MERCIALYS



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2022

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL, LE RAPPORT INTÉGRÉ
ET LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

SOMMAIRE

RAPPORT INTÉGRÉ 2

Messages des dirigeants 3
Profil de la Société 6
Stratégie et objectifs 10
Gouvernance et gestion des risques 20
Performance 28

1 COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE 37

RFA 1.1 Rapport d'activité 38
RFA 1.2 Rapport financier 44
1.3 Patrimoine immobilier 69

2 RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE 79

RFA 2.1 Des risques et opportunités extra-financiers couverts par la stratégie RSE de Mercialys 80
RFA 2.2 Pour notre environnement 86
RFA 2.3 Pour nos commerces 93
RFA 2.4 Pour nos territoires 97
RFA 2.5 Pour nos talents 103
Annexes 111

3 COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX 135

RFA 3.1 Comptes consolidés 136
RFA 3.2 Comptes sociaux 197

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 229

RFA 4.1 Direction et contrôle de la Société 230
4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux 268
Annexe : table de concordance AFEP-MEDEF 313

5 FACTEURS DE RISQUES 321

RFA 5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques 322
RFA 5.2 Description et gestion des risques 328

6 ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS ET RELATIONS AVEC DES PARTIES LIÉES 345

6.1 Organisation opérationnelle 346
6.2 Relations avec les parties liées 346
6.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys 349
6.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 355

7 VIE BOURSIÈRE ET CAPITAL 361

7.1 Vie boursière 362
7.2 Capital et actionnariat 372

8 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 383

8.1 Rapport du Conseil d'administration et projets de résolutions 384
Annexe 1 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Président du Conseil d'administration 411
Annexe 2 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Directeur général 412
Annexe 3 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés à la Directrice générale déléguée 414
8.2 Rapports des Commissaires aux comptes 416

9 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 423

RFA 9.1 Informations sur la Société 424
RFA 9.2 Autres informations réglementaires 445
RFA 9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document d'enregistrement universel 446
9.4 Tables de concordance 448
9.5 Index thématique et glossaire 454

Le Document d'enregistrement universel peut être consulté et téléchargé sur le site
www.mercialys.fr

RFA Ce symbole identifie les informations qui constituent le Rapport financier annuel, devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

MERCIALYS



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2022

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET LE RAPPORT INTÉGRÉ

Ce document d'enregistrement universel est une reproduction de la version officielle du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2022 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format).

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le Document d'enregistrement universel a été déposé le 14/03/2023 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération, ou note relative aux titres financiers, et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

AGENDA FINANCIER

20 avril 2023 [1]
Activité du 1er trimestre 2023

27 avril 2023
Assemblée générale

2 mai 2023 [2]
Détachement du dividende

4 mai 2023 [2]
Paiement du dividende

26 juillet 2023 [1]
Résultats du 1er semestre 2023

27 juillet 2023
Réunion d'informations financières

17 octobre 2023 [1]
Activité à fin septembre 2023

Avertissement

Ce Rapport intégré est inspiré du cadre de référence établi par l'*International Integrated Reporting Council* (IIRC). Il couvre l'ensemble des entités consolidées dans le périmètre de Mercialys et contient, de par sa nature, des éléments et informations prospectifs.

Certaines déclarations figurant dans ce document peuvent se baser sur des prévisions qui portent notamment sur des événements futurs, des tendances, projets ou objectifs. Ces prévisions comportent par nature des risques, identifiés ou non, et des incertitudes pouvant donner lieu à des écarts significatifs entre la stratégie et les résultats réels de Mercialys et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations.

Prière de se référer au Document d'enregistrement universel de Mercialys pour l'exercice clos au 31 décembre 2022, qui figure sur le site Internet de la Société www.mercialys.fr, et plus particulièrement au chapitre 5 « Facteurs de risque », afin d'obtenir une description des principaux facteurs de risque et incertitudes susceptibles d'avoir une influence sur les activités de la Société.

Mercialys ne s'engage en aucune façon à publier une mise à jour ou une révision de ces prévisions, ni à communiquer de nouvelles informations en cas d'événements futurs ou toute autre circonstance qui pourraient remettre en question ces prévisions.

(1) Après Bourse.
(2) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 27 avril 2023.

ÉDITO DU PRÉSIDENT, ÉRIC LE GENTIL

Dans un contexte perturbé par deux nouvelles crises, l'une géopolitique, avec la guerre en Ukraine et l'autre économique, avec une inflation des prix inconnue depuis près de 40 ans, Mercialys est parvenue, une nouvelle fois, à maintenir à un niveau élevé ses indicateurs de performance, tant opérationnels que financiers, illustrant ainsi la pertinence de sa stratégie.

Chères parties prenantes,

La Société a dû affronter un nouveau « stress test » grandeur nature en 2022 avec la guerre en Ukraine, un rebond des taux d'intérêt et une reprise de l'inflation qui pourraient s'installer durablement.

Je tiens à remercier les équipes de Mercialys pour leur engagement, une nouvelle fois démontré, afin d'améliorer l'attractivité de nos centres et nos résultats.
Cela passe par les actions menées sur le portefeuille pour générer de la réversion, par les rénovations régulières des centres afin d'améliorer leur commercialité mais également par des animations et des offres innovantes, comme la plateforme omnicanale Le Shop ou le développement d'espaces de *coworking* qui ont prouvé leur attractivité.

La mise en œuvre de toutes ces compétences pour accroître l'attrait et la commercialité de nos sites dans leur ancrage local a permis à votre société d'enregistrer une nouvelle croissance de son chiffre d'affaires et de son résultat des opérations (FFO) et démontre une nouvelle fois la résilience de son modèle d'affaires.

Le retour à la normalisation des ouvertures de centres commerciaux en 2022 s'est traduit par un chiffre d'affaires des enseignes proche de celui d'avant Covid-19.

Parallèlement, un équilibre semble se dessiner entre commerce physique et digital.

Les clients restent très attachés au format physique des magasins, comme le prouve la dernière enquête de Quantaflow de septembre 2022 montrant que plus de 70 % des Français ont aimé retrouver leurs commerces après les différents confinements.

Toujours selon cette étude, les magasins sont plébiscités à près de 75 % par les consommateurs en raison d'une expérience client incomparable. Nous avons l'intime conviction que le modèle du commerce physique garde toute sa pertinence et croyons fermement à la prédominance de ce format, véritable lieu de vie dans le quotidien des Français.

À nous d'en profiter !

C'est une satisfaction pour l'ensemble des équipes de Mercialys de constater qu'en 2022, nous avons amélioré notre position dans de nombreux classements extra-financiers.

La Société a notamment obtenu la 2e place du classement du GRESB *(Global Real Estate Sustainability Benchmark)* ainsi qu'au palmarès de la féminisation des instances dirigeantes du SBF120.

Les loyers facturés de Mercialys ont connu à nouveau en 2022 une croissance organique soutenue, à + 4,1 %, portée à la fois par l'indexation et les actions menées sur le parc.
Ce profil résilient se retrouve également au niveau du résultat avec un résultat des opérations (FFO) en progression de 3,7 %.

2022 marque également une étape importante pour Mercialys, 17 ans après son introduction en Bourse. Le groupe Casino, qui détenait 60 % du capital en 2005, a progressivement réduit sa participation pour en sortir totalement en avril 2022.
Parallèlement, l'internalisation des fonctions historiquement confiées à Casino a été finalisée fin 2022.

Mercialys aborde cette année 2023 avec sérénité du fait de sa structure financière solide et d'une stratégie de croissance claire. L'agilité de la Société sera un atout dans un contexte où l'inflation et les taux d'intérêt devraient rester les marqueurs de l'année 2023.

Sincères salutations.

Éric Le Gentil
Président du Conseil d'administration

QUESTIONS À LA DIRECTION GÉNÉRALE

QUEL JUGEMENT PORTEZ-VOUS SUR 2022 ET SUR LES RÉSULTATS DE MERCIALYS ?

Choc géopolitique sur l'énergie, financier, au travers des taux d'intérêt, et économique *via* l'inflation : un environnement incertain dans lequel le modèle français montre sa résilience.
La situation de l'emploi est restée bien orientée et l'évolution du pouvoir d'achat a permis de préserver la consommation des ménages. Grâce à l'appétence des Français pour le commerce physique dès la réouverture des magasins en 2021, puis en 2022, l'activité des commerçants de nos centres a retrouvé son niveau de 2019, soit d'avant crise.

Dans ce contexte, la performance de Mercialys est très satisfaisante. La croissance organique des loyers facturés de + 4,1 % a été portée par les effets de l'indexation à hauteur de 1,9 % mais également par les actions menées sur le portefeuille de baux, dont les renouvellements et les recommercialisations réalisées en 2021 et 2022, ainsi que par le dynamisme du Commerce Éphémère. En effet, en 2022 nous avons signé 150 baux matérialisant une réversion de près de 3 % en année pleine.

Le résultat net récurrent (FFO), sous l'effet conjoint de la croissance des revenus et de l'évolution maîtrisée des coûts, représente 1,13 euro par action en progression de 3,1 %, supérieur à l'objectif d'une croissance d'au moins 2 %.

La valeur de notre patrimoine est restée stable sur l'année avec un taux d'expertise quasi inchangé qui illustre la visibilité des cash flow futurs et la qualité de nos actifs, mais également une approche de valorisation prudente se traduisant par un écart significatif entre le taux sans risque et le taux de capitalisation des actifs.

Un dividende de 0,96 euro sera proposé à l'Assemblée générale soit 85 % du FFO de l'année correspondant à l'objectif de distribution de 85 % à 95 %.
Ainsi, Mercialys a rempli ses objectifs affichés en début d'année.

LES TENSIONS INFLATIONNISTES QUE NOUS CONNAISSONS SONT-ELLES COMPATIBLES AVEC LE MODÈLE DE CROISSANCE DE LA SOCIÉTÉ ?

Le patrimoine de Mercialys, est constitué de sites *leaders* en périphérie immédiate des villes moyennes dynamiques, sur des zones de chalandise et des revenus par foyer supérieurs à la moyenne nationale. Il ne s'agit pas seulement de créer une proximité physique mais également relationnelle au quotidien avec nos clients pour anticiper leurs attentes.

Notre positionnement est par ailleurs plus axé sur les besoins essentiels des clients, satisfaits par des enseignes au positionnement prix abordable que sur les dépenses discrétionnaires. Tous ces éléments nous semblent répondre aux inquiétudes actuelles sur le pouvoir d'achat.

La croissance de l'activité et des résultats de Mercialys dépend de notre capacité à extraire de la valeur de notre portefeuille en travaillant le mix marchand et l'animation des centres, en générant de la réversion positive lors des renouvellements et recommercialisations de baux et en menant une politique de rénovation et de restructuration des sites dans une architecture respectueuse de son environnement.

Le mix marchand devient d'ailleurs de plus en plus précis avec le développement d'outils de Business Intelligence (BI) qui apporteront à nos équipes commerciales, une connaissance fine de nos zones de chalandises et des aspirations de nos clients. Cela améliorera la commercialité et participe à la valorisation de notre patrimoine.

POUR CONCLURE, COMMENT APPRÉHENDEZ-VOUS CETTE ANNÉE 2023 ?

La conjoncture pour 2023 s'annonce encore incertaine avec une inflation et une remontée des taux d'intérêt qui devraient perdurer sur l'ensemble de l'année.
Mercialys entend poursuivre sa stratégie, tout en restant vigilant à l'évolution de l'environnement, à nos équilibres bilantiels et plus particulièrement à la solvabilité de nos enseignes clientes.

