



Assemblée générale 2023

27 avril 2023

MERCIALYS

Déroulement

- › Constitution du bureau
- › Constatation du quorum
- › Présentation de l'ordre du jour
- › Introduction du Président du Conseil d'administration
- › Présentation des résultats 2022 et de l'activité du 1^{er} trimestre 2023
- › 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 27 avril 2023



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 et extraordinaire

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 2022
N° 2	Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022
N° 3	Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende
N° 4 et 5	Ratification de la cooptation en qualité d'administrateur de M. Vincent Ravat et M. Jean-Louis Constanza
N° 6	Nomination de M. Maël Aoustin en qualité d'administrateur
N° 7	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 2022 ou attribuée au titre du même exercice
N° 8 à 10	Approbation des rémunérations totales et des avantages, de toute nature, versés au cours de l'exercice 2022 ou attribués au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et à la Directrice générale déléguée
N° 11 à 13	Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée
N° 14	Approbation de la politique de rémunération des administrateurs
N° 15	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° 16	Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

N° 17	Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre
-------	--

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° 18	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° 19	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° 20	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° 21	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° 22	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° 23	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
N° 24	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

Ordre du jour simplifié



De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire

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

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

N° 25	Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration
N° 26	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° 27	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

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

N° 28	Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités
-------	--



Introduction

Éric Le Gentil

Président du Conseil d'administration

MERCIALYS

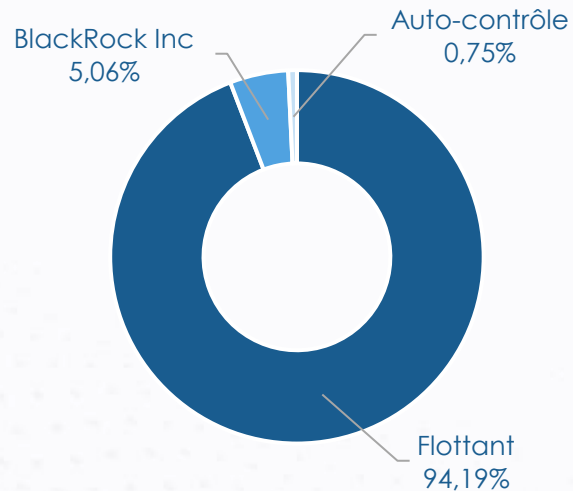
Modification profonde de la structure de l'actionnariat, avec le maintien d'une gouvernance aux meilleurs standards



Casino, actionnaire historique, a cédé sa participation résiduelle au capital de Mercialys en avril 2022

STRUCTURE DU CAPITAL

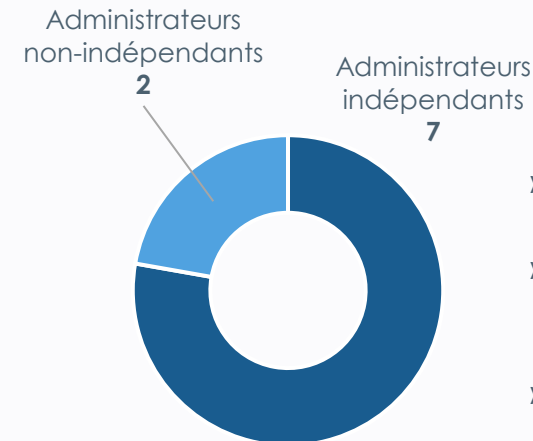
(au 1^{er} avril 2023)



La gouvernance de Mercialys s'adapte à l'évolution de son capital

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

(sous réserve du vote de l'Assemblée générale du 27 avril 2023)



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

Les dernières fonctions de back-office précédemment externalisées à Casino ont été entièrement internalisées depuis le 31 décembre 2022

Profil de votre Société : un modèle d'affaires pérenne, basé sur des sites commerciaux puissants et constamment adaptés



Des sites centrés sur les villes moyennes françaises les plus dynamiques

Des centres commerciaux leaders sur leurs zones de chalandise



Une accessibilité prix vis-à-vis des visiteurs via un **mix-marchand adapté**

Une accessibilité prix vis-à-vis des commerçants via un **taux d'effort soutenable**

Une palette complète de compétences immobilières permettant d'accélérer le déploiement d'investissements sur le patrimoine existant ou sur de nouvelles opportunités

Un bilan solide participant à un profil de distribution régulier, tout en finançant de nouveaux axes de croissance

Une stratégie RSE dans les meilleures pratiques, visant l'efficacité des actions dans la gestion des sites et de la Société



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

Un 1^{er} plan RSE mis en œuvre dès 2015

MERY'21

Nos actions pour l'environnement,
les hommes et la société

Une nouvelle stratégie RSE déployée sur la
décennie 2020 – 2030



- › 4 engagements concrets, dont les axes ont été jugés majeurs par la Société, mais également par son écosystème de parties prenantes : pour notre environnement, nos commerces, nos territoires et nos talents
- › Ces engagements sont déclinés en 13 objectifs, assortis d'une feuille de route concrète et opérationnelle
- › La stratégie climat, enjeu aigu au regard du changement climatique, a été soumise au vote des actionnaires en 2022, avec un engagement de retour vers les actionnaires à mi-parcours, lors de l'Assemblée générale 2026

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



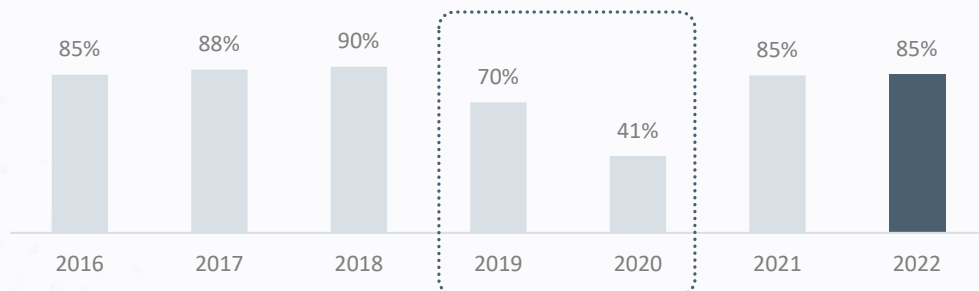
Source: Euronext (au 17/04/2023)

Un rendement élevé pour l'actionnaire

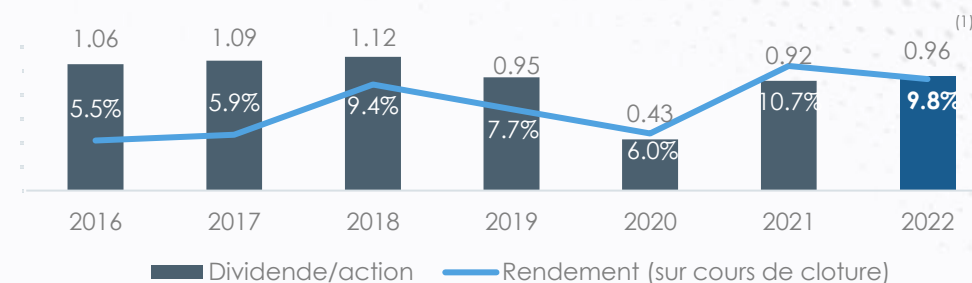
Dividende proposé en hausse de **+4,3%**, correspondant à **85%** du FFO / action 2022



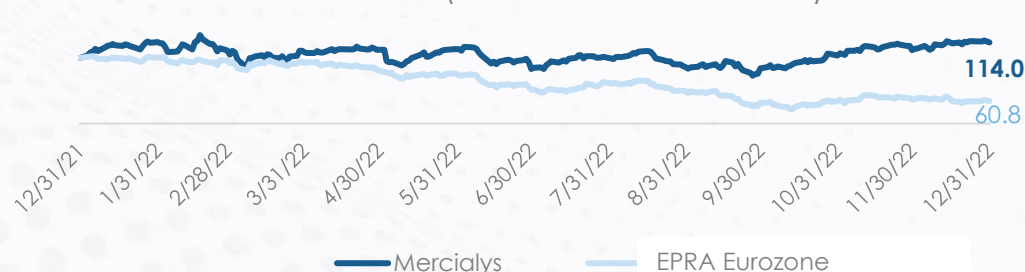
DIVIDENDE en % DU RÉSULTAT DES OPÉRATIONS (FFO)



DIVIDENDE ET RENDEMENT DU DIVIDENDE



PERFORMANCE DE L'ACTION MERCIALYS VS. L'INDICE EPRA EUROZONE (Base 100 au 31 déc. 2021)



RENDEMENT POUR L'ACTIONNAIRE AU TITRE DE 2022 :

- +14,0%** hausse du cours
- +9,8%** rendement du dividende
- ≈ 24,0%** TSR (Total Shareholder Return)

⁽¹⁾ Sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale du 27 avril 2023 / Date de détachement du dividende : 2 mai 2023 / Date de paiement : 4 mai 2023



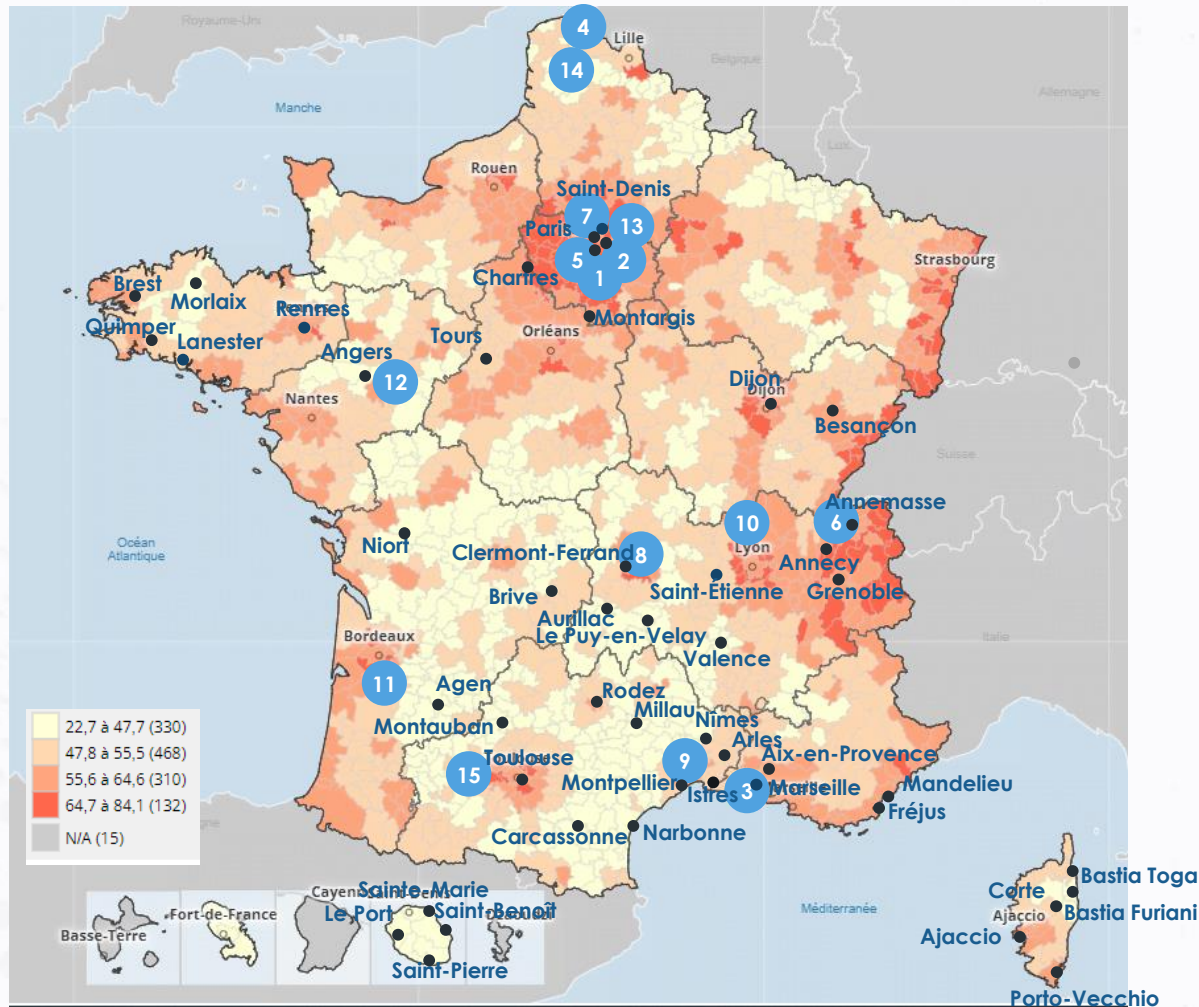
Activité et résultats 2022 et activité du 1^{er} trimestre 2023

Vincent Ravat
Directeur général

Elizabeth Blaise
Directrice générale déléguée

MERCIALYS

Les actifs de Mercialys se concentrent sur les zones géographiques les plus dynamiques



PART DES MENAGES IMPOSÉS EN 2019 ⁽¹⁾ ET LES 15 ZONES COMMERCIALES LES PLUS ATTRACTIVES ⁽²⁾

Mercialys est positionnée sur 5 ⁽³⁾ des 10 zones commerciales les plus attractives de France (hors Île-de-France) et ses actifs bénéficient de tendances démographiques et économiques positives.

