



Votes sur les résolutions

Bénédicte Maréchal
Secrétaire du Bureau

MERCIALYS

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 1

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 2

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 Madame Victoire Boissier

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 5

Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Dominique Dudan

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 6

Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Louis Constanza

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 7

Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Vincent Ravat



RÉSOLUTION 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 2023 ou attribuée au titre du même exercice



RÉSOLUTION 9

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2023 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration



RÉSOLUTION 10

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2023 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général



RÉSOLUTION 11

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2023 ou attribués au titre du même exercice à Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 12

Approbation de la politique de rémunération des administrateurs

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 13

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 14

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

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 15

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

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 16

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 17

Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 18

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités



Assemblée générale 2024

25 avril 2024

MERCIALYS