En effet, la nature même de notre activité offre un profil très défensif avec la récurrence des *cash flow* et la protection liée à l'indexation, mais nous devons rester attentifs à l'activité de nos locataires et nous assurer de la soutenabilité des loyers par rapport au chiffre d'affaires, ce que nous appelons le taux d'effort. Il est, et doit, rester supportable par les commerçants. Au-delà des m^2, nous mettons à leur disposition des outils de marketing physique et digital, de connaissance client, dimension centrale de la performance d'un commerce et nous les accompagnons dans leurs démarches RSE.

La réglementation restreint désormais l'artificialisation des sols, ce qui participe à valoriser les sites existants. Néanmoins, le bilan solide de l'entreprise permet à la fois de faire face à un contexte économique mouvant et d'envisager une reprise des investissements, qui ont nettement été freinés depuis 2020. Ce renouveau pourra être réalisé *via* le portefeuille de projets de Mercialys, ou par des acquisitions d'actifs d'immobilier commercial.

Mercialys demeurera exigeante quant au rendement de ces investissements, notamment face à l'évolution des conditions de refinancement.
Mercialys s'est fixée pour objectifs 2023 une croissance de son FFO par action d'au moins 2 % et un dividende représentant 85 % à 95 % du FFO 2023.



Elizabeth Blaise
Directrice générale déléguée
et **Vincent Ravat**
Directeur général

3 091,2 M€
valeur de patrimoine
(droits inclus)

105,5 M€
de résultat des opérations
(FFO)

0,96 €
de dividende
par action

MERCIALYS EN QUELQUES MOTS

Créée en 2005, Mercialys est l'une des principales sociétés foncières en France et en Europe. Anticiper les tendances de consommation, accompagner nos enseignes partenaires et adapter les formats des centres pour accroître leur attractivité et optimiser leur valorisation, sont au cœur de la stratégie de la Société.

NOS VALEURS

Proximité
Agilité
Engagement
Innovation

NOTRE MISSION

Satisfaire les besoins du quotidien des clients

NOTRE VISION

Offrir des centres commerciaux à taille humaine, *leaders* sur leur zone de chalandise avec un ancrage territorial fort, et créateurs de valeur durable pour l'ensemble des parties prenantes

Le patrimoine immobilier de Mercialys est constitué de 48 centres commerciaux[1] et s'étend sur près de 800 000 m². La Société accueille plus de 900 enseignes internationales, nationales et locales et plus de 110 millions de visiteurs par an[2].

Le portefeuille d'actifs de Mercialys est majoritairement constitué de sites commerciaux leaders, situés en France métropolitaine et à La Réunion. Partenaires de la vie quotidienne, ces centres commerciaux à taille humaine sont localisés sur des villes moyennes et ils incarnent ainsi pleinement le commerce de proximité.

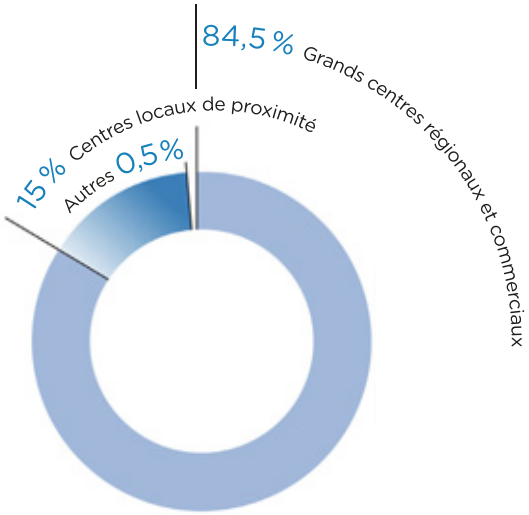
Le patrimoine de Mercialys est ancré dans des zones présentant des évolutions démographiques et des revenus supérieurs à la moyenne nationale. Ces géographies sont au cœur de la stratégie d'investissement et d'arbitrage de la Société depuis sa cotation en bourse en 2005. Au-delà de leur qualité intrinsèque et de sous-jacents socio-économiques porteurs, la foncière développe une approche agile et proactive de la gestion de son patrimoine, pour renforcer leur qualité et leur attractivité et mobilise l'ensemble de ses compétences en asset management, commercialisation, exploitation, marketing physique et digital et RSE pour arbitrer les actifs arrivés à maturité.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE[3]



RÉPARTITION DES ACTIFS PAR NATURE

En % de la valeur totale du patrimoine droits inclus



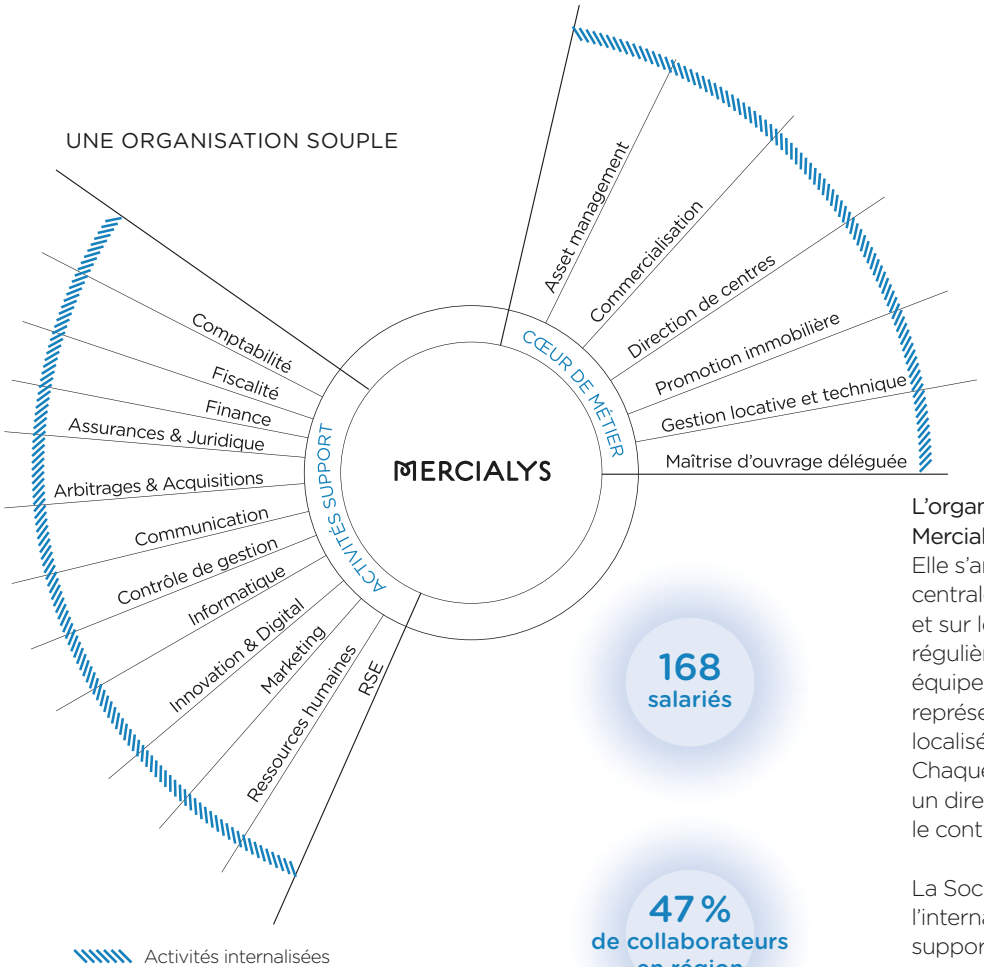
(1) Auxquels s'ajoutent 3 actifs diffus.
(2) Hors périodes de confinement national et obligations de fermeture imposées aux commerces.
(3) Hors actifs diffus.

Au-delà de la gestion dynamique de son patrimoine existant, Mercialys mène une stratégie volontariste, mais raisonnée, de développement. La Société réalloue les produits de cession de ses actifs arrivés à maturité sur son portefeuille de projets de développement ou sur l'acquisition d'actifs, en préservant ses équilibres bilantiels.
Ainsi, en 2022 Mercialys a cédé, pour un montant total de près de 87 millions d'euros, deux hypermarchés sous enseigne Géant (Annecy et Saint-Étienne), deux petits centres commerciaux à Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge qui n'entraient plus dans la stratégie de croissance de la Société et des lots diffus.
Par ailleurs, à fin 2022, la Société dispose d'un portefeuille de projets de 475 millions d'euros pour la période 2023/>2027. Ce portefeuille est constamment revu afin de s'assurer de la pertinence et de la rentabilité projetée des projets.
La hausse des coûts de construction peut avoir une incidence négative sur le rendement cible de 250 bps au-dessus du coût de refinancement et inciter la Société à arbitrer une partie du portefeuille en faveur d'opérations de croissance externe.

Cette stratégie est déployée sur trois grands axes :
• **un mix marchand de précision.** Mercialys entretient depuis sa création une stratégie commerciale dynamique, adaptant ses mix marchands à chacune de ses zones de chalandise et aux évolutions régulières des attentes des consommateurs ;
• **la création de plateformes servicielles en phase** avec les évolutions sociaux-économiques. La Société a développé un écosystème digital propriétaire, Le Shop/Ocitô, qui regroupe notamment une marketplace pour chaque centre Le Shop, offrant ainsi aux clients l'ensemble des produits offerts par le centre et la possibilité de les recevoir à domicile ou en *click & collect* (offre de service logistique du premier et du dernier kilomètre) via sa plateforme Le Shop/Ocitô ;
• **L'exploitation de tous les espaces**, notamment par un aménagement modulaire des centres, laissant la place aux nouvelles formes de commerce. Le Commerce Éphémère, connait un essor important en complément des baux traditionnels et apporte un dynamisme nouveau grâce à la fréquence de rotation des enseignes. Mercialys poursuit également le déploiement de ses espaces de *coworking* via sa plateforme Cap Cowork pour un total actuellement de 150 postes de travail répartis sur 4 sites (Angers, Grenoble Toulouse et Nîmes). Six nouveaux sites sont à l'étude pour une ouverture à moyen terme.

En tant que foncière commerciale leader, Mercialys assure un rôle important dans l'équilibre du maillage urbain et dans l'interaction avec les commerçants, les clients finaux, les autorités et le tissu associatif local. Cette responsabilité économique et sociétale large incite la Société à toujours rester à l'écoute de ses parties prenantes et à exercer son activité dans le plus grand respect de l'éthique et des principes déontologiques.

UNE ORGANISATION SOUPLE



168
salariés

47 %
de collaborateurs en région

L'organisation opérationnelle de Mercialys est souple et multilocale. Elle s'articule autour de fonctions centrales, situées au siège parisien et sur le site stéphanois, intervenant régulièrement sur les centres et des équipes d'exploitation qui représentent 47 % des effectifs, localisées en permanence sur les sites. Chaque centre dispose d'au moins un directeur de centre exerçant sous le contrôle d'un directeur de zone.

La Société a finalisé en 2022 l'internalisation de ses activités support, ainsi que la gestion locative et technique de ses centres commerciaux, auparavant confiées au groupe Casino.

UN MODÈLE D'AFFAIRES ROBUSTE AU TRAVERS DES CYCLES

Mercialys transforme en permanence son offre commerciale et ses actifs immobiliers, de façon à répondre au mieux aux comportements d'achat évolutifs de ses clients. Cette stratégie lui permet de générer des revenus locatifs pérennes, tout en respectant l'environnement. Le modèle d'affaires de Mercialys, qui s'appuie sur six types de ressources, assure une création de valeur, financière et extra-financière, pour l'ensemble de ses parties prenantes.

Fort de son ancrage territorial, le modèle d'affaires de Mercialys a confirmé sa résistance dans un environnement en tension marqué par deux années, 2020 et 2021, de crise sanitaire et une année 2022 de crise géopolitique et d'inflation forte des biens marchands. L'utilité sociétale de Mercialys, grâce à des mix marchands axés sur la satisfaction des besoins du quotidien, a parfaitement joué son rôle. La Société a poursuivi sa stratégie de valorisation de son patrimoine et accéléré sa transformation digitale, initiée en 2019. Mercialys déploie ses offres innovantes comme les solutions de services logistiques Ocitô son programme de fidélité 100 % digital, Prim' Prim', ainsi que des espaces de *coworking* soutenant l'activité de ses centres. la Société a également réalisé, en 2022, une restructuration de ses ressources financières qui s'est traduite par un allongement de la maturité de sa dette, la prochaine échéance de remboursement n'intervenant qu'en février 2026.