UNE FONCIÈRE FRANÇAISE LEADER EN EUROPE, SUPPORT DE L'EMPLOI ET DE L'ENTREPRENEURIAT LOCAL

- › Le portefeuille d'actifs de Mercialys est positionné sur les zones de chalandises maitresses des villes moyennes.
- › La foncière appréhende la ville et sa périphérie par le biais du socle des actifs de commerces, en disposant des outils immobiliers pour faire la jonction avec la structure urbaine.
- › Mercialys a un impact direct et indirect puissant en termes d'emplois : 16 000 emplois locaux.

⁽¹⁾ INSEE

⁽²⁾ FACT/ Mytraffic: Palmarès du commerce de périphérie, Sept. 2022

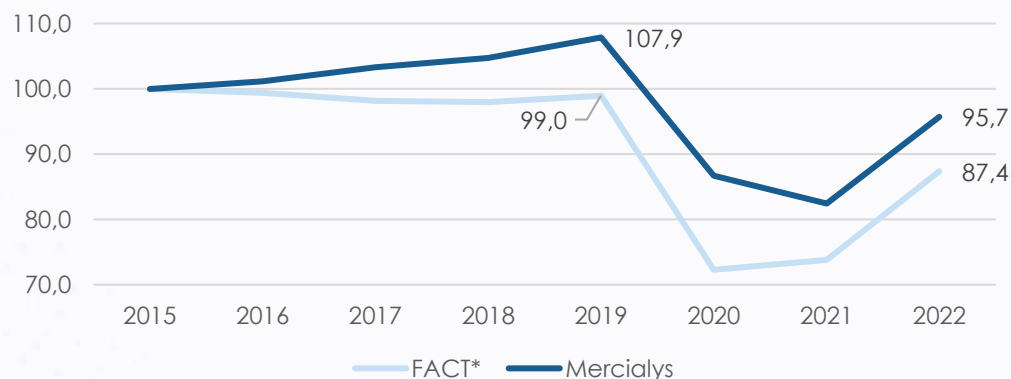
⁽³⁾ Agen Boé, Arles Fourchon, Brézet Clermont Ferrand, Annecy-Seynod, Marseille Plan de Campagne

En 2022 la bonne dynamique de la consommation des ménages s'est reflétée dans le chiffre d'affaires des enseignes



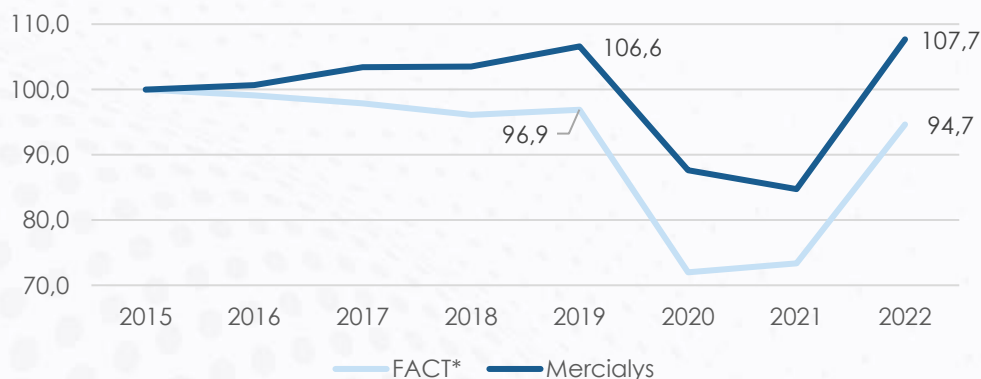
ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION À FIN 2022

(base 100 en 2015)



ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES ENSEIGNES À FIN 2022

(base 100 en 2015)



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

LA SURPERFORMANCE DES SITES TROUVE SA SOURCE DANS L'ADN DE MERCIALYS



Des sous-jacents économiques très favorables aux sites de Mercialys : des zones de chalandise au pouvoir d'achat et à la démographie plus élevés que la moyenne.



Relation partenariale avec les clients (taux d'effort, faible vacance, etc.)



Pertinence de l'ancrage à une grande surface alimentaire



Un mix-marchand adapté aux besoins essentiels des clients (prix abordables, etc.) et des centres commerciaux faciles d'accès

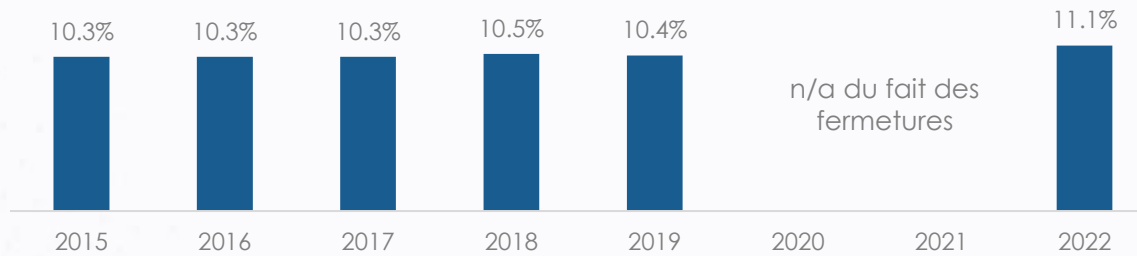


Bonne diversification du risque au sein du portefeuille clients

Une relation partenariale avec les enseignes clientes illustrée par un taux d'effort soutenable et un taux de vacance limité



Taux d'effort ⁽¹⁾



⁽¹⁾ Rapport entre le loyer, les charges (y compris fonds marketing) et les travaux refacturés, payés par les commerçants et leur chiffre d'affaires (hors grandes surfaces alimentaires) : (loyer + charges + travaux refacturés TTC) / chiffre d'affaires TTC

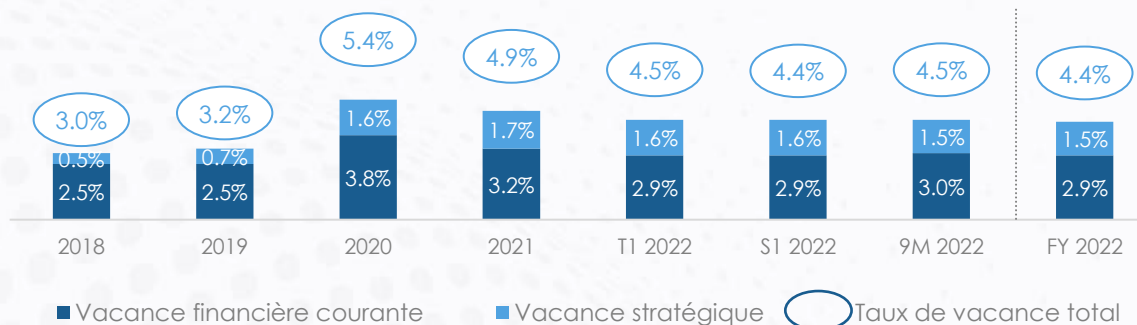


DES "RETAIL PARKS" COUVERTS :

Les centres commerciaux de Mercialys développent des positions fortes dans leur zone de chalandise, tout en maintenant un profil de dépenses soutenables pour les locataires :

- › Charges moyennes facturées aux locataires (hors taxe foncière) : **40 €/m²**
- › Loyer annuel moyen : **228 €/m²**

Taux de vacance financière ^{(1) (2)}



⁽¹⁾ Les taux de vacance de Mercialys n'intègrent 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)



IMPACT DE LA LIQUIDATION DE CAMAIEU

La liquidation de Camaïeu a été effective à partir de janvier 2023, ce qui représente une vacance supplémentaire de 0,9 %. Le process de relocation est en cours:

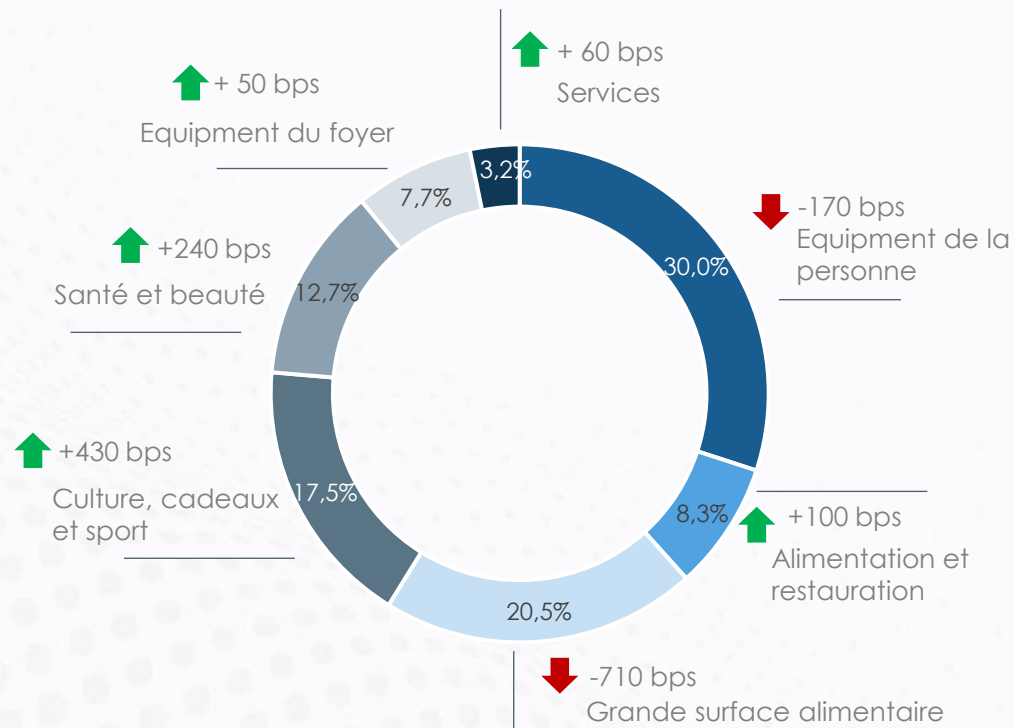
- › 2 nouveaux baux signés : 17% de l'ERV
 - › 2 bons pour accord : 12% de l'ERV
 - › 1 bail précaire signé : 3% of ERV
 - › 1 magasin qui poursuit son activité sur l'île de la Réunion : 8%
- +13,8% de reversion

Un mix-marchand axé sur l'accessibilité-prix afin de préserver le pouvoir d'achat des consommateurs



DÉCOMPOSITION DES REVENUS LOCATIFS DE MERCIALYS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ

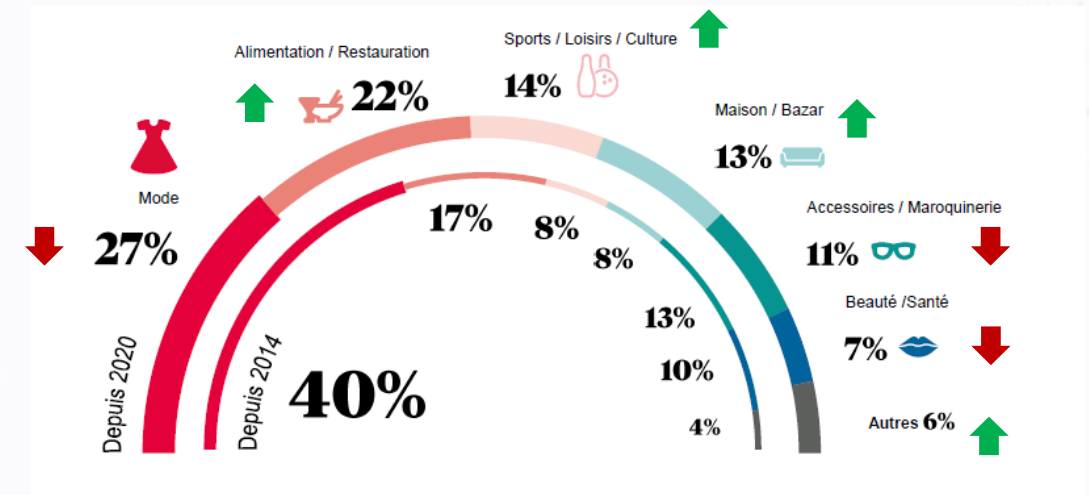
(% de revenus locatifs en base annualisée au 31 décembre 2022 – évolution vs décembre 2017)



PART DES OUVERTURES PAR SECTEURS EN FRANCE

(depuis 2014 et 2020) ⁽¹⁾

La restructuration de l'offre commerciale de Mercialis reflète avec succès les tendances du marché à moyen terme et l'attrait de l'alimentation, des sports/loisirs/culture et de l'équipement la maison.



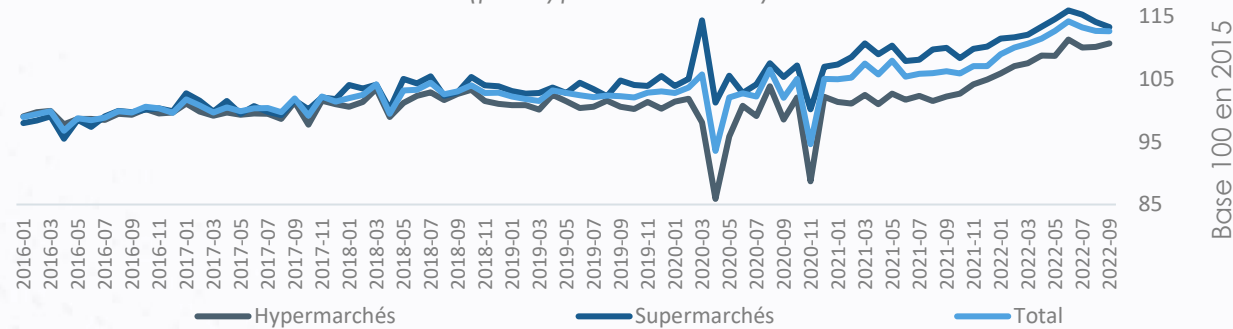
⁽¹⁾ Source: Knight Frank

L'ancrage à l'hypermarché reste pertinent et au cœur des habitudes des consommateurs



CHIFFRE D'AFFAIRES DES GRANDES SURFACES ALIMENTAIRES

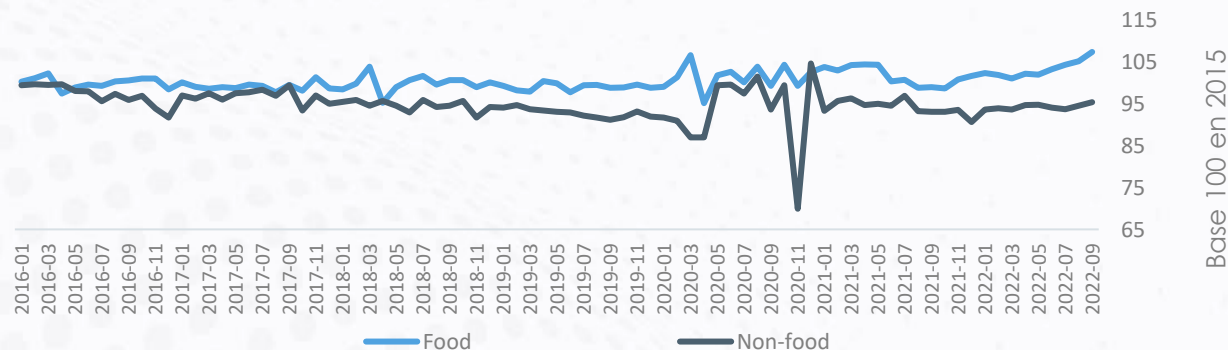
(par type de formats) ⁽¹⁾



Les grandes surfaces alimentaires (hypermarchés et supermarchés) représentent **2/3⁽²⁾** des dépenses alimentaires des ménages français

CHIFFRE D'AFFAIRES DES HYPERMARCHES

(par type de produits) ⁽¹⁾



90% de la population française vit à **moins de 20 km** ⁽²⁾ d'un hypermarché

⁽¹⁾ INSEE

⁽²⁾ Source: Knight Frank

Des résultats 2022 solides, avec notamment un résultat des opérations (FFO) supérieur à l'objectif...



	2021	2022	Var. (%)
Croissance organique des loyers facturés	+3,0%	+4,1%	-
EBITDA	144,7	144,2	-0,3%
Marge d'EBITDA	84,0%	83,2%	-
Résultat des opérations (FFO)	101,8	105,5	+3,7%
Résultat des opérations (FFO) / action	1,10	1,13	+3,1%
Ratio d'endettement (hors droits)	36,7%	35,3%	-
EPRA NDV / action	17,60	20,94	+19,0%
Dividende / action	0,92	0,96 ⁽¹⁾	+4,3%

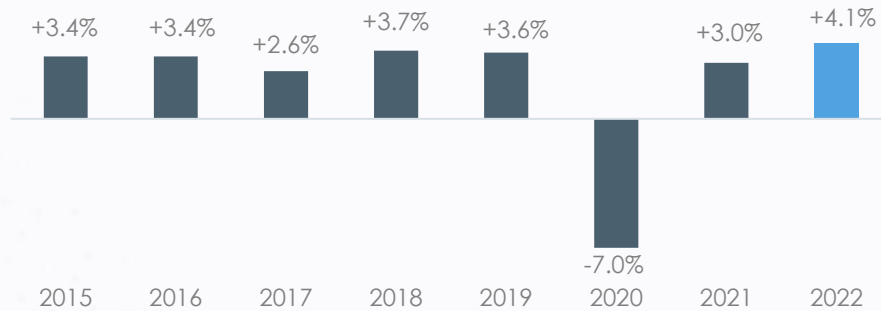
⁽¹⁾ Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 27 avril 2023

...s'inscrivant dans la dynamique de performance à moyen terme très solide de l'entreprise

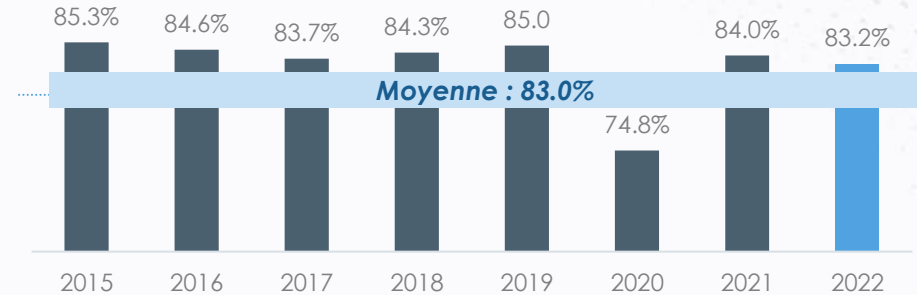


CROISSANCE ORGANIQUE

(y/c. indexation)

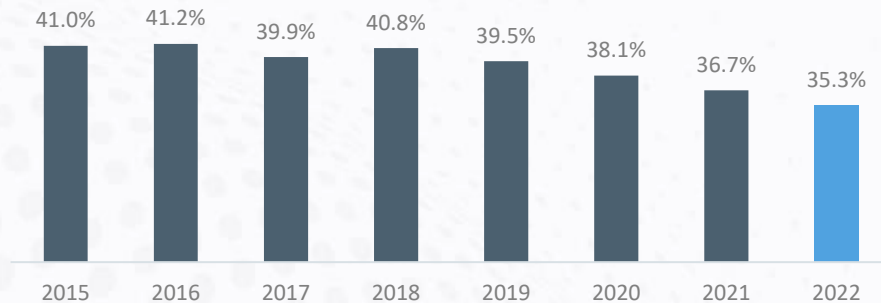


MARGE D'EBITDA



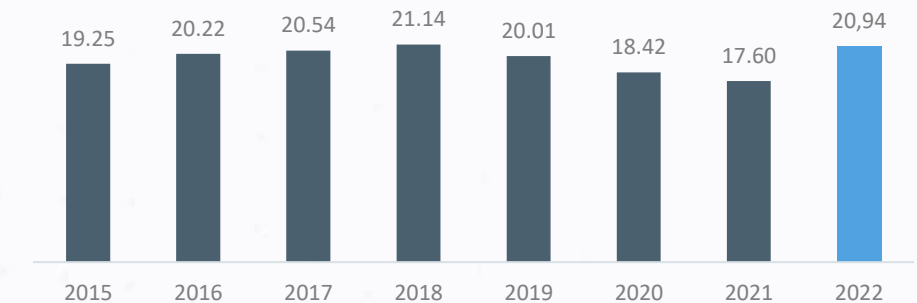
RATIO D'ENDETTEMENT

(hors droits)

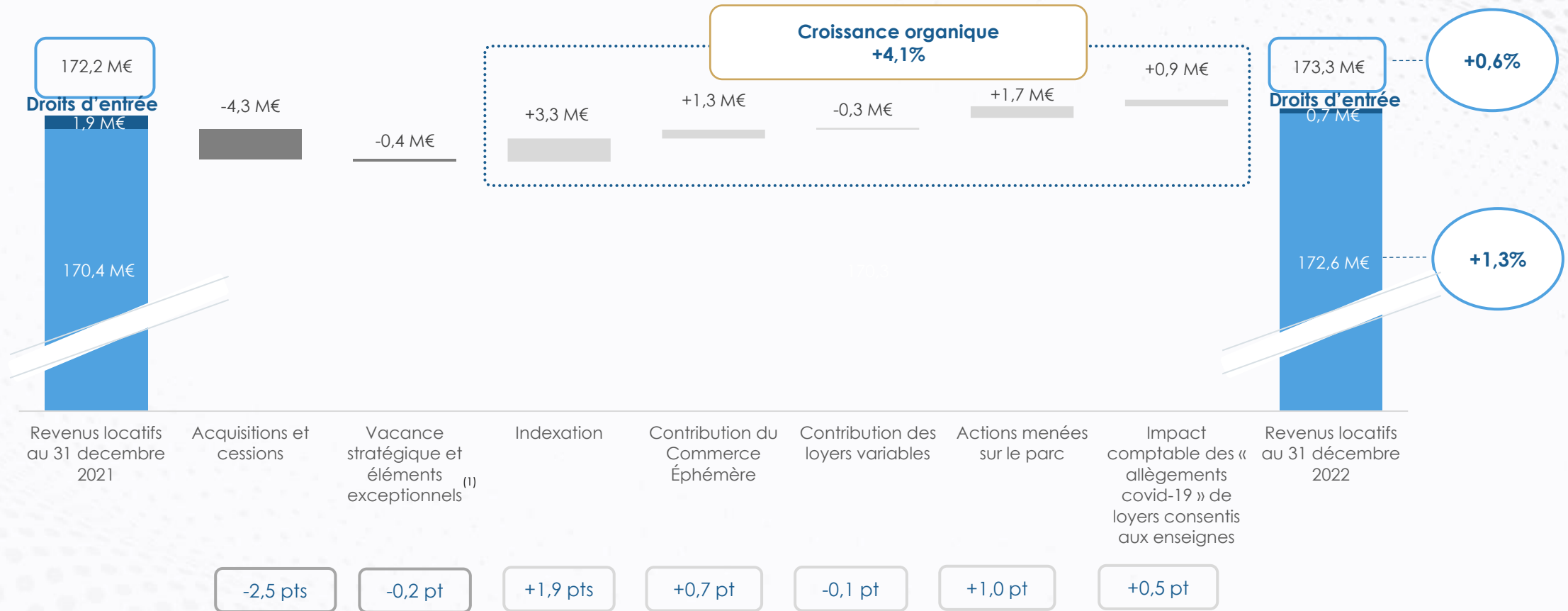


EPRA NDV

(en € par action)

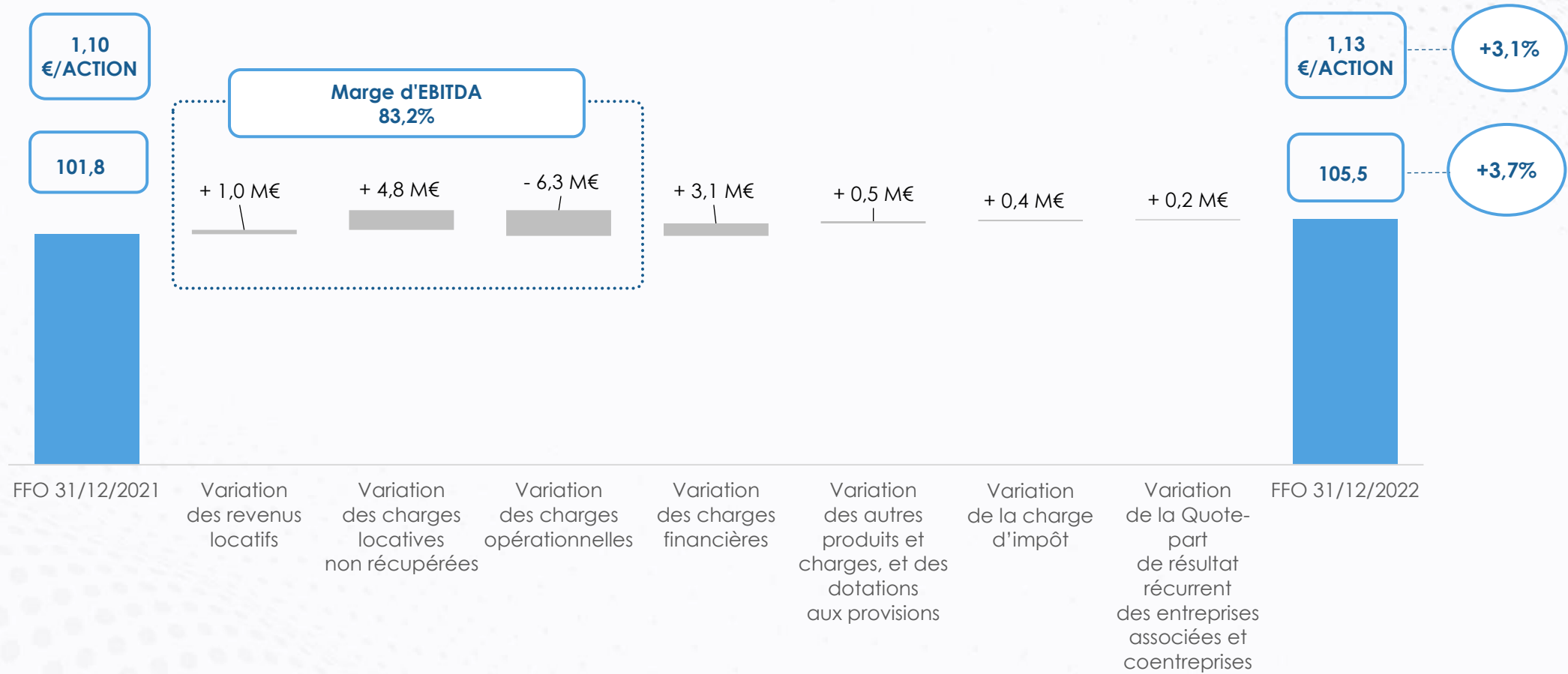


Croissance organique tirée par l'indexation, la réversion et le Commerce Éphémère