Des ressources au service de la stratégie

RESSOURCES ORGANISATIONNELLES ET DE GOUVERNANCE

- Un capital organisationnel, parfaitement synthétisé dans les 4 valeurs de la Société : proximité, agilité, engagement et innovation
- Un Conseil d'administration répondant aux meilleures pratiques en termes d'indépendance et de parité.

RESSOURCES HUMAINES

- 168 collaborateurs experts
- 38,7 ans d'âge moyen
- 61 % de femmes
- 73 % de cadres

RESSOURCES INTELLECTUELLES ET TECHNOLOGIQUES

- Un capital intangible, constitué notamment de la marque G La Galerie et de l'écosystème digital de Mercialys, avec 1,3 million de clients qualifiés dans les bases de données

RESSOURCES FINANCIÈRES

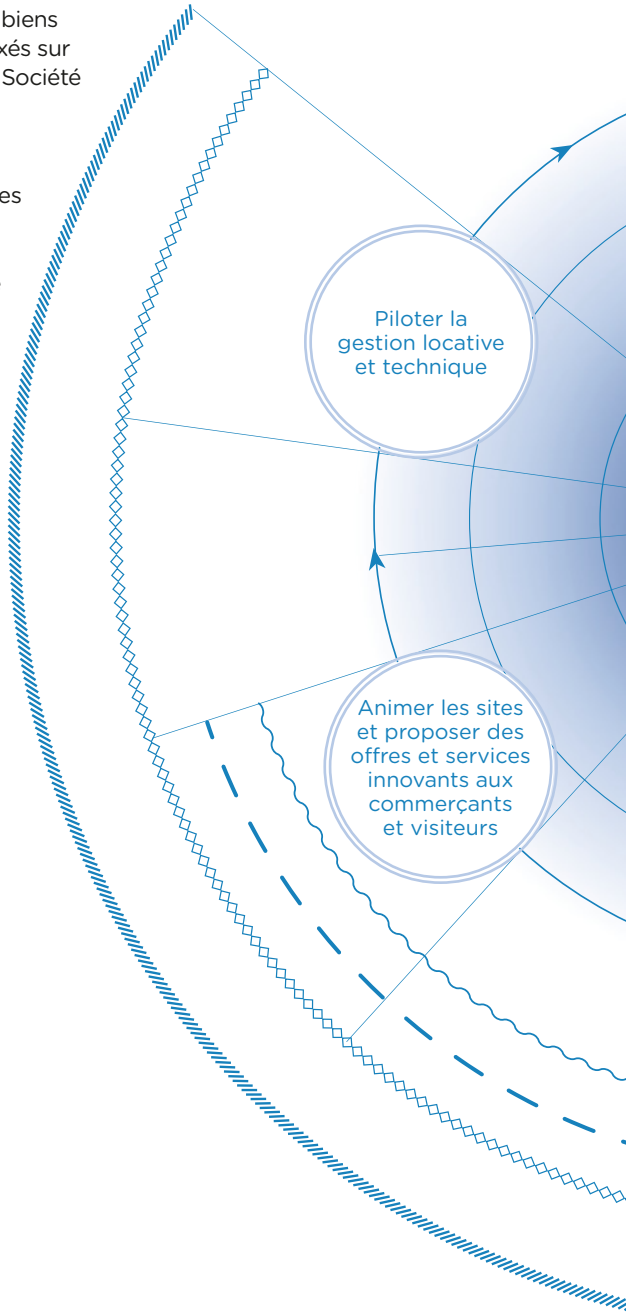
- 385 millions d'euros de ressources financières non utilisées
- Un profil financier résistant :
  - 2,0 %[1] de coût moyen de la dette tirée
  - 4,5 ans de maturité moyenne de la dette tirée
  - 35,3 % de LTV hors droits[2]
  - 5,9 x d'ICR[3]
  - 7,2 x de Dette nette/EBITDA

RESSOURCES FONCIÈRES

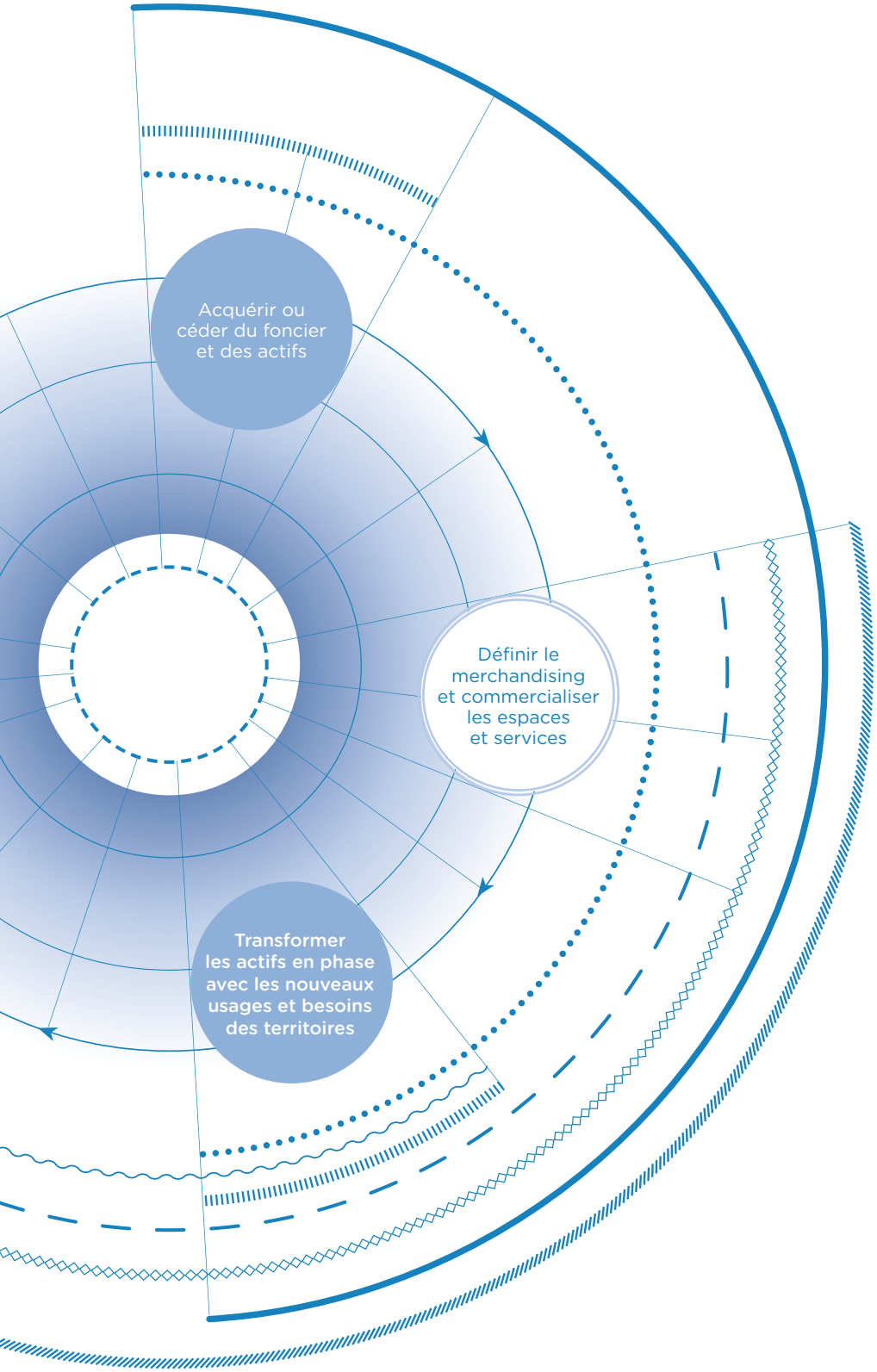
- 475 millions d'euros de projets de développements pour la période 2023/>2027
- 22 actifs concernés, soit 46 % du patrimoine en nombre[4]

RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES

- 100 % du patrimoine stratégique en valeur certifié *BREEAM In-Use*
- 46 668 MWh d'énergie consommés
- 110 654 m³ d'eau potable utilisés



Un cercle vertueux d'activités sur l'ensemble du cycle immobilier



Une création de valeur partagée avec les parties prenantes

COLLABORATEURS
- 18,70 M€ de rémunérations

PRESTATAIRES ET FOURNISSEURS
- 9,50 M€ d'achats

COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE
- 91,50 M€ de dividendes versés
- 53,20 M€ de coût d'endettement financier

ÉTAT ET COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
- 0,7 M€ d'impôts

ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES ET CONCURRENTS
- 136 K€ de cotisations annuelles

ENSEIGNES LOCATAIRES
- +790 pb [5] de surperformance par rapport au panel national [6] en termes de fréquentation
- 4,20 € de chiffre d'affaires générés en moyenne pour chaque euro de bon d'achat dépensé avec le nouveau programme de fidélité

VISITEURS ET CLIENTS FINAUX
- 6,60 M€ de budget pour les fonds marketing, associations et GIE [7]
- Plus de 900 enseignes présentes dans les centres, constituant un mix marchand équilibré et axé sur l'essentiel

ASSOCIATIONS
- 345 K€ de contribution au soutien du tissu associatif local

(1) Ce taux n'intègre pas la charge nette liée aux primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, ainsi qu'aux produits et charges issus du débouclage des swaps en lien avec ces rachats. / (2) LTV, Loan To Value = Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 52,70 millions d'euros en 2022 et 55,80 millions d'euros en 2021, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise). / (3) ICR, Interest Coverage Ratio = EBITDA/coût de l'endettement financier net. / (4) Hors les 3 actifs diffus. / (5) Entre 2015 et 2022 / (6) Panel national Quantaflow. / (7) GIE, Groupement d'intérêt économique.

DYNAMIQUES DE LA CONSOMMATION ET DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

En tant que foncière commerciale, l'activité de Mercialys se situe à la croisée de deux secteurs clés de l'économie française : le commerce et l'immobilier.
De ce fait, la Société répond à deux enjeux :
1/ La compréhension de l'évolution des modes de consommation de ses clients finaux et en conséquence, l'adaptation aux besoins et l'accompagnement de ses enseignes locataires ;
2/ La maîtrise de son patrimoine immobilier et plus particulièrement la capacité à le faire évoluer et fructifier, en cohérence avec son positionnement d'acteur local, la nouvelle conception des espaces urbains et les défis liés à la transition écologique.

Une triple polarisation des flux

L'immobilier et le commerce sont des secteurs en mutation permanente et suivent les nouveaux modes de vie. En 2020 et 2021, les consommateurs ont eu un recours accru au commerce en ligne et au « *click & collect* » en raison des fermetures administratives des commerces. La crise sanitaire a ainsi accéléré des évolutions déjà à l'œuvre dans les habitudes de consommation.
La marche en avant du commerce en ligne, à 13,4% de part de marché des ventes au détail en France en 2020 (soit +3,4 points vs. 2019) s'est poursuivie en 2021 mais à un rythme moins impressionnant (+0,7 point à 14,1% de part de marché) en raison des réouvertures, certes partielles, des commerces physiques. Le dernier bilan du commerce en ligne du Fevad (février 2023) fait état d'une baisse de – 7% des ventes en e-commerce en 2022, traduisant une érosion de sa part de marché des ventes au détails à 12,5%.
Les clients restent très attachés au commerce physique, qui garde une place prépondérante dans leur vie quotidienne en offrant une expérience client incomparable. Parallèlement à cela, le commerce digital reste à la recherche d'un modèle d'affaires rentable compte tenu notamment des coûts de référencement dans les moteurs de recherche, des coûts de livraison et de traitement des retours de produits par les consommateurs.

POLARISATION DES TERRITOIRES

La croissance de la population, de l'emploi et des richesses tend à se concentrer en Île-de-France et dans les zones littorales et frontalières du pays.

POLARISATION VERS LA PÉRIPHÉRIE

En dehors de l'Île-de-France et des très grandes agglomérations, cette croissance tend à se concentrer en périphérie des villes, aux dépends des centres-villes.

POLARISATION SUR LES ZONES MAÎTRESSES

Dans ces agglomérations de taille intermédiaire, la consommation se concentre sur des zones commerciales dominantes de périphérie, qui réunissent implantation des enseignes et fréquentation préférentielle des consommateurs.

Ces transformations constituent une opportunité pour les foncières, à condition de bien identifier leurs sous-jacents complexes. Forte de son expérience et à l'écoute de ses parties prenantes, Mercialys dispose, par son ancrage local et par le développement d'outils de business intelligence, d'une compréhension fine des dynamiques à l'œuvre, afin d'anticiper ces mouvements.
Du fait des contraintes de mobilité, des dynamiques particulières d'aménagement territorial et des choix de vie des Français, on observe notamment une triple polarisation.
Cette polarisation est directement liée aux différents modes de locomotion et aux préférences résidentielles. La consultation citoyenne, « habitons la France de demain » d'octobre 2021 lancée par le Ministère chargé du logement, illustre parfaitement les réalités complexes de l'aménagement du territoire pour faire coïncider l'ambition politique d'une urbanisation intensive et les aspirations individuelles à plus d'étalement.
Il ressort que la densité ne doit pas être synonyme de densification mais de connexion entre les fonctions habitation/commerce/travail. En est témoin la première préoccupation de la consultation citoyenne qui, devant la mobilité, concerne la manière de consommer.
Les répondants à la consultation continuent de fréquenter massivement les grandes surfaces, signe de choix des produits, de diversité de commerces et de prix plus attractifs que dans le e-commerce.

Des attentes et pratiques de consommation divergentes

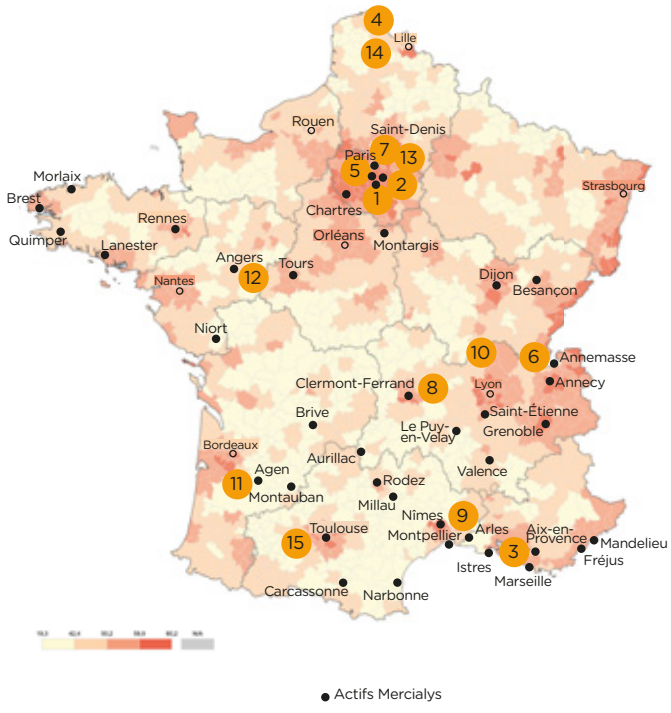
Les attentes et pratiques des habitants des très grandes agglomérations et des agglomérations intermédiaires françaises peuvent être schématisées ainsi :

	HABITAT	MOBILITÉ	CONSOMMATION
TRÈS GRANDES AGGLOMÉRATIONS	• Intensif et axé sur la centralité • Collectif • Espaces de vie réduits, limitant notamment la capacité de stockage	• Important réseau de transports en commun et recours aux flux doux • Diminution du nombre de détenteurs de voitures, dans un contexte de politiques publiques contraignantes à l'égard de ce moyen de locomotion	• Fragmentation dans le temps et dans l'espace • Multiplication des parcours d'achat • Moindre fidélité commerciale
AGGLOMÉRATIONS INTERMÉDIAIRES	• Extensif et axé sur la périphérie • Individuel pavillonnaire • Espaces de vie plus importants, permettant notamment le stockage	• Maillage territorial plus faible des transports en commun, dans un contexte de politiques publiques de rationalisation du réseau • Recours quasi-systématique et quotidien à la voiture et moindre utilisation des flux doux au regard des distances à parcourir	• Concentration dans des zones maîtresses • Augmentation de la récurrence • Appétence pour les produits locaux

La compréhension et adressage des besoins des consommateurs via des offres marchandes adaptées aux réalités de chaque territoire est donc une condition sine qua non à la performance dans l'immobilier commercial. Leur pérennité repose sur leur capacité à apporter une juste réponse à des attentes-clients ciblées, la taille des sites ne constituant pas un critère de performance ni de résilience.

Le 1er palmarès du commerce de périphérie, organisé par la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT) et Mytraffic, en septembre 2022, distingue les 15 zones les plus attractives de France. Il est notable que 5 galeries commerciales de Mercialys (Marseille, Clermont-Ferrand, Annecy, Arles, Agen) figurent parmi ces 15 zones commerciales qui ont enregistré la plus forte hausse de fréquentation au cours des 12 derniers mois (juillet 2021-juin 2022).
Les dénominateurs communs à cette hausse de fréquentation supérieure à la moyenne nationale, se résument en quatre points.
L'accessibilité. C'est un facteur clé, dans la mesure où la voiture reste largement privilégiée.
L'expérience client. Elle est prépondérante et va de pair avec les investissements consentis pour renouveler en permanence l'attractivité des centres.
Le dialogue permanent avec les acteurs locaux afin de garantir une insertion réussie dans l'environnement.
Enfin, **la mixité fonctionnelle**, des zones d'activité commerciales qui attirent une clientèle nombreuse et variée.

PART DES MÉNAGES FISCAUX IMPOSÉS (%) EN 2019 AINSI QUE LES 15 ZONES COMMERCIALES LES PLUS ATTRACTIVES DE FRANCE



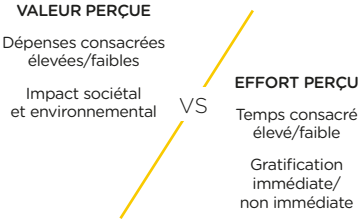
Comprendre les besoins des consommateurs...

La satisfaction des consommateurs, qu'ils habitent dans des agglomérations de très grande taille ou de taille intermédiaire, découle d'un besoin assouvi. La recherche de l'optimum entre un besoin et sa satisfaction repose sur un arbitrage permanent entre la valeur perçue d'un bien ou d'un service et l'effort nécessaire pour l'acquérir.
Les progrès technologiques ont rendu les consommateurs fondamentalement omnicanaux et donc relativement indifférents à la nature physique ou virtuelle des canaux de distribution.
Pour autant, les achats alimentaires restent un bastion du commerce physique, et plus particulièrement du format de l'hypermarché. La part de marché du digital reste marginale à 11 % [Fevad]. Le « *quick commerce* » alimentaire, soit les opérateurs promettant des livraisons en moins de 10 minutes représente un chiffre d'affaires très faible de 174,50 millions d'euros entre janvier et juin 2022 [source IRI], soit l'équivalent d'un gros hypermarché pour l'ensemble du territoire national. La rentabilité de ce modèle reste également en question. Hors alimentaire, le poids du e-commerce a augmenté durant les deux années de crise sanitaire de 2020 et 2021, mais les enseignes physiques ont largement participé à cette croissance en développant leur digitalisation pour répondre aux besoins et contraintes des consommateurs.
Grâce à leur approche omnicanale ou *phygitale*, ces enseignes multiplient leur capacité de servir les besoins de leurs clients.

Il est donc nécessaire, pour pouvoir offrir à chaque client une solution personnalisée, d'être en mesure de comprendre ses attentes, ce qui implique de lui être attentif et notamment d'éviter les recours aux approches marketing et commerciales traditionnelles indifférenciées. Ceci est valable pour un centre commercial comme pour une enseigne, indépendamment de sa taille, de sa renommée ou de son secteur d'activité.

Dans un pays où plus de 50 % de la consommation provient des transferts sociaux, l'accessibilité prix est un critère fondamental des décisions d'achat.
Des considérations d'autres natures, basées sur des sous-jacents rationnels ou émotionnels et propres à la sensibilité de chacun, peuvent s'y ajouter, mais restent largement secondaires pour les choix de grande consommation.

MATRICE DE CHOIX DES CONSOMMATEURS



...pour y répondre précisément en adaptant l'offre

Les nouvelles technologies constituent des outils précieux, car elles multiplient les occasions de contact et d'échange avec les consommateurs.
La digitalisation des points de vente est une évolution incontournable pour capter et accompagner leurs attentes. Elle ne saurait toutefois remplacer l'expérience en magasin qui dispose d'atouts propres prépondérants dans l'expérience client (disponibilité, praticité, traçabilité, SAV, conseil...).
L'expérience client, et le contact humain qu'elle implique, constitue le déterminant principal de la préférence des consommateurs pour les points de vente physiques. Ce constat éclaire l'importance pour les enseignes d'adapter et moderniser leurs formats et leurs concepts, en faveur d'interactions humaines plus qualitatives et différenciantes, dans un usage très encadré des données personnelles.

Même s'ils plébiscitent les services, une grande majorité de consommateurs refuse par ailleurs de payer le coût inhérent à la livraison de biens à domicile, compliquant la résolution de l'équation économique de la logistique du dernier kilomètre.
Pour le consommateur la livraison est un dû.
Et ce tout particulièrement dans les agglomérations intermédiaires où l'urbanisme extensif périphérique complique l'atteinte d'effets d'échelle.
Dans ces zones, la livraison depuis les magasins (*ship from store*) apparaît comme l'option financièrement et environnementalement la plus soutenable, alors que les réponses techniques sans surcoût humain à la problématique de la livraison du dernier kilomètre (voitures autonomes par exemple) ne devraient pas voir le jour dans un horizon proche.

La conception des magasins est donc amenée à évoluer afin de pouvoir répondre aux contraintes logistiques, de la livraison et du *Click & Collect,* inhérentes à une offre omnicanale continue et sans friction.
Ces dernières années, la recherche croissante des consommateurs de conseils spécifiques sur les produits a engendré leur préférence pour les offres spécialisées.
Cette spécialisation s'impose désormais aux enseignes de tout secteur, conduisant à une rationalisation des positionnements marketing, la constitution de réelles expertises clients et une réallocation des ressources.
Cette tendance s'illustre par le recentrage de plusieurs distributeurs alimentaires autour de leur activité historique, et par le succès rencontré par les moyennes surfaces spécialisées dans le sport, les loisirs, ou l'équipement de la maison.

UNE PROPOSITION DE VALEUR ADAPTÉE À CES RÉALITÉS CHANGEANTES

L'enjeu des acteurs du commerce physique réside dans leur capacité à entretenir leur utilité marchande et sociétale et donc à répondre, site par site, aux besoins des consommateurs locaux.

À mesure que les parcours client se complexifient, les acteurs gagnants, enseignes comme centres commerciaux, se distinguent par :
- un **positionnement clair** et une **identité forte** ;
- une **attractivité renouvelée** et centrée sur les **attentes des clients** ;
- une culture du commerce davantage **local** et **responsable** ;
- une logistique **fluide** et **omnicanale**.