(1) lié au programme de développement – cellules laissées vacantes pour faciliter les développements futurs

FFO de 105,5 M€ (+3,7%), soit +3,1% par action,
supérieur à l'objectif de +2%



Résultat net part du groupe



EN K€	31 DÉCEMBRE 2021	31 DÉCEMBRE 2022
FFO	101 754	105 524
Dotations aux amortissements	-39 157	-37 729
Autres produits et charges opérationnels	369	1 630
Inefficacité des couvertures et risque de défaillance bancaire	-1 080	-26 671
Intérêts ne donnant pas le contrôle et SME : (plus-values, amortissements et dépréciations)	296	339
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	62 183	43 094

Évolution de la valeur du portefeuille au 31 décembre 2022

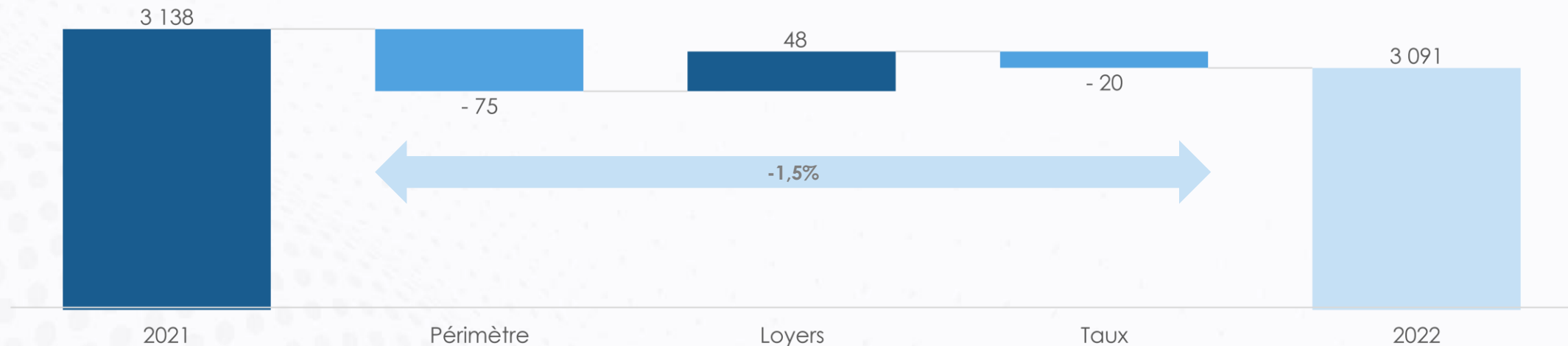


Évolution de la Valeur du portefeuille, hors droits	ÉVOLUTION À PÉRIMÈTRE CONSTANT ⁽¹⁾		
	S1 2022	S2 2022	2022
dont effet loyers	+1,6%	+0%	+1,5%
dont effet taux	+0,1%	-0,9%	-0,8%
Évolution de la Valeur du portefeuille	+1,7%	-0,9%	+0,8%

⁽¹⁾ A Sites et superficie constante

ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'EXPERTISE DES ACTIFS DE MERCIALYS EN 2022

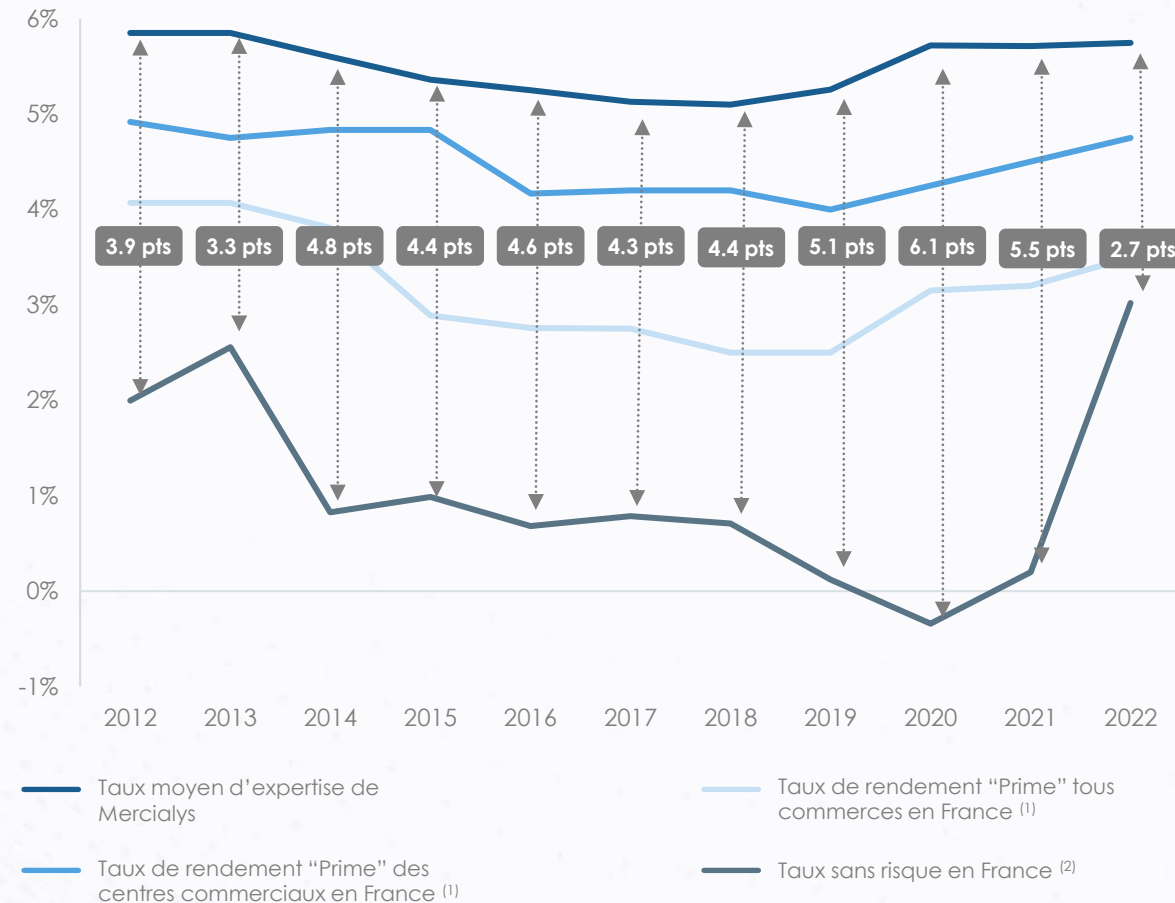
(droits inclus) – (en M€)



Le taux moyen d'expertise du patrimoine de Mercialys offre un rendement très supérieur au taux sans risque



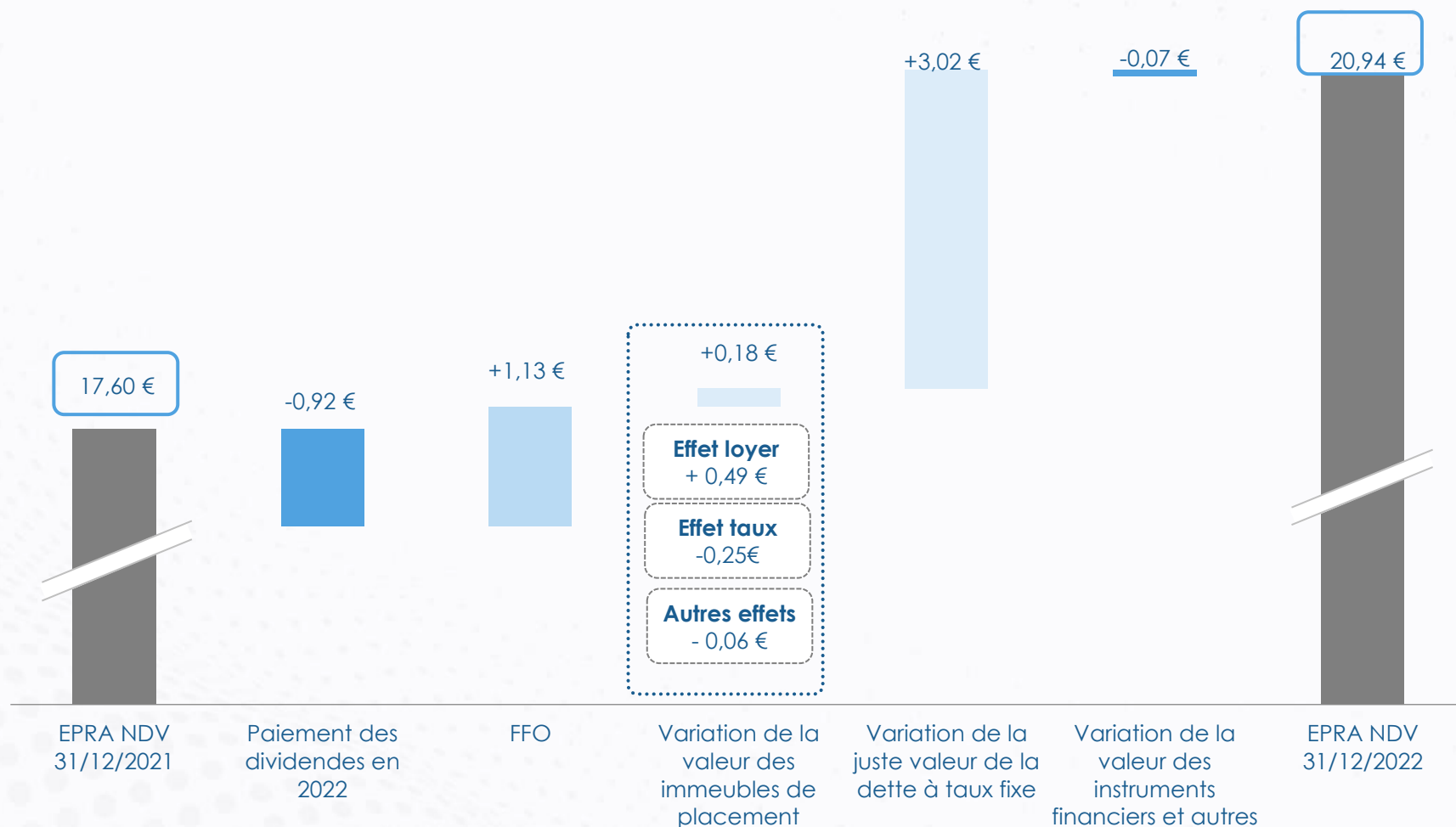
ECART ENTRE LE TAUX SANS RISQUE ET LE TAUX MOYEN D'EXPERTISE DE MERCIALYS



(1) Source: BNP Paribas Real Estate, At a Glance – Investment

(2) Source: Bloomberg

Évolution de l'EPRA NDV par action⁽¹⁾



- › 20,94€/action
- › **+6,6%** sur 6 mois
- › **+19,0%** sur 12 mois

EPRA NRV

- › 20,54€/action
- › **+0,9%** sur 6 mois
- › **+0,1%** sur 12 mois

EPRA NTA

- › 18,42€/action
- › **+1,0%** sur 6 mois
- › **+0,2%** sur 12 mois

⁽¹⁾ Calculé sur le nombre d'actions totalement dilué fin de période, soit 93 286 271 titres

La stratégie de croissance s'appuie sur 3 piliers :

1/ le renforcement de la connaissance-clients, au bénéfice des enseignes...



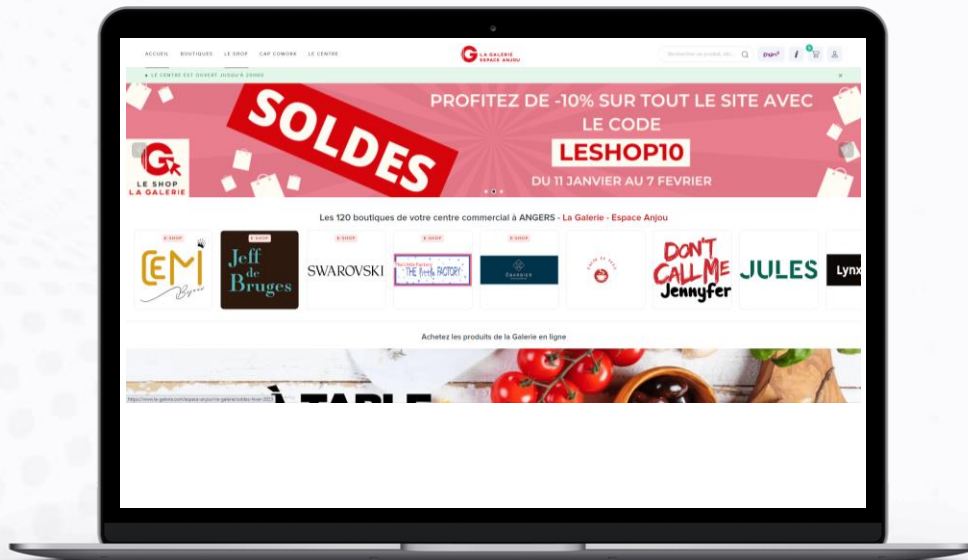
Toutes les initiatives développées sur le plan marketing par Mercialys en tant que bailleur, à travers le programme de fidélité et le wifi, visent à accroître l'attractivité des enseignes auprès des clients finaux :

- › **Connaissance globale des clients** pour s'assurer qu'un nouveau magasin est adapté aux besoins de sa zone de chalandise
- › **Scan des tickets** de caisse permettant une analyse fine des paniers clients et de la pertinence de l'offre du site
- › **Le Shop - Ocitô** permet de tirer parti du positionnement des centres commerciaux dans leur zone de chalandise et d'accéder à une large base géographique
- › **Les animations, concours et jeux** permettent d'enrichir la base de données clients. Leurs impacts sur les commerçants peuvent être suivis finement (fréquentation et chiffre d'affaires supplémentaires)

...2/ Le développement de services innovants avec le déploiement de son éco-système omnicanal Le Shop / Ocitô...



- › En 2022, la plateforme propriétaire de vente en ligne depuis les centres commerciaux de Mercialis a été fusionnée dans les sites internet des galeries pour offrir une expérience unifiée aux consommateurs, et une offre en ligne depuis leurs magasins physiques de proximité
- › Le Shop permet d'adresser les besoins des consommateurs au travers d'un seul outil, et participe à développer le trafic et un atteindre un taux de conversion plus élevé



28 Centres commerciaux équipés



Panier moyen de **42€**



190 magasins participants, représentant près de 10% de la base de locataires de Mercialis

...3/ La maximisation des espaces disponibles



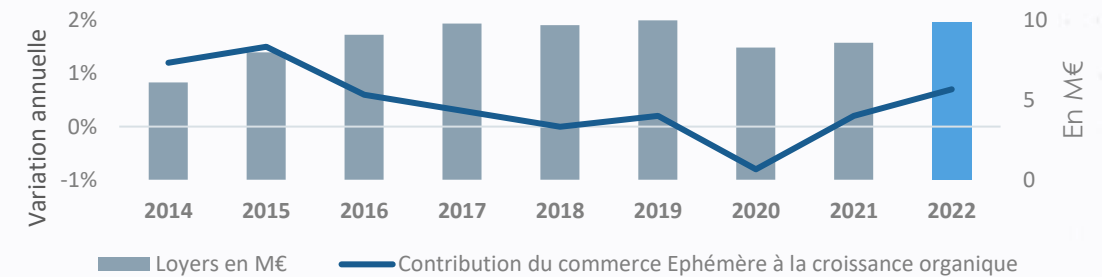
CAP COWORK : 4 CENTRES COMMERCIAUX ÉQUIPÉS DONT 1 NOUVELLE EXTENSION PRÉVUE POUR 2023

- › Des espaces de coworking à leur rythme de croisière ou avec un nouveau potentiel d'extension, sur 4 sites en 2022
- › **149** postes de travail
- › Taux d'occupation de **85%** et bail contractuel moyen de 6 mois
- › Études pour l'installation de nouveaux espaces à moyen terme, à commencer par Tours, dont le lancement est prévu en 2024



LE COMMERCE ÉPHÉMÈRE EST UNE SOURCE DE CASH FLOW COMPLÉMENTAIRE ET D'ANIMATION DES CENTRES

- › Contribution de **9,9 millions d'euros** aux loyers consolidés en 2022
- › Taux d'occupation de **~70%**
- › Potentiel de croissance se matérialisant sur l'ensemble du portefeuille, compensant les ventes d'actifs



Un profil particulièrement défensif illustré par une structure de bilan solide et renforcée

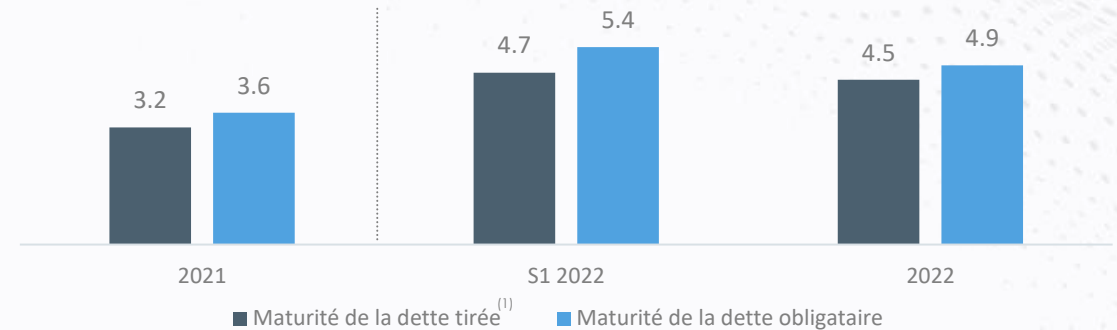


OPÉRATION DE REFINANCEMENT AU T1 2022

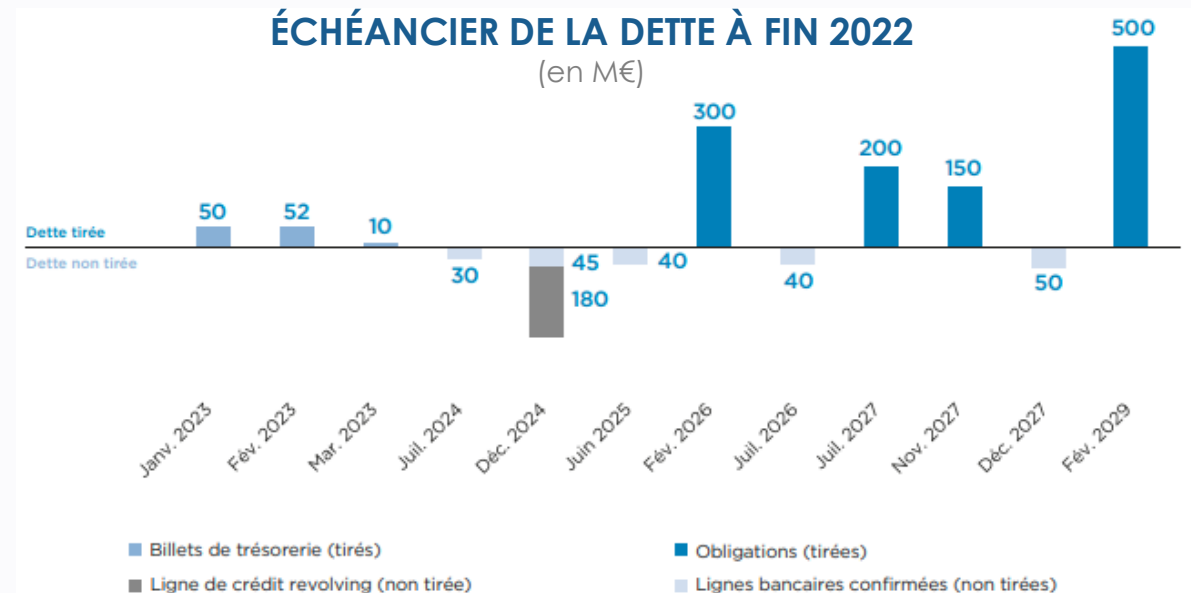
- › **Émission obligataire de 500M€**, maturité 7 ans, coupon 2,5%
- › Exercice de l'option de **remboursement anticipé ("Make-whole")** de la souche mars-2023 pour un nominal résiduel de 469,5M€ (coupon 1,787%)
- › **Rachat anticipé de 100M€** de la souche juillet-2027 (coupon 4,625%)

⁽¹⁾ Incluant les programmes de billets de trésorerie

ALLONGEMENT DE LA MATURITE DE LA DETTE (nb d'années)



ÉCHÉANCIER DE LA DETTE À FIN 2022 (en M€)

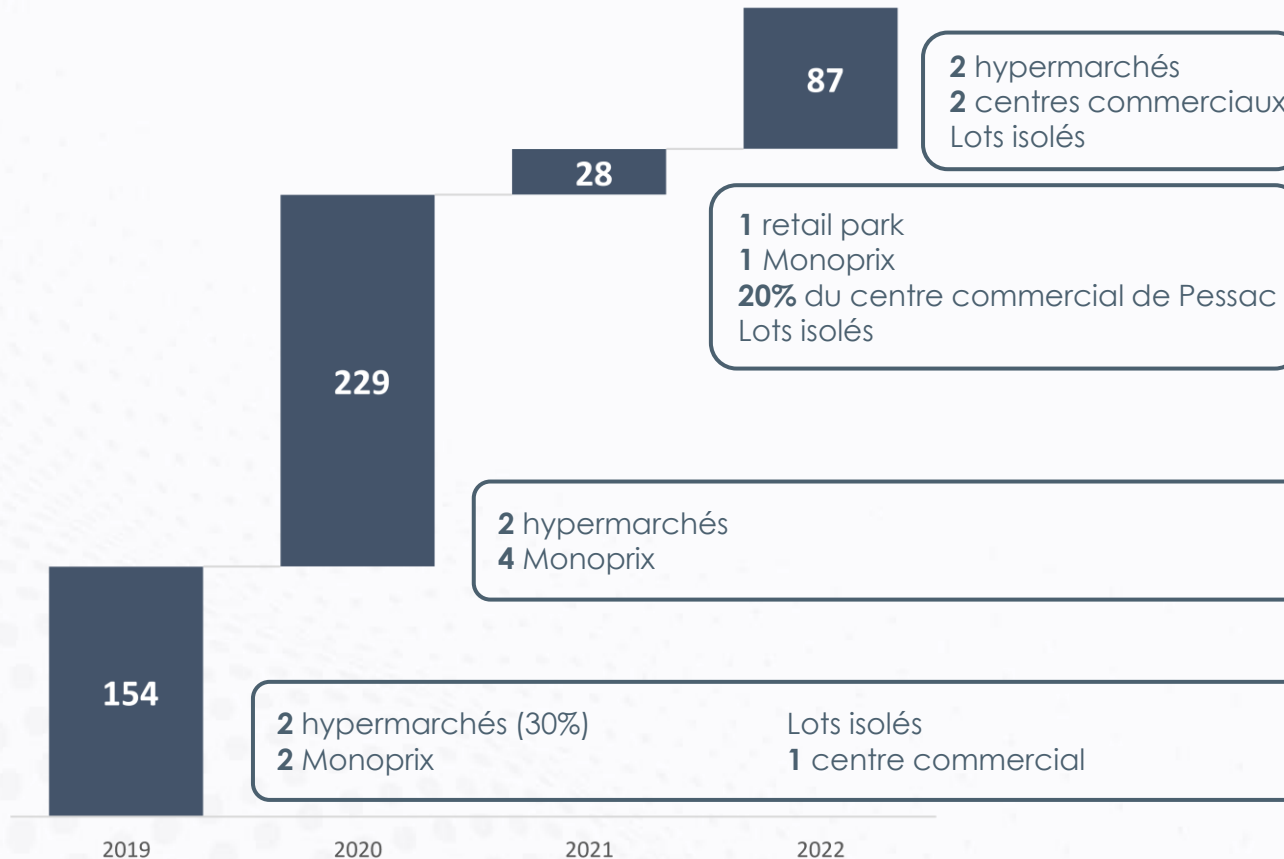


Une rotation d'actifs réussie participant au recentrage du portefeuille et au financement de la croissance



CESSIONS D'ACTIFS

(en M€)



Prix de vente cristallisant le travail effectué sur les actifs transformés et le potentiel des projets



~500 M€ d'actifs vendus (pour 100%) au cours des 4 dernières années



Maximisation du cycle : liquidité et valorisation des magasins d'alimentation



Réduction à l'exposition locative du groupe Casino

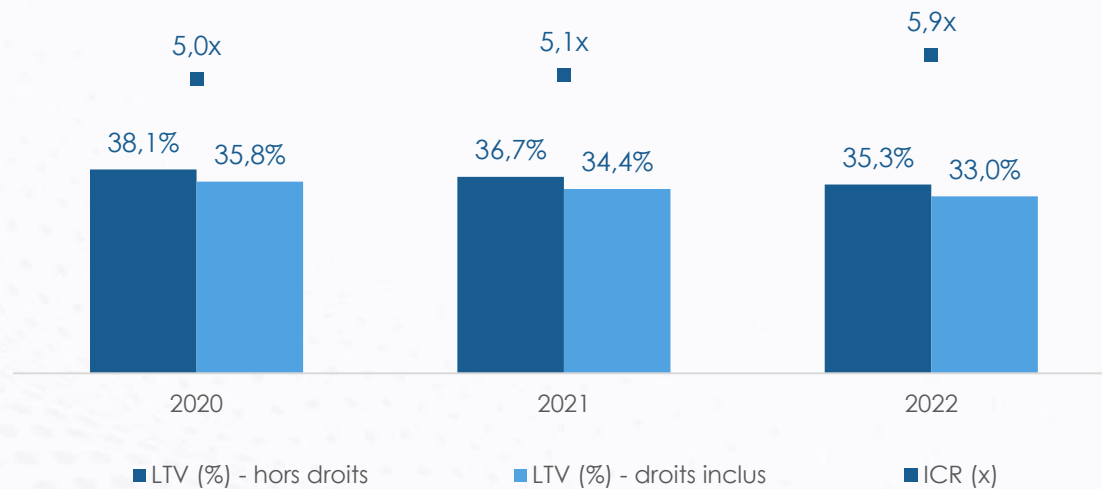


Liquidité sur les lots isolés, permettant à Mercialis de céder progressivement et à des prix satisfaisants des actifs de petite taille et consommateurs de temps de gestion

Un niveau d'endettement permettant une reprise ciblée des investissements



Evolution du taux d'endettement (LTV)
et du taux de couverture (ICR)



NOTATION STANDARD & POOR'S :
BBB / Stable

Réitération le 8 juin 2022 et le
27 octobre 2022

Des investissements et opportunités de croissance externe devant répondre à des critères stricts



Une LTV de 35,3% à fin 2022
Offre une marge de manœuvre pour investir

Mercialys lancera de nouveaux investissements sur la base d'un **écart moyen minimum de +250 points de base entre les rendements des projets/acquisitions et le coût de refinancement.**

Ces investissements seront arbitrés avec des opérations de **croissance externe répondant aux exigences de Mercialys tant en terme de stratégie de développement** (cœur de métier/diversification ciblée) **que de rentabilité**



Pipeline de développement avec un **focus sur le multi-usage** et les opportunités en dehors du portefeuille existant



Operations relatives sur les marges de Mercialys ou offrant un **potentiel de création de Valeur** à terme (réserve foncière, densification, restructuration...)