C'est en ce sens que Mercialys développe ou restructure ses actifs depuis sa cotation en Bourse, pérennisant ou construisant des destinations commerciales *leaders*.
La surperformance durable de la Société s'explique par sa proposition de valeur : offrir aux clients finaux, *via* un réseau de centres commerciaux à taille humaine et solidement ancrés dans leur territoire, la certitude de trouver l'essentiel des produits qu'ils consomment, et pouvoir ainsi satisfaire immédiatement leurs besoins dans un acte d'achat rapide, simple et humain, à un juste rapport qualité/prix.
Les 3 savoir-faire historiques de la Société alimentent cette proposition de valeur et s'enrichit d'une capacité avérée à anticiper les tendances articulées autour de 3 axes de développement prioritaires définis.

3 savoir-faire historiques générateurs d'avantages concurrentiels

SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER
Un portefeuille d'actifs immobiliers évolutif et modulaire

SAVOIR-FAIRE COMMERCIAL
Un concept commercial adaptatif et omnicanal

SAVOIR-FAIRE RSE
Une puissante dynamique responsable avec un fort ancrage territorial

La Société a en effet été précurseur d'une multitude de pratiques devenues sectorielles, telles que le Commerce Éphémère, l'identité commerciale unique, des espaces de *coworking*, les programmes de fidélité dématérialisés, ou la réduction des surfaces des hypermarchés.
L'ambition est de convertir les tendances en véritables agrégateurs de solutions commerciales, digitales et de logistique, reposant sur le socle d'une offre diversifiée à prix accessible et adaptée localement.
Déclinés en de nombreux projets opérationnels concrets, ils mobilisent l'ensemble des salariés réunis en équipes-projets pluridisciplinaires.

3 axes de développement prioritaires

AXE 1 MERCHANDISING DE PRÉCISION
CONNAISSANCE ET PERSONNALISATION
Multiplier les interactions personnalisées avec les enseignes et les clients finaux, *via* l'enrichissement de l'écosystème digital et serviciel propriétaire de la Société.
MONÉTISER LES DONNÉES
Développer une offre personnalisée, grâce à l'analyse des données propriétaires, dans un respect strict du Règlement général de protection des données, RGPD, et le développement d'outils de business intelligence (BI) pour permettre à nos équipes commerciales d'améliorer la commercialité des sites.

AXE 2 PLATEFORME SERVICIELLE
ADAPTATION DE L'OFFRE ET DES SERVICES
Diversifier encore l'offre des centres en y intégrant notamment plus de services, de loisirs, et des circuits non marchands, pour un parcours client enrichi et différenciant.
LOGISTIQUE DU PREMIER ET DU DERNIER KILOMÈTRES
Développer des services intégrant les centres dans la chaîne logistique des premier et dernier kilomètres, capitalisant sur la maturité digitale de Mercialys pour catalyser la dimension omnicanale des sites.

AXE 3 MULTIFONCTIONNALITÉ ET ANCRAGE TERRITORIAL
DÉPASSER L'USAGE TRADITIONNEL
Faire des centres des lieux de mixité fonctionnelle, valorisant des espaces jusqu'ici non destinés à la commercialisation et intégrant l'aspiration des parties prenantes locales à une limitation de l'étalement urbain.
ANCRAGE MULTILOCAL
Inscrire les centres dans une approche du commerce et de la consommation plus responsable et durable, localement adaptée, en explorant des concepts alternatifs et en multipliant les événements extra-commerciaux sur site pour en consolider la légitimité.

SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Un portefeuille d'actifs immobiliers évolutif et modulaire

Le premier avantage concurrentiel de Mercialys réside dans son savoir-faire immobilier éprouvé, lui permettant de détenir un portefeuille d'actifs *leaders*. La conception de ses centres répond aux spécificités urbanistiques des agglomérations de taille intermédiaire et repose sur deux facteurs clés de succès, caractéristiques d'un parcours d'achat simple et sans friction : l'accessibilité et l'efficience.

L'ACCESSIBILITÉ passe par la conception des sites mais également par leur position géographique privilégiée.
Ainsi, les actifs de Mercialys sont :
• toujours situés au cœur de leur zone de chalandise primaire, non loin des centres-villes, ou dans des périphéries densément peuplées,
• extrêmement bien desservis,
• et proposent des horaires d'ouverture étendus, un stationnement optimisé, un fléchage précis au sein des galeries, etc.

L'EFFICIENCE fait référence tant à l'efficacité de l'acte d'achat permise par ses actifs qu'à la capacité de la Société à les faire évoluer rapidement.
Le positionnement des centres de Mercialys est axé sur la satisfaction des besoins essentiels. Ces centres, dits de proximité, sans être en opposition avec les centres de destination, se caractérisent par des visites clients efficaces et plus fréquentes. Les consommateurs préparent leurs visites en amont et viennent pour acheter plutôt que pour flâner. Le temps moyen de visite est inférieur à 1 heure.
La modularité des actifs de Mercialys permet de toujours répondre au mieux aux besoins des enseignes et des clients finaux, asseyant leur position centrale au sein de leur zone de chalandise.



(1) En moyenne.

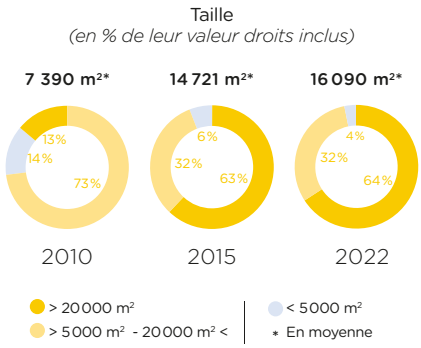
Pour alimenter son excellence immobilière, Mercialys mène depuis l'origine une stratégie dynamique de rotation d'actifs. Celle-ci consiste à arbitrer des sites, en cédant ceux arrivés à maturité selon les critères de la Société, et en réinvestissant de façon sélective sur ceux présentant un potentiel de développement résiduel. Ce recyclage du capital permet à la Société d'assurer son développement, tout en gardant la maîtrise de son niveau d'endettement.

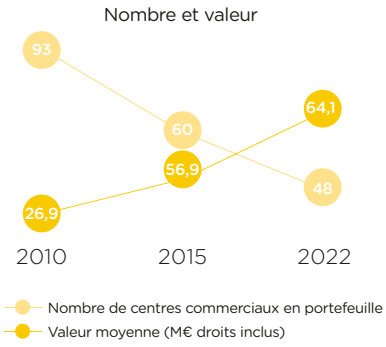
À fin décembre 2022, le portefeuille de la Société intègre 51 actifs, dont 48 centres commerciaux et 3 actifs diffus, valorisés 3 091,2 millions d'euros droits inclus. Ses centres commerciaux présentent une taille moyenne de plus de 16 000 m² et une valeur moyenne de 64,1 millions d'euros droits inclus, en hausse sensible depuis 2010.

Ce portefeuille est essentiellement constitué de sites :
- *leaders* ou co-*leaders* sur leur zone de chalandise, *i.e.* appartenant aux zones maîtresses de consommation des agglomérations ;
- situés dans des régions dynamiques de France métropolitaine et d'outre-mer ;
- présentant un potentiel résiduel de développement immobilier et commercial.

Ce recentrage du patrimoine autour d'un nombre limité de centres présentant une taille critique permet la mise en place d'une gestion d'actifs optimisée à l'origine également du *leadership* sectoriel de Mercialys en termes de profitabilité.

RÉPARTITION DES CENTRES COMMERCIAUX DE MERCIALYS





CARACTÉRISTIQUES DES ZONES D'IMPLANTATION DES CENTRES COMMERCIAUX DE MERCIALYS

90 % (1)
proportion de centres situés au sein de la 1re ou 2ème zone commerciale de leur zone de chalandise

Guidée par la création de valeur, Mercialys investit de manière toujours très sélective et rationnelle.
La Société dispose d'un portefeuille de projets flexible, réorienté ces dernières années autour de projets permettant une diversification de l'usage de ses centres.
Dans un secteur de l'immobilier commercial arrivé à maturité, les investissements que la Société consent intègrent une analyse détaillée de la dynamique de leur zone de chalandise et du rationnel de l'allocation de capital à moyen terme. Ces investissements portent sur des actifs en portefeuille ou en développement mais peuvent également se porter sur des actifs en dehors du périmètre actuel de la Société s'ils sont relutifs à court terme et offrent un potentiel de création de valeur à moyen terme.

Le portefeuille de projets de Mercialys à fin 2022 s'établit à 475 millions d'euros, articulés autour :
- de projets de surfaces commerciales (restructuration d'espaces commerciaux, extension de galerie, construction de *retail parks*) ;
- de projets de restauration et loisirs ;
- de projets d'activités tertiaires (logement, santé, *coworking*, etc.).

Des projets portant sur **22 DES 48** centres commerciaux de la Société.

Des projets **SÉCABLES** et **PHASABLES**, permettant des mises en chantier et des délais d'exécution rapides.

Des projets exclusivement sur des sites **EXISTANTS** (*brownfield*), présentant un profil de risque totalement **MAÎTRISÉ**.

PORTEFEUILLE DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT DE MERCIALYS

(en millions d'euros)

	Investissement total	Date de livraison
Projets engagés (2)	20,0	2023/26
Projets maîtrisés	133,1	2024/25
Projets identifiés	322,3	2025/>27
Total des projets (3) (4)	475,4	2023/>27

(1) De la valeur d'expertise droits inclus. / (2) Les investissements à engager au titre du pipeline pour 2022 correspondent. Les activités tertiaires regroupent essentiellement le projet mixte urbain de Saint-Denis au nord de Paris dont le TRI est attendu au-dessus de 8% et des espaces de coworking. / (3) Hors impact des projets mixtes de centre-ville, qui pourraient également générer des marges. / (4) Rendement attendu de 250 bps au-dessus du coût de refinancement.

SAVOIR-FAIRE COMMERCIAL

Un concept commercial adaptatif et omnicanal

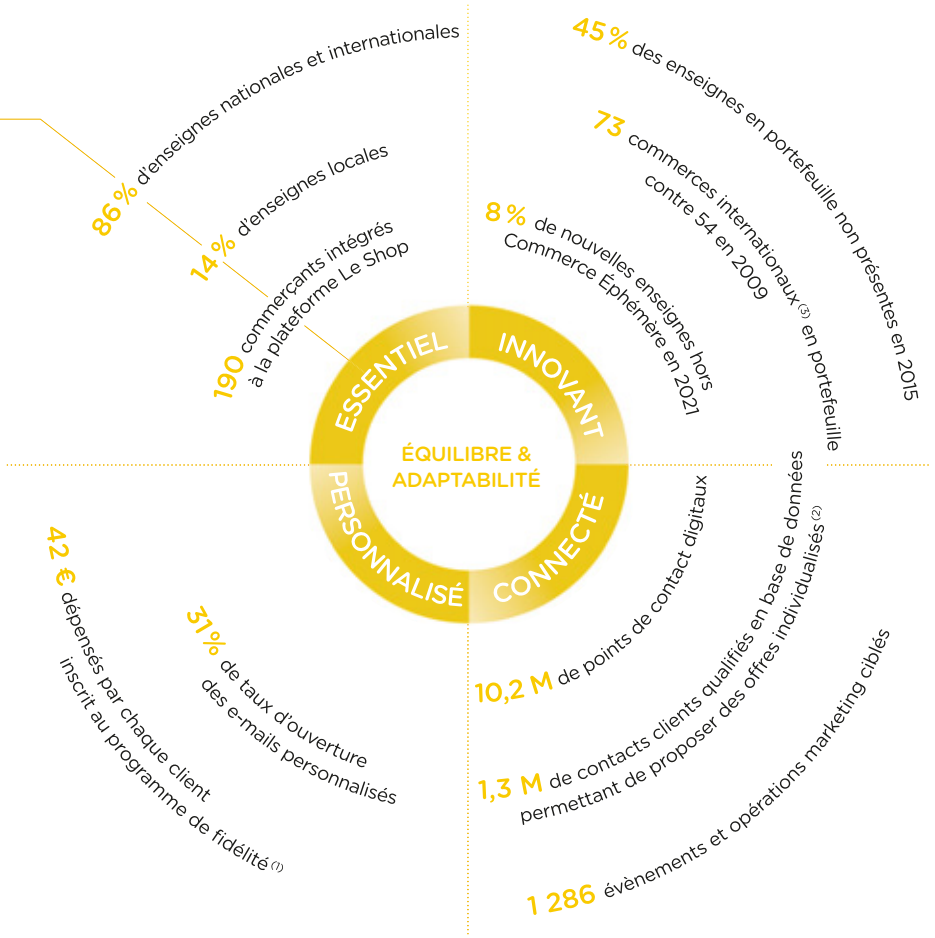
Le deuxième avantage concurrentiel de Mercialys réside dans son savoir-faire commercial, qui vise à assurer la parfaite adéquation de son offre de produits et services avec les besoins des enseignes et des clients finaux.
La crise sanitaire a accéléré des mutations déjà à l'œuvre dans le secteur du commerce. Mercialys cherche à y apporter des réponses adéquates, en s'appuyant sur deux facteurs clés de succès : l'équilibre et l'adaptabilité.