Acquisitions ciblant principalement le cœur de métier de la société ou offrant une **diversification pertinente source de croissance**

La Société dispose d'un portefeuille de développements intégrant le multi-usages à l'horizon 2027 et au-delà



(M€)	INVESTISSEMENT TOTAL	INVESTISSEMENT RESTANT À ENGAGER	DATE DE LIVRAISON
PROJETS ENGAGÉS	20,0	18,7	2023 / 2026
Activités tertiaires	20,0	18,7	2023 / 2026
PROJETS MAÎTRISÉS	133,1	128,6	2024 / 2025
Commerce	115,7	111,4	2024 / 2025
Restauration et loisirs	3,5	3,4	2025
Activités tertiaires	13,9	13,8	2024 / 2025
PROJETS IDENTIFIÉS	322,3	322,1	2025 / > 2027
Commerce	208,9	208,8	2025 / > 2027
Restauration et loisirs	81,9	81,9	2025 / 2026
Activités tertiaires	31,5	31,5	2024 / 2027
TOTAL	475,4	469,5	2023 / > 2027

▶ A partir de 2024, Mercialys enregistrera les marges de développement de ses projets de développement, à commencer par le lancement attendu de la construction du site de Saint-Denis en Île-de-France.

Objectifs 2023



EVOLUTION DU FFO PAR ACTION

Croissance d'au moins +2% vs. 2022



POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Dividende compris entre **85% et 95%** du FFO 2023



CROISSANCE ORGANIQUE DES REVENUS LOCATIFS DE +3,0%,

(en milliers d'euros)	Cumulé à fin mars 2022	Cumulé à fin mars 2023	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant (%)
Loyers facturés	43 429	43 501	+0,2%	+3,0%
Droits d'entrée	181	132	-27,4%	
Revenus locatifs	43 610	43 633	+0,1%	

Résistance de la performance de Mercialys dans un contexte socio-économique perturbé

- › Le leadership des centres de Mercialys permet d'absorber les perturbations actuelles (manifestations, grèves, pénurie de carburant) grâce à son positionnement au plus juste en terme d'offre de produits et de services.
- › La fréquentation des galeries commerciales de Mercialys progresse de +5,7% au 1^{er} trimestre et le chiffre d'affaires des commerçants de +6,0%.



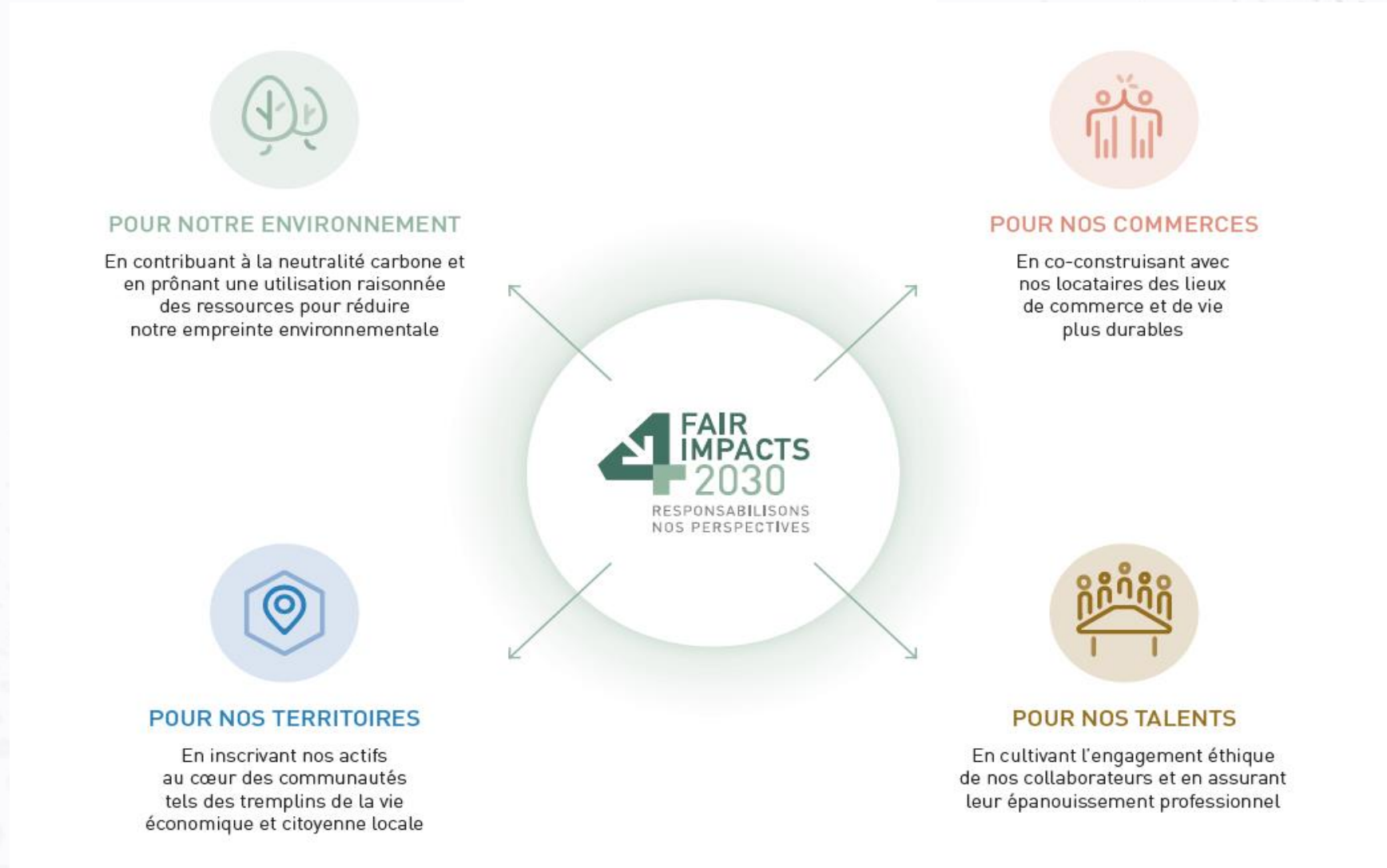
Stratégie et Performance de la Société en matière de RSE

Vincent Ravat
Directeur général

Elizabeth Blaise
Directrice générale déléguée

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



4,7 kgCO₂e/m²
scopes 1 & 2 en 2022

↘ -71% vs. 2021

Viser zéro
émission nette
de carbone



100 %
de déchets
valorisés

65%
des déchets
valorisés en 2022

↗ +9 pts vs. 2021

Zéro produit
phytosanitaire
utilisé

5 litres

de produits phytosanitaires utilisés en 2022 ↘ -29% vs. 2021

Engagement n° 2 : Pour nos commerces



100%
des centres stratégiques
sont certifiés BREEAM
In - Use en 2022
Passage en V6 de 8
actifs stratégiques

100% des actifs
stratégiques certifiés
BREEAM In - Use

NOS AMBITIONS
À 2030



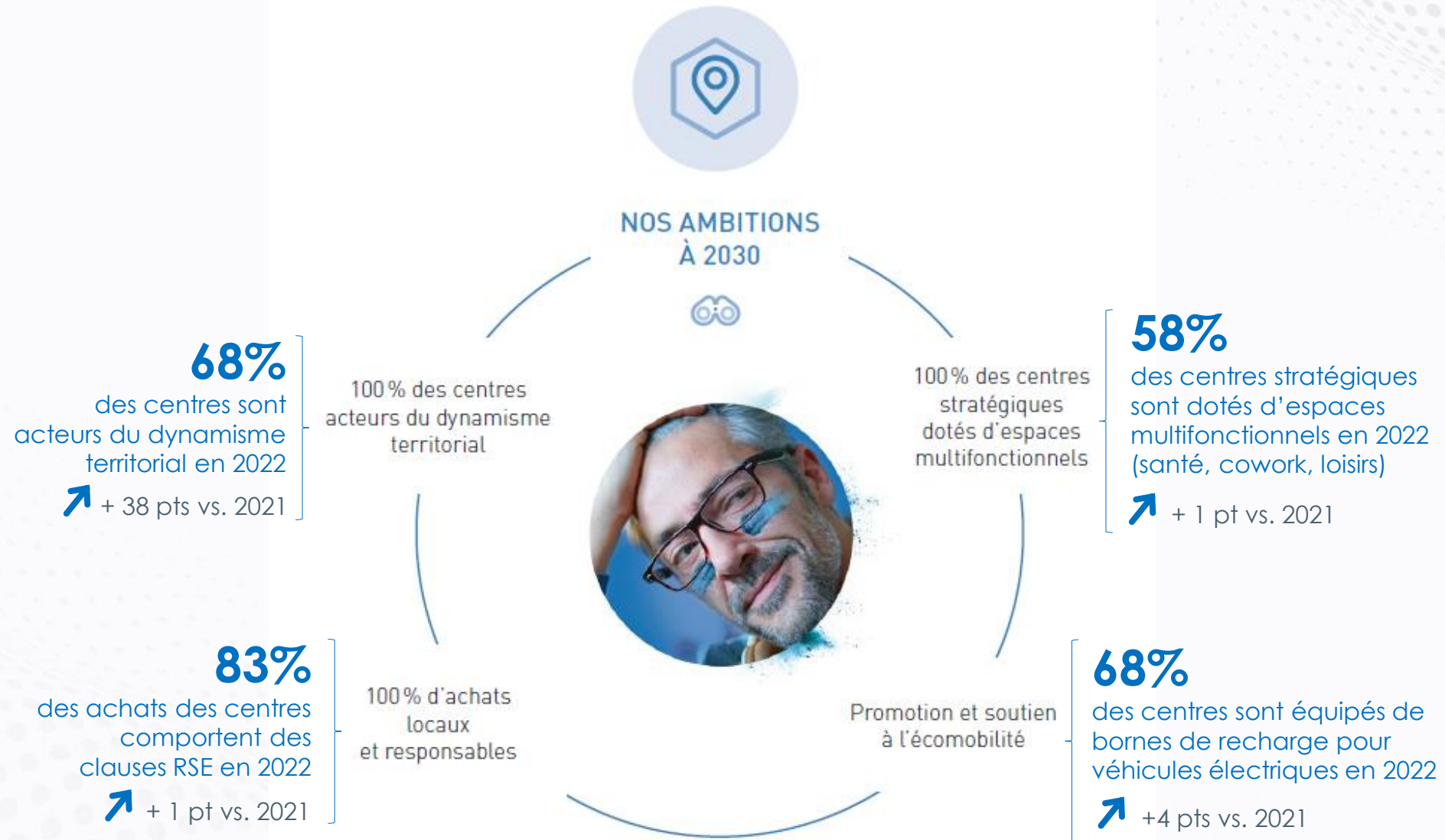
100 % des centres
proposant une offre
de commerces et
de services responsables

90%
de centres stratégiques
proposent une offre de
commerces et services
responsables en 2022
➔ -3 pts vs. 2021

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

94%
des baux signés en 2022 comportent une
annexe environnementale
➔ -4 pts vs. 2021