L'ÉQUILIBRE se réfère tout d'abord à la présence d'une offre centrale de produits grand public, selon le principe de Pareto (*i.e.* 20 % des références consommées 80 % du temps) sur les sites de Mercialys. Elle vise à satisfaire l'essentiel des besoins du quotidien des clients, dans le respect du rapport prix/produits, primordial aux arbitrages de consommation. L'équilibre se retrouve également dans la constitution de mix marchands diversifiés, tant en termes d'exposition sectorielle que de typologie d'enseignes ou à une marque en particulier, conférant une forte résilience aux actifs.

L'ADAPTABILITÉ caractérise la capacité de ces mix marchands à évoluer selon les besoins changeants des zones de chalandise, des habitudes de consommation, des périodes de l'année, etc. Le Commerce Éphémère constitue sur ce point une source intarissable d'innovation commerciale et de différentiation des centres, en complément des baux traditionnels. L'adaptabilité passe également par la compréhension et la satisfaction par Mercialys des attentes des clients de manière toujours plus précise et individualisée, face à un consommateur à la fois versatile et exigeant.

Répartition des loyers contractuels en base annualisée par secteur d'activité

Équipement de la personne	30 %
Grandes surfaces alimentaires	20 %
Culture, cadeaux et sport	18 %
Santé et beauté	13 %
Restauration	8 %
Équipement du ménage	8 %
Services	3 %



(1) En moyenne. / (2) En conformité avec le Règlement général sur la protection des données (RGPD). / (3) Commerces (hors réserves) d'origine non française, ayant une exposition internationale.

L'excellence commerciale de Mercialys se nourrit d'une anticipation des dynamiques des zones de chalandise et de l'appréhension fine des attentes des consommateurs que permet les outils de Business Intelligence (BI) développés par la Société depuis plusieurs années. Mercialys étant propriétaire de l'ensemble de ses outils marketing et serviciels (Le Shop, carte de fidélité, Ocitô, ...) elle dispose d'un puissant écosystème omnicanal permettant à ses enseignes clientes de s'affranchir :
1/ de l'escalade des dépenses nécessaires pour acheter du trafic auprès des géants de l'internet (GAFAs[1]) et ;
2/ de l'augmentation des commissions versées aux opérateurs de places de marché qui ont représenté plus de 13 %[2] du chiffre d'affaires générés en 2021 (+4% vs 2020), soit un niveau qui devient supérieur au taux d'effort moyen des locataires de Mercialys qui s'établit à 11,1% de leur chiffre d'affaires.

G La Galerie

- Un concept architectural et une marque **UNIQUE**
- Des **SERVICES** et un **ÉCOSYSTÈME DIGITAL** intégré B to B et B to C
- Des campagnes marketing **NATIONALES** autour d'une identité forte avec une déclinaison **LOCALE** des événements et animations

Prim'Prim', le programme de fidélité 100 % digital de Mercialys, déployé en 2020 et enrichi depuis, a peu d'équivalents sur le marché en matière de compréhension des habitudes et des besoins concrets des clients finaux. Ce programme permet d'alimenter la dynamique commerciale en faveur d'une adaptation permanente de l'offre des centres. Il allie en effet captation précise des attentes, potentiel d'analyse prédictive, affinage du parcours client, communication personnalisée, fidélisation et fluidification des échanges entre Mercialys, les consommateurs et les enseignes.

UNE FIDÉLITÉ DES CONSOMMATEURS RENFORCÉE,
DES MILLIONS D'EUROS DE TRANSACTIONS ANALYSÉS[3]



29
centres commerciaux équipés

196 403
clients inscrits sur Prim'Prim'

1 106
commerçants participants

L'expertise de Mercialys en matière de digitalisation alimente sa seconde innovation majeure et distinctive : Ocitô, son service de logistique des premier et dernier kilomètres, matérialise la conception du commerce unifié par la Société, qui vise à offrir à ses clients l'ensemble des produits vendus au sein de ses centres en quelques clics et en une seule commande, ainsi que la possibilité de les recevoir, indifféremment, à domicile ou de les récupérer en magasin ou en *drive*.

L'écosystème Le Shop/Ocitô ambitionne :
1/ d'accompagner les enseignes dans leur mutation digitale ;
2/ d'apporter une réponse aux problématiques de la logistique ;
3/ d'offrir aux clients finaux des parcours d'achat omnicanaux fluides.
Il est composé de 3 solutions :

Le Shop, une *marketplace* web et mobile propriété de Mercialys, permettant aux consommateurs d'acheter en ligne des produits alimentaires et non alimentaires proposés directement par les commerçants de leur centre.

Ocito.logistique, qui regroupe l'ensemble des solutions logistiques du 1er kilomètre facilitant la consolidation et l'expédition de colis depuis les boutiques et ainsi permettant aux enseignes de développer le *ship-from-store* (cellule logistique mutualisée, mise à disposition de consommables, affranchissement et ramassage centralisé notamment).

Ocito.transport, un éventail d'expertises et de solutions logistiques du dernier kilomètre permettant aux clients de récupérer leurs produits en fonction de leurs besoins (livraison à domicile express, livraison à domicile à J+2, *Click & Collect*, *drive*, casiers de retrait au sein des centres, etc.).

(1) GAFA : Google, Apple, Facebook et Amazon. / (2) Source : baromètre Mirakl des marketplace 2022. / (3) En conformité avec le Règlement général sur la protection des données (RGPD).

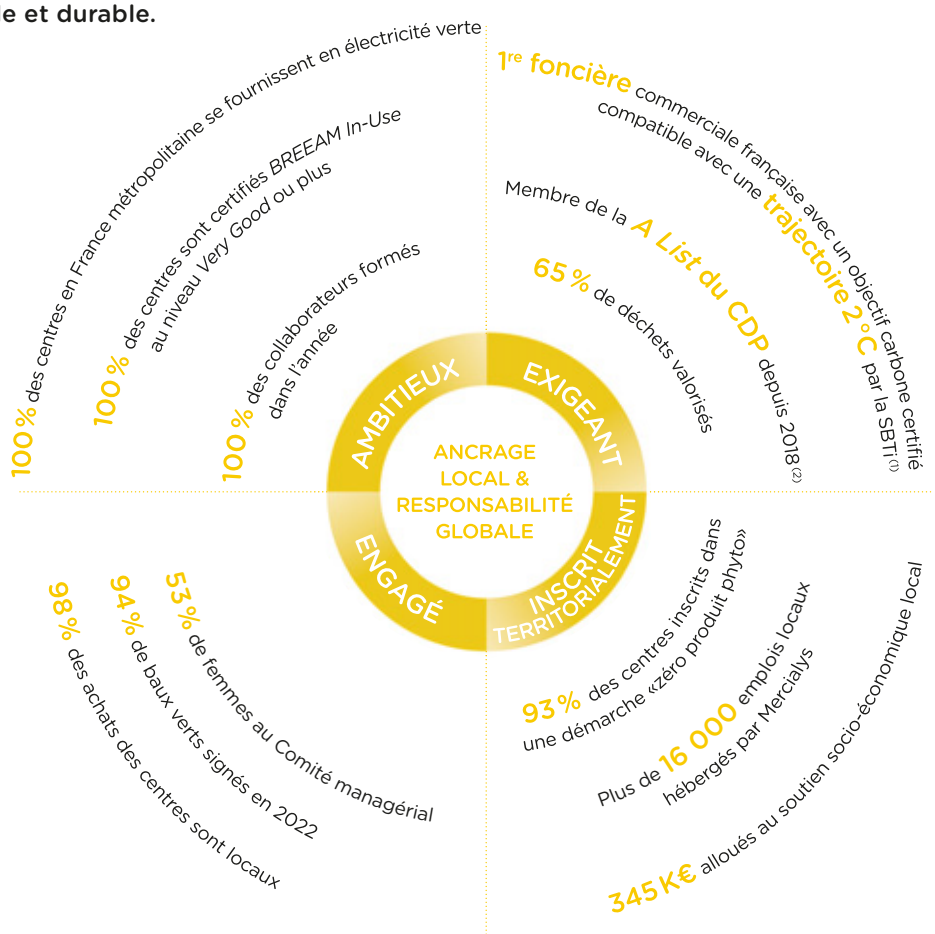
SAVOIR-FAIRE RSE

Une puissante dynamique responsable avec un fort ancrage territorial

Le troisième avantage concurrentiel de Mercialys naît de l'attention portée à l'ensemble de ses parties prenantes. Son positionnement au cœur des territoires lui permet en effet d'appréhender au mieux les problématiques et les attentes de la société civile. Avec une implantation dans une multitude de régions et de municipalités différentes à travers le pays, Mercialys est en mesure d'apprécier avec précision la pluralité des besoins et des réalités locales et ainsi toujours inscrire son action dans une dynamique responsable et durable.

L'ANCRAGE LOCAL fait référence au positionnement économique et social des centres commerciaux de Mercialys, qui se traduit notamment par la bonne compréhension des dynamiques socio-environnementales des différentes régions. Cette force permet à la Société d'identifier les enjeux et de saisir les opportunités de progrès et de création de valeur à moyen et long terme, assurant la légitimité et le *leadership* de ses centres au sein de leur zone de chalandise, dans un environnement en constante évolution.

LA RESPONSABILITÉ GLOBALE se matérialise dans sa stratégie RSE, *4 Fair Impacts for 2030*, qui repose sur 4 engagements forts :
1/ contribuer à la neutralité carbone ;
2/ promouvoir un commerce plus responsable ;
3/ être un partenaire majeur du développement des territoires ;
4/ être un employeur impliqué.
Ces engagements, ainsi que les objectifs associés, sont présentés dans le schéma ci-contre.



(1) L'initiative Science Based Targets (SBTi) est une organisation à but non lucratif qui évalue l'adéquation entre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre fixés par les entreprises et les recommandations des scientifiques afin de garantir la limitation de la hausse des températures mondiales à 2 °C d'ici 2100.
(2) Carbon Disclosure Project (CDP) : organisation internationale à but non lucratif qui étudie chaque année l'impact des principales entreprises cotées en bourse en matière d'émissions de CO_2 et de changement climatique.

4 Fair Impacts for 2030, une ambition RSE renforcée

4 Fair Impacts est structurée autour de 4 engagements, pris par Mercialys pour 2030. La stratégie RSE de la Société intègre les enjeux environnementaux, sociétaux et sociaux à la performance opérationnelle de l'entreprise.

TOUS MOBILISÉS AUTOUR D'UNE STRATÉGIE RSE DÉDIÉE À NOS 4 IMPACTS PRINCIPAUX

POUR NOTRE ENVIRONNEMENT

En contribuant à la neutralité carbone et en prônant une utilisation raisonnée des ressources pour réduire notre empreinte environnementale

NOS AMBITIONS À 2030

- Viser zéro émission nette de carbone
- 100 % de déchets valorisés
- Zéro produit phytosanitaire utilisé

POUR NOS COMMERCES

En co-construisant avec nos locataires de lieux de commerce et de vie plus durables

NOS AMBITIONS À 2030

- 100 % des actifs stratégiques certifiés *BREEAM In-Use*
- 100 % des centres proposant une offre de commerces et de services responsables
- 100 % de nos locataires associés à notre pacte "bailleur enseigne responsables"

4 FAIR IMPACTS 2030
RESPONSABILISONS NOS PERSPECTIVES

POUR NOS TERRITOIRES

En inscrivant nos actifs au cœur des communautés tels des tremplins de la vie économique et citoyenne locale

NOS AMBITIONS À 2030

- 100 % des centres acteurs du dynamisme territorial
- 100 % des centres stratégiques dotés d'espaces multifonctionnels
- 100 % d'achats locaux et responsables
- Promotion et soutien à l'écomobilité

POUR NOS TALENTS

En cultivant l'engagement éthique de nos collaborateurs et en assurant leur épanouissement professionnel

NOS AMBITIONS À 2030

- Maintien des meilleures pratiques en matière d'égalité professionnelle
- Développement de l'engagement et de la satisfaction des collaborateurs
- Culture de l'exemplarité en matière d'éthique

UN CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX MEILLEURS STANDARDS

La stratégie de Mercialys est impulsée par un Conseil d'administration qui s'inscrit dans les meilleures pratiques de place. Le Conseil s'interroge en effet régulièrement sur son fonctionnement et sur sa représentativité, afin de garantir aux actionnaires et au marché que ses missions sont toujours accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

Professionnel, paritaire et impliqué

Le Conseil d'administration est resté très vigilant et impliqué dans le contexte de forte remontée des taux d'intérêt et de retour de l'inflation en 2022. Son évolution depuis plusieurs années a permis de consolider les excellentes pratiques de la Société et de renforcer sa capacité à développer une stratégie proactive et responsable.

La fréquence des réunions et le taux de présence important démontrent la capacité de mobilisation des administrateurs de la Société, ainsi que le caractère indispensable et complémentaire de chacune de leurs compétences clés.

56 %
d'administratrices à fin 2022

100 %
d'administrateurs français à fin 2022 (1)

8
réunions en 2022

59 ANS
d'âge moyen à fin 2022

9
membres à fin 2022

96 %
de taux de présence en 2022

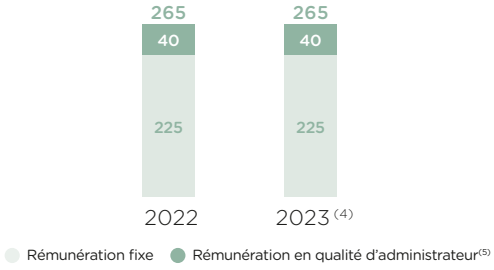
6,1 ANS
d'ancienneté moyenne à fin 2022

67 %
d'administrateurs indépendants à fin 2022

Rémunération du Président du Conseil d'administration

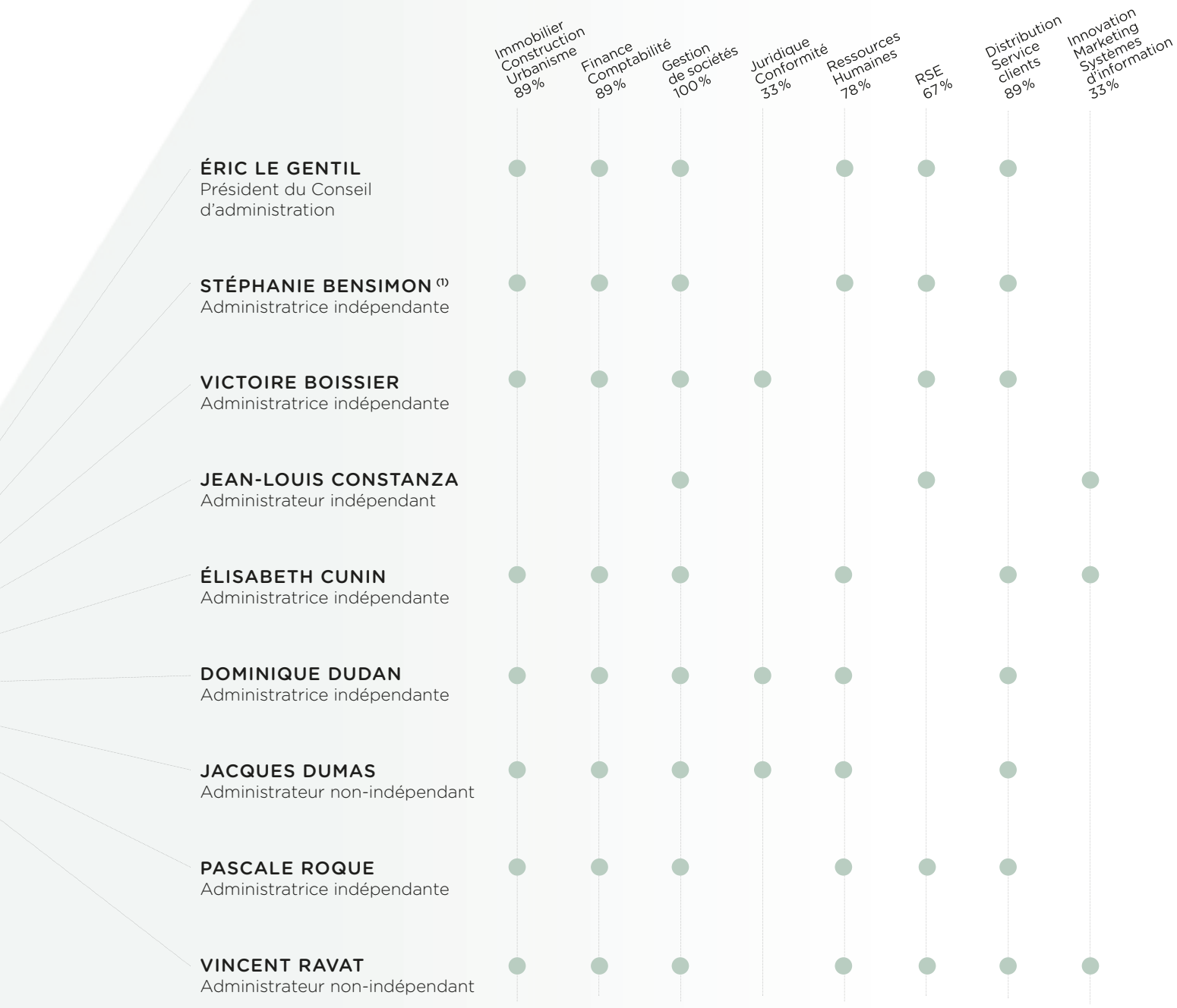
La rémunération du Président du Conseil d'administration, M. Éric Le Gentil, est constituée de sa rémunération en qualité d'administrateur et d'une rémunération fixe au regard des missions qui lui sont confiées en dehors des attributions générales prévues par la loi (2). Il ne perçoit aucune rémunération variable en numéraire ou en titres (3).

ÉVOLUTION DE LA RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
(en milliers d'euros)



(1) Conformément à l'exposition géographique exclusivement française de la Société. / (2) Notamment assurer les relations avec les principaux actionnaires et partenaires financiers et/ou industriels de la Société et participer à l'élaboration de la stratégie et au suivi de sa mise en œuvre. / (3) En dehors de la partie variable comprise dans sa rémunération en qualité d'administrateur. / (4) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 27 avril 2023. / (5) Pour une assiduité de 100%.

DOMAINES DE COMPÉTENCES



Avec des mandats de 3 ans et une intégration régulière de nouveaux administrateurs selon un processus de sélection exigeant (2), le Conseil d'administration de Mercialys affirme son engagement en matière de diversité et de renouvellement de ses compétences.

Ce panel de membres expérimentés garantit une approche professionnelle et avisée de l'ensemble des problématiques rencontrées par la Société et constitue en tout temps une source d'innovation et de clairvoyance stratégique.

(1) Madame Stéphanie Bensimon a été nommée responsable du suivi de la démarche RSE le 20 avril 2021. / (2) Processus détaillé au sein du Document d'enregistrement universel 2022.

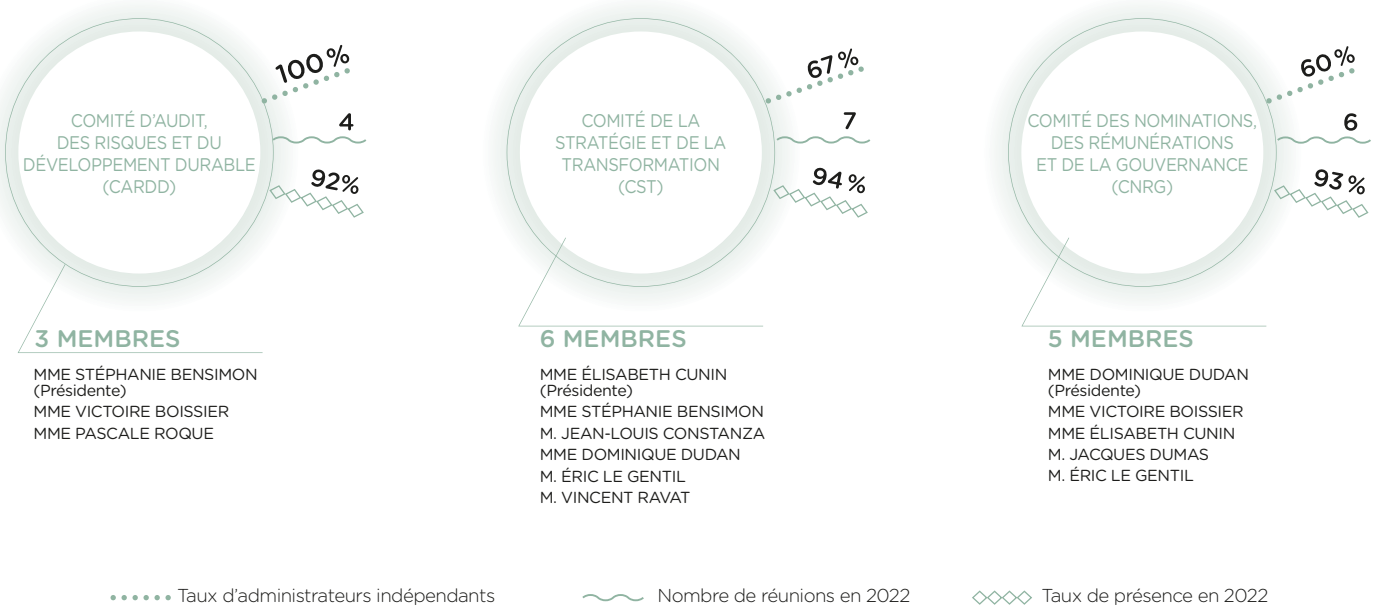
TROIS COMITÉS SPÉCIALISÉS

Le Conseil d'administration de Mercialys est assisté par trois comités spécialisés, dont il a défini les attributions et modalités spécifiques de fonctionnement. Ces comités sont composés exclusivement d'administrateurs nommés par le Conseil d'administration au regard de leur formation et expérience.

Experts et assidus

Trois comités spécialisés assistent le Conseil d'administration : le Comité d'audit, des risques et du développement durable (CARDD), le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance (CNRG) et le Comité de la stratégie et de la transformation (CST).
Ces comités spécialisés sont présidés par des administratrices indépendantes et leur composition garantit la représentativité, l'indépendance et l'expertise des membres.