Engagement n° 3 : Pour nos territoires



Engagement n° 4 : Pour nos talents



87/100
à l'index égalité
homme / femme en 2022

Maintien
des meilleures
pratiques en matière
d'égalité professionnelle

95%
de collaborateurs formés à l'éthique en 2022

NOS AMBITIONS
À 2030



Développement
de l'engagement
et de la satisfaction
des collaborateurs

74/100
Note globale Great Place To
Work en 2022

Culture
de l'exemplarité
en matière d'éthique

Une performance RSE reconnue



									
2022	Note : 91/100 Statut <i>Green Star</i>	Note: A Membre de la <i>A List</i>	Note : 90/100	Note: 8,5 Regional et Industry Top ESG Performer	Note: A	Note: B- Maintien du statut <i>Prime</i>	Best general meeting brochure	BPR Gold Award sBPR Gold Award	Note: 91,7/100 #2 au sein du SBF 120
2021	Note: 89/100 Statut <i>Green Star</i>	Note: A Membre de la <i>A List</i>	Note: 89/100 1 ^{re} de sa catégorie Membre de l'indice Gaïa	Note: 9.1 Regional et Industry Top ESG Performer	Note: A	Note: B- Maintien du statut <i>Prime</i>	Prix du meilleur Document d' Enregistrement Universel	BPR Gold Award sBPR Gold Award	Note: 85/100 #3 au sein du SBF 120
2020	Note: 85/100 ⁽¹⁾ Statut <i>Green Star</i>	Note: A Membre de la <i>A List</i>	Note: 87/100 1 ^{re} de sa catégorie Membre de l'indice Gaïa	Note: 9.4	Note: A	Note: B- Maintien du statut <i>Prime</i>	1 ^{re} au sein du SBF 120 Grand Prix toutes catégories	BPR Gold Award sBPR Gold Award	#4 au sein du SBF 120
2019	Note: 90/100 Statut <i>Green Star</i>	Note: A Membre de la <i>A List</i>	Note: 85/100 Membre de l'indice Gaïa	Note: 11.74 ⁽²⁾	Note: A	Note: B- Maintien du statut <i>Prime</i>	Hors catégorie Prix du meilleur Document d' Enregistrement Universel	BPR Gold Award sBPR Gold Award	#4 au sein du SBF 120
2018	Note: 87/100 Statut <i>Green Star</i>	Note: A Intégration de la <i>A List</i>	Note: 82/100 Membre de l'indice Gaïa	-	Note: BBB	Note: B- Obtention du statut <i>Prime</i>	1 ^{re} au sein du SBF 120 Grand Prix toutes catégories	BPR Gold Award sBPR Gold Award	#4 au sein du SBF 120

(1) Note non comparable en raison d'une évolution de la méthodologie

(2) Approche risque utilisée par Sustainalytics : plus le score est faible, meilleure est l'évaluation de la société

2022 : les mesures pour la sobriété énergétique

Un contexte inédit qui a donné lieu à des mesures spécifiques

Chauffage / Climatisation

- › 17°C en hiver / 26°C en été
- › Limitation du chauffage la nuit, à un niveau permettant de maintenir les installations hors gel

Eclairage et enseignes lumineuses

- › Extinction au plus tard 1h après la fermeture du dernier commerce

Ventilation

- › Ajustement des débits à 10% de renouvellement d'air neuf

Décorations de Noël

- › Eclairage 100% LED
- › Allumage des décorations intérieures à partir de 11h
- › Allumage des décorations extérieures à partir de 16h

Ecrans publicitaires

- › Réduction de l'intensité lumineuse

Ecrans monumentaux

- › Allumage à la tombée de la nuit uniquement





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 2022

9 membres

56% de femmes

67% d'indépendants

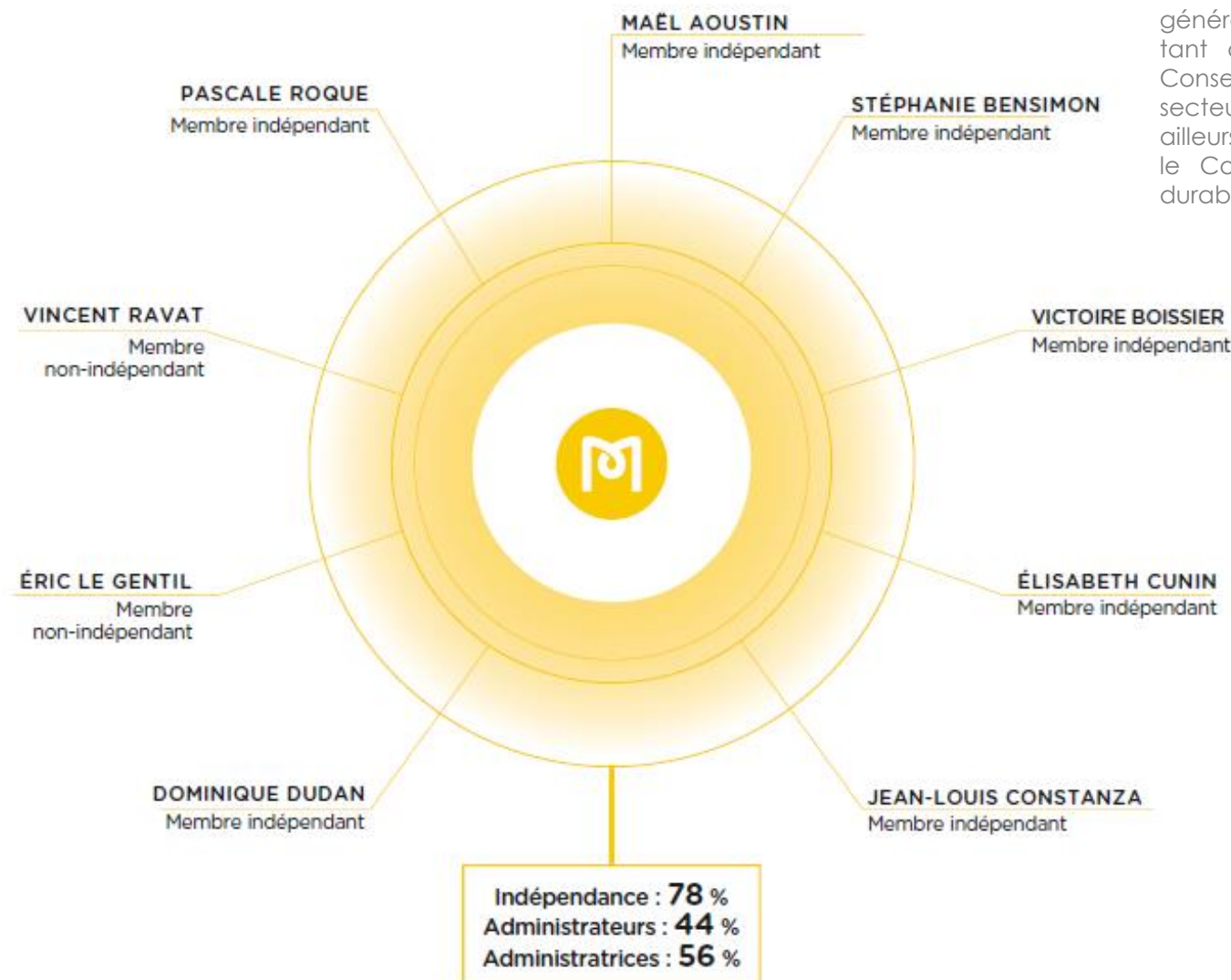
59 ans en moyenne

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 4, 5 et 6



Le Conseil d'administration demande à l'Assemblée générale de ratifier la nomination de **M. Vincent Ravat** en tant qu'administrateur. 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 ratifier la nomination de **M. Maël Aoustin** en tant qu'administrateur. Cette ratification permettra au Conseil de bénéficier de sa parfaite connaissance du secteur de l'immobilier et des métiers de Mercialis. Par ailleurs, son expertise en finance lui permettrait de rejoindre le Comité d'audit, des risques et du développement durable.

Le Conseil d'administration demande à l'Assemblée générale de ratifier la nomination de **M. Jean-Louis Constanza** en tant qu'administrateur. Cette ratification permettra au Conseil 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 2022



Conseil d'administration

8 réunions en 2022 / 96% d'assiduité

COMITÉ D'AUDIT, DES RISQUES ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

3 membres

Mme Stéphanie Bensimon (Présidente)
Mme Victoire Boissier
Mme Pascale Roque

100% d'indépendants
4 réunions en 2022
92% d'assiduité

COMITÉ DE LA STRATÉGIE ET DE LA TRANSFORMATION

5 membres

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

60% d'indépendants
7 réunions en 2022
94% d'assiduité

COMITÉ DES NOMINATIONS, DES RÉMUNÉRATIONS ET DE LA GOUVERNANCE

5 membres

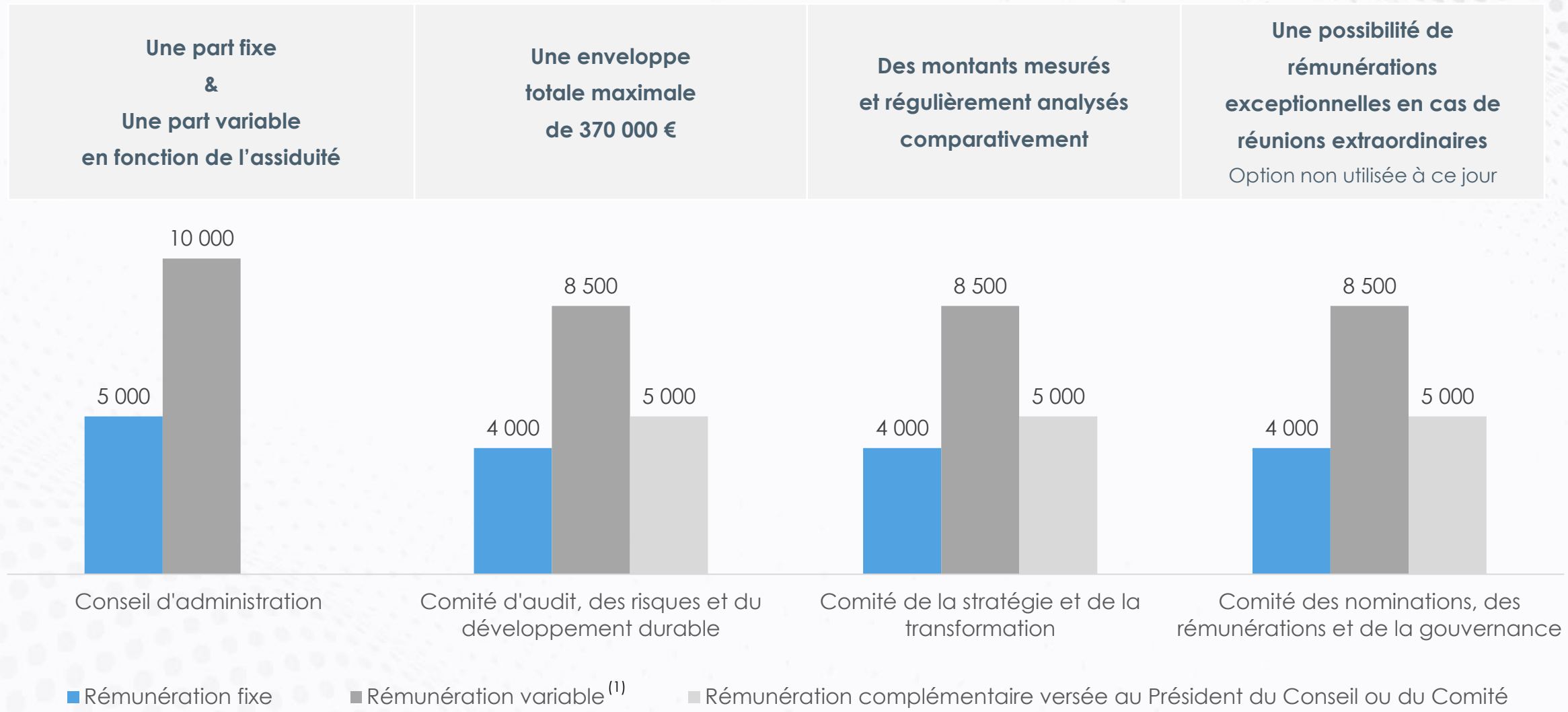
Mme Dominique Dudan (Présidente)
Mme Victoire Boissier
Mme Élisabeth Cunin
M. Jacques Dumas
M. Éric Le Gentil

60% d'indépendants
6 réunions en 2022
93% d'assiduité

Rémunération des administrateurs ^(1/3)



Principes de la politique de rémunération 2022



(1) Pour 100% d'assiduité

Rémunération des administrateurs ^(2/3)



Éléments versés au titre de l'exercice 2022

(en euros)	Conseil d'administration	Comités spécialisés			Total
		CST	CARDD	CNRG	
Stéphanie Bensimon	15 000	11 286	17 500	-	43 786
Victoire Boissier	15 000	-	10 375	11 083	36 458
Jean-Louis Constanza ⁽¹⁾	2 236				2 236
Élisabeth Cunin	15 000	17 500	-	11 083	43 583
Dominique Dudan	15 000	12 500	-	17 500	45 000
Jacques Dumas	13 750	-	-	12 500	26 250
La Forézienne de Participations / David Lubek ⁽²⁾	5 366	-	-	-	5 366
Vincent Ravat ⁽³⁾	7 740	5 835			13 575
Pascale Roque	13 750	-	12 500	-	26 250
Michel Savart ⁽⁴⁾	4 075	2 474	3 385	-	9 934
Generali Vie / Sébastien Pezet ⁽⁵⁾	7 493	0	-	-	7 493
Éric Le Gentil, Président du Conseil	15 000	12 500	-	12 500	40 000
Total	129 410	62 095	43 760	64 666	299 931

(1) Cooptation de M. Jean-Louis Constanza le 20 octobre 2022.

(2) Démission de la société La Forézienne de Participations, représentée par M. David Lubek, le 28 avril 2022.

(3) Cooptation de M. Vincent Ravat le 15 juin 2022.

(4) Démission de M. Michel Savart le 26 avril 2022.

(5) Démission de la société Generali Vie, représentée par M. Sébastien Pezet le 1^{er} juillet 2022. Generali Vie percevait directement sa rémunération en sa qualité d'administrateur siégeant au Conseil d'administration de Mercialis. M. Sébastien Pezet a renoncé à la perception de sa rémunération en qualité de membre du Comité de la stratégie et de la transformation.

Rémunération des administrateurs (3/3)



Nouvelle politique proposée pour 2023 (14^e résolution)

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

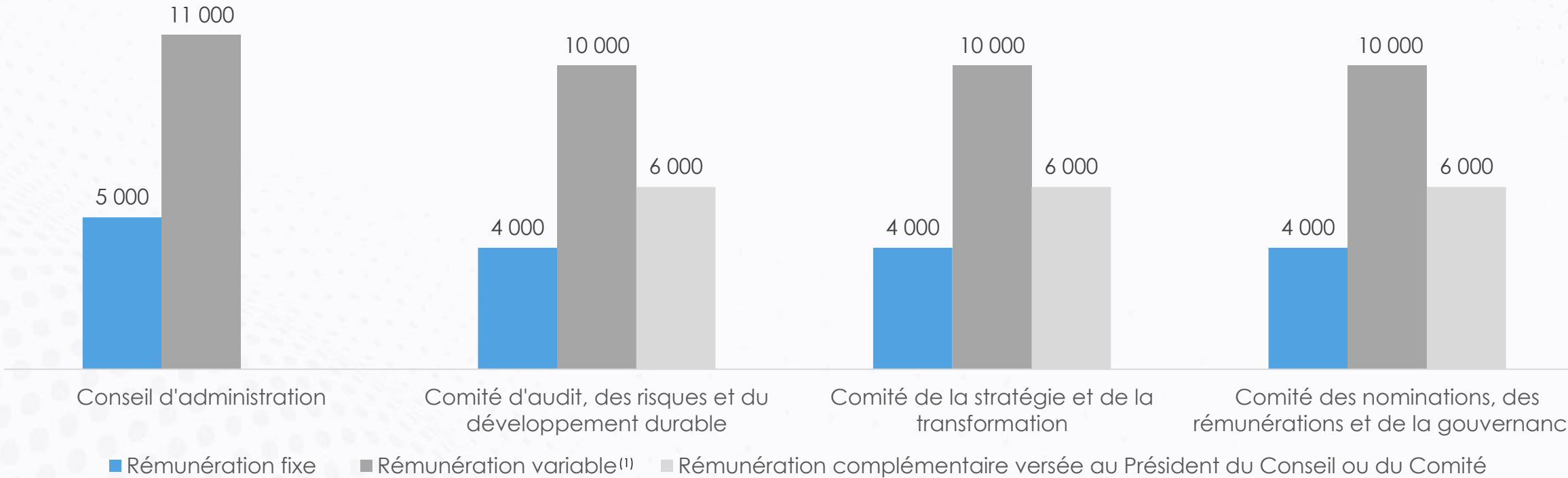
**Une enveloppe
totale maximale inchangée
de 370 000 €**

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 et des Comités, ainsi que du montant complémentaire versé aux Présidents des Comités

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 2022 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 2022 la politique de rémunération suivante le concernant, acceptée par l'Assemblée générale du 28 avril 2022 :

- › 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 2022	Montants versés au cours de l'exercice 2022
Rémunération fixe	225 000 €	225 000 €
Rémunération en qualité d'administrateur	40 000 €	40 000 €
Total	265 000 €	265 000 €

PROPOSITION

**Politique inchangée pour la
rémunération fixe en 2023**

(11^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 3.761 € en 2022.

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 2022 et versés au cours de l'exercice 2022

Rémunération
fixe annuelle

V

**Attribuée au
titre de 2022
et versée au
titre de 2022**

430 000 €

Rémunération
variable annuelle

V

**Attribuée
au titre de 2022
(à verser en 2023
sous réserve de
l'approbation de
l'Assemblée
générale)**

510 595 €

**Versée en 2022
au titre de 2021**

478 800 €

Avantages de
toutes natures

V

**Attribués
au titre de
2022
et versés en
2022**

39 494 € ⁽¹⁾

Mandat
d'administrateur

V

**Attribués
au titre de 2022
et versés en
2022**

13 575 €

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

V

**Attribution définitive d'actions du plan de
2019 (plan 30) venu à échéance en 2022**

Compte tenu des critères de performances, 4 266 actions gratuites ont été attribuées définitivement au terme des trois ans du plan

**Attribution d'actions du plan de 2022
(plan 39) venant à échéance en 2025**

La valeur des actions gratuites attribuées au titre du plan 2022 (plan 39), sous condition de présence et de performances, s'élève à 332 666 € ⁽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 28 avril 2022, le Conseil d'administration du 28 avril 2022 a décidé d'attribuer 58 775 actions à M. Vincent Ravat, pouvant être portées à 75232 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive (28 avril 2025) 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 23 avril 2020 le conseil d'administration avait décidé, lors de sa réunion du même jour, d'attribuer au Directeur général un nombre maximum de 86 215 actions (plan 33) 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 2020 à 2022 (inclus). Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 14 février 2023, suivant l'avis du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, a constaté l'attribution définitive de 49 674 actions gratuites pour le Directeur général avec effet au 23 avril 2023 au titre de ce dispositif.

Rémunération du Directeur général ^(2/2)



Politique proposée au vote pour 2023 (12^e résolution)

Rémunération fixe annuelle	Rémunération variable annuelle	Rémunération variable long terme (attribution gratuite d'actions)
V Proposition 430 000 € ⁽¹⁾ Montant inchangé vs. 2022	V Mécanisme de la rémunération variable annuelle entièrement quantitatif › Désormais 100 % d'objectifs quantifiables versus 80% en 2022 Enjeux cibles inchangés › 70% de la rémunération annuelle fixe en cas d'atteinte des objectifs › Plafond fixé à 140% en cas de surperformance	V 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 Mercialys, dividendes inclus (<i>Total Shareholder Return – TSR</i>), par rapport aux valeurs d'un panel de sociétés comparables ⁽²⁾ pour 33,33% de la dotation initiale › Croissance du FFO, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour 33,33% de la dotation initiale › Réduction à 3 ans de l'intensité carbone du patrimoine Mercialys (scopes 1 et 2) pour 33,33% 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

(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 2021 publié en 2022. 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, soit le quintile le plus bas du panel.

(2) Panel de 13 sociétés : Atrium European Real Estate, Carmila, Citycon, Eurocommercial Properties, Hammerson, Immobiliare Grande Distribuzione, Klépierre, Lar Espana, New River, Retail Estate, Unibail-Rodamco-Westfield, Vastned Retail, Wereldhave.

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



Éléments attribués au titre de l'exercice 2022 et versés au cours de l'exercice 2022

Rémunération fixe annuelle	Rémunération variable annuelle	Avantages de toutes natures	Rémunération variable long terme (attribution gratuite d'actions) ⁽³⁾
V Attribuée et versée 318 000 € ⁽⁴⁾	V Attribuée au titre de 2022 (à verser en 2023 sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale) 279 665 € Versée en 2022 au titre de 2021 265 994 €	V Attribués au titre de 2022 et versés en 2022 37 328 € ⁽¹⁾	V Attribution définitive d'actions du plan de 2019 (plan 30) venu à échéance en 2022 Compte tenu des critères de performances, 1 817 actions gratuites ont été attribuées définitivement au terme des trois ans du plan Attribution d'actions du plan de 2022 (plan 39) venant à échéance en 2025 La valeur des actions gratuites attribuées au titre du plan 2022 (plan 39), sous condition de présence et de performances, s'élève à 196 815 € ⁽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 22 avril 2021 (plan 39), le Conseil d'administration du 28 avril 2022 a décidé d'attribuer 34 773 actions à Mme Blaise, pouvant être portées à 45 205 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive (28 avril 2025) 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 23 avril 2020, 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 51 564 actions (plan 33) 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 2020 à 2022 (inclus). Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 14 février 2023, en suite du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, a constaté l'attribution définitive de 29 253 pour la Directrice générale déléguée avec effet au 23 avril 2023 au titre de ce dispositif.

(4) Mme Elizabeth Blaise a perçu en outre, un montant de 26 342 € au titre du solde de tout compte de son contrat de travail de travail.

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



Politique proposée au vote pour 2023 (13^e résolution)

Rémunération
fixe annuelle

V

Proposition

318 000 € ⁽¹⁾

Montant
inchangé vs.
2022

Rémunération
variable annuelle

V

Mécanisme de la rémunération variable annuelle entièrement quantitatif

- › Désormais 100 % d'objectifs quantifiables versus 80% en 2022

Enjeux cibles inchangés

55% de la rémunération annuelle fixe en cas d'atteinte des objectifs

Plafond fixé à 110% en cas de surperformance

Rémunération variable long terme
(attribution gratuite d'actions)

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 **33,33%** de la dotation initiale
- › **Croissance du FFO**, mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour **33,33%** de la dotation initiale
- › **Réduction à trois ans de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialis (scopes 1 et 2)** pour **33,33%** de la dotation initiale

Obligation de conservation :
2 ans suivant l'attribution définitive et conservation de 50% des actions jusqu'à la fin du mandat

(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 2021 publié en 2022. Il apparaît en effet que la rémunération totale de Mme Elizabeth Blase figure toujours dans le dernier quintile du classement des rémunérations des dirigeants du SBF120, soit le quintile le plus bas du panel.

(2) Panel de 13 sociétés : Atrium European Real Estate, Carmila, Citycon,, Eurocommercial Properties, Hammerson, Immobiliare Grande Distribuzione, Klépierre, Lar Espana, New River, Retail Estate, 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	2018	2019	2020	2021	2022	Ratio moyen du SBF 120 publié en 2022 ⁽²⁾
Président		16,3 ⁽¹⁾	4,3	4,1	3,0	-
Président – Directeur général	16,8	-	-	-	-	88
Directeur général	-	11,1	12,6	9,2	10,3	
Directeur(trice) général(e) délégué(e)	7,5	6,7	7,0	5,9	7	-

Ratios médians	2018	2019	2020	2021	2022	Ratio médian du SBF 120 publié en 2022 ⁽²⁾
Président	-	18,7 ⁽¹⁾	5,1	4,6	3,3	-
Président – Directeur général	18,6	-	-	-	-	53
Directeur général	-	12,7	15,2	10,3	11,3	
Directeur(trice) général(e) délégué(e)	8,3	7,7	8,5	6,6	7,6	-

(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 2022



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

Rapport sur les comptes annuels

Pages 220-224 du Document d'enregistrement universel 2022



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 le respect de la présentation des comptes annuels au format d'information électronique unique européen

Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés



Pages 355-357 du Document d'enregistrement universel 2022

Conventions et engagements réglementés

- › Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale
 - ▼ 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 2022.
- › Conventions déjà approuvées dont l'exécution s'est poursuivie sur l'exercice
 - ▼ Avec Casino Guichard-Perrachon et avec l'Immobilière Groupe Casino : Contrats de licence de marques
 - ▼ Avec Casino Finance : convention d'avance en compte courant résiliée par Mercialys avec effet au 3 février 2022. Commission de non-utilisation de 50 K€ payée en 2022.

Rapport des Commissaires aux comptes à l'Assemblée générale extraordinaire



Page 416 du Document d'enregistrement universel 2022

Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction de capital (résolution n°17)

› 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 417-418 du Document d'enregistrement universel 2022

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 18 à 21 et 23 à 25

› 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°19 à 21), pas d'avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission (Résolutions n°18, 23 et 24) 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°19, 20, 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 419 du Document d'enregistrement universel 2022

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° 26)

› 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 420 du Document d'enregistrement universel 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre (résolution n°27)

› Contexte

- ▼ Autorisation donnée au Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, d'attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre

› 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

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 2022

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 2

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

Ratification de la cooptation en qualité d'administrateur de Monsieur Vincent Ravat

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 5

Ratification de la cooptation en qualité d'administrateur de Monsieur Jean-Louis Constanza

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 6

Nomination de Monsieur Maël Aoustin en qualité d'administrateur



RÉSOLUTION 7

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 2022 ou attribuée au titre du même exercice



RÉSOLUTION 8

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2022 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 9

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2022 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général



RÉSOLUTION 10

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2022 ou attribués au titre du même exercice à Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 11

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

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 12

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

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 13

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

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 14

Approbation de la politique de rémunération des administrateurs

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 15

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 16

Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions



RÉSOLUTION 17

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

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire



RÉSOLUTION 18

Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires



RÉSOLUTION 19

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 20

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 21

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



RÉSOLUTION 22

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



RÉSOLUTION 23

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



RÉSOLUTION 24

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

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire



RÉSOLUTION 25

Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration



RÉSOLUTION 26

Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise



RÉSOLUTION 27

Attribution gratuite d'actions de la Société au bénéfice des salariés de la Société et des mandataires sociaux exécutifs

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire



RÉSOLUTION 28

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités



Assemblée générale 2023

27 avril 2023

MERCIALYS