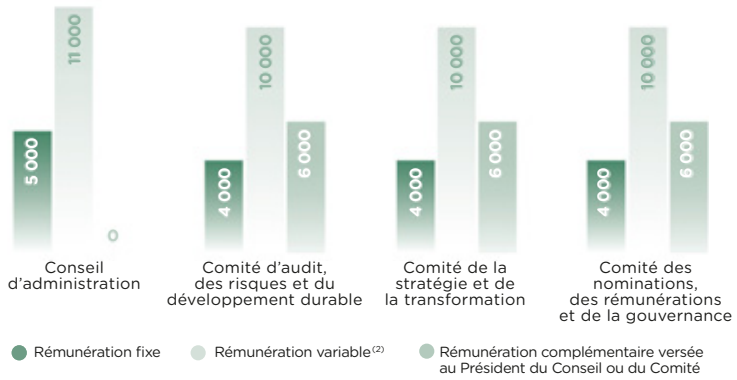
COMPOSITION DES COMITÉS SPÉCIALISÉS



Rémunération des administrateurs

En contrepartie de leur expertise et de leur implication dans la bonne gouvernance de la Société, les administrateurs de Mercialys perçoivent une rémunération. Celle-ci se veut équilibrée, vertueuse et inscrite dans l'intérêt social de l'entreprise. La politique de rémunération des administrateurs se conforme aux recommandations du Code AFEP-MEDEF. Mercialys prend toutes les mesures nécessaires pour éviter les situations potentielles de conflit d'intérêts.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS 2023 (1)
(en euros)



(1) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 27 avril 2023. / (2) Pour 100 % d'assiduité, la rémunération variable des administrateurs étant basée sur leur taux de présence effective individuelle au Conseil d'administration et aux comités spécialisés.

UN ACTIONNARIAT TOTALEMENT DIVERSIFIÉ, UN DIALOGUE ENGAGÉ ET PROACTIF

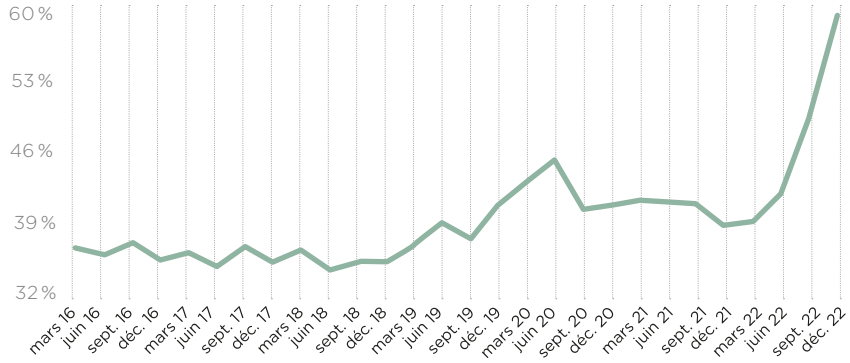
Mercialys est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris sous le symbole MERY et l'ISIN FR0010241638. La Société est membre du SBF 120, de plusieurs indices spécifiques au secteur de l'immobilier (EPRA [1], IEIF [2]) et de l'indice ISR Gaïa.

La Société est caractérisée par un capital totalement diversifié depuis la sortie complète du groupe Casino du capital de Mercialys. Le flottant représente ainsi la quasi-totalité du capital de la Société à la fin de l'année 2022.
Le capital flottant assure une excellente liquidité aux titres de la Société et la capacité pour les actionnaires de constituer et faire évoluer des positions significatives.

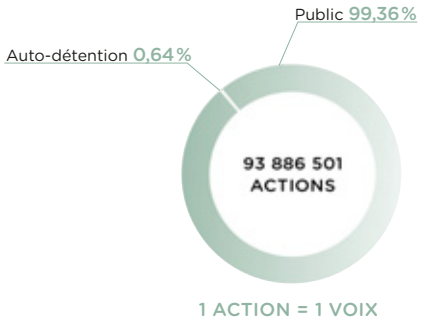
Les 33 premiers actionnaires de Mercialys [3] détiennent d'ailleurs, au 31 décembre 2022, près de 60 % du capital et droits de vote.

Par ailleurs, en appliquant la règle « une action, une voix », Mercialys assure un traitement identique à l'ensemble de ses actionnaires, d'où il résulte un taux de participation très élevé à l'Assemblée générale chaque année.

ÉVOLUTION DE LA PART DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE
DÉTENUS PAR LES 33 PREMIERS ACTIONNAIRES



RÉPARTITION DU CAPITAL
AU 31 DÉCEMBRE 2022



1 ACTION = 1 VOIX

Mercialys veille à assurer un dialogue régulier et proactif avec ses actionnaires et plus généralement avec l'ensemble de ses parties prenantes financières. En 2022, en parallèle des nombreux roadshows et contacts assurés par les équipes dirigeantes, 24 communiqués de presse ont été publiés pour une communauté de plus de 900 investisseurs et analystes. La Société a par ailleurs obtenu le prix de la transparence organisé par l'agence Labrador pour sa brochure de convocation à l'Assemblée générale.

15 ***roadshows*** **organisés avec**
10 ***brokers*** **différents et**
9 **pays couverts**

#1 Prix 2022 de la meilleure brochure de convocation

24 **communiqués distribués à une base de près de**
900 **investisseurs et analystes**

TOP 100
des actionnaires contactés avant chaque Assemblée générale

2 **4** **publications de résultats et réunions d'informations financières par an**

(1) EPRA, European Public Real Estate Association. / (2) IEIF, Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière. / (3) Hors groupe Casino et groupe Generali.

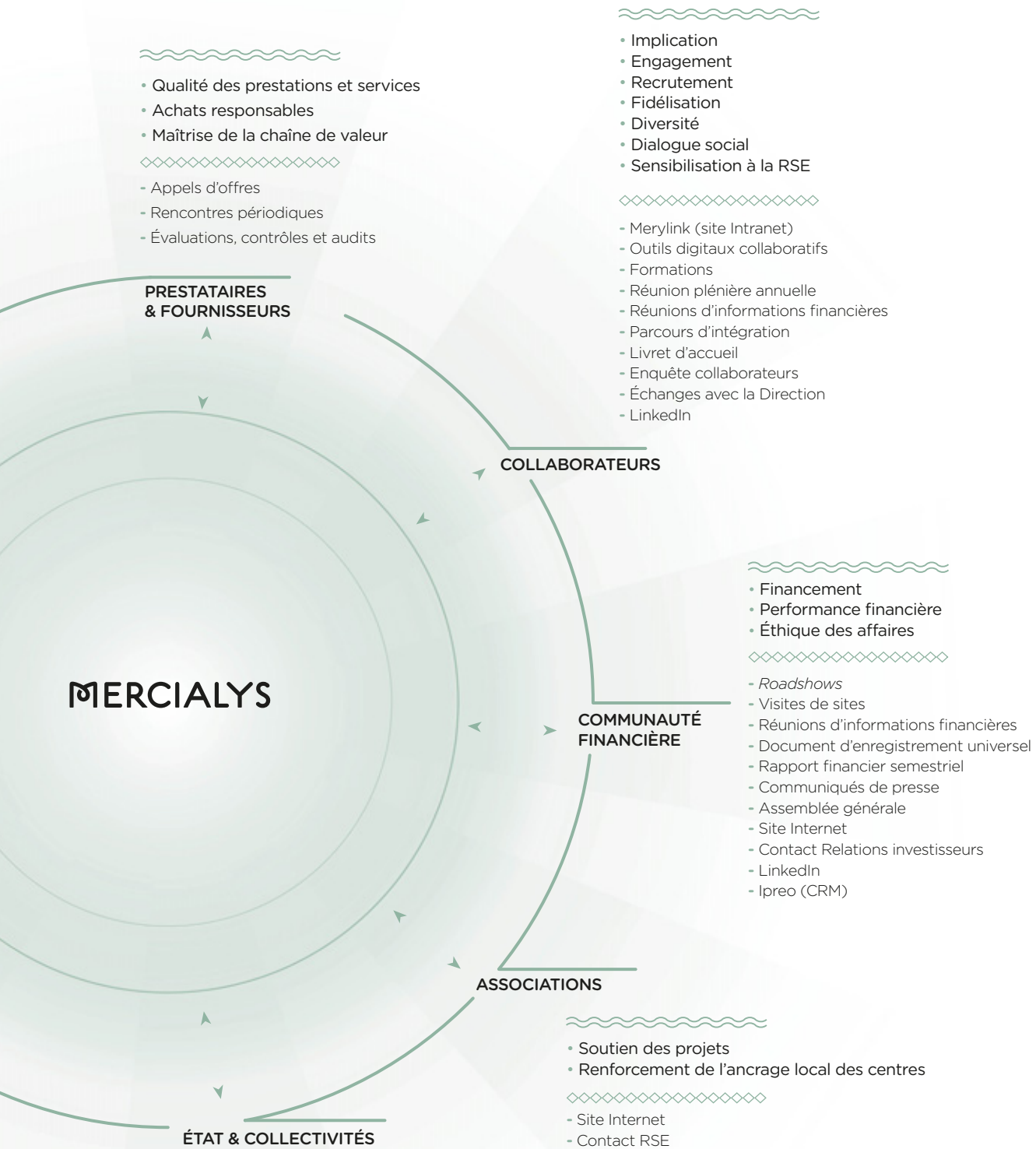
UN DIALOGUE RÉGULIER AVEC LES PARTIES PRENANTES

L'activité de Mercialys s'inscrit dans un important écosystème de parties prenantes avec lesquelles des relations solides sont nouées.

La dynamique instaurée par la Société, basée sur un dialogue régulier, permet d'intégrer leurs attentes dans les réflexions stratégiques, en plus des enjeux économiques, sociaux, sociétaux, environnementaux et de gouvernance, dans une perspective de création de valeur pérenne et partagée.
Elle a été un atout indispensable face à la crise sanitaire et économique, où le dialogue s'est particulièrement intensifié, permettant d'adopter très rapidement de nouveaux modes de fonctionnement pour maintenir l'activité de chacun, tout en s'inscrivant dans l'effort collectif de soutien à la Nation.

Ce dialogue permet également d'avoir l'opportunité de constituer des partenariats de long terme et plus largement de s'inscrire dans un processus d'innovation et d'amélioration continues.
La consultation de plus de 900 parties prenantes en 2021, dont les collaborateurs, les visiteurs des centres, les enseignes, les investisseurs et banques, les collectivités territoriales et les associations dans le cadre du renouvellement de la stratégie RSE de la Société en est une preuve manifeste.




MERCIALYS
PRESTATAIRES & FOURNISSEURS
• Qualité des prestations et services
• Achats responsables
• Maîtrise de la chaîne de valeur
- Appels d'offres
- Rencontres périodiques
- Évaluations, contrôles et audits
COLLABORATEURS
• Implication
• Engagement
• Recrutement
• Fidélisation
• Diversité
• Dialogue social
• Sensibilisation à la RSE
- Merylink (site Intranet)
- Outils digitaux collaboratifs
- Formations
- Réunion plénière annuelle
- Réunions d'informations financières
- Parcours d'intégration
- Livret d'accueil
- Enquête collaborateurs
- Échanges avec la Direction
- LinkedIn
COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE
• Financement
• Performance financière
• Éthique des affaires
- *Roadshows*
- Visites de sites
- Réunions d'informations financières
- Document d'enregistrement universel
- Rapport financier semestriel
- Communiqués de presse
- Assemblée générale
- Site Internet
- Contact Relations investisseurs
- LinkedIn
- Ipreo (CRM)
ASSOCIATIONS
• Soutien des projets
• Renforcement de l'ancrage local des centres
- Site Internet
- Contact RSE
- Partenariats
- Document d'enregistrement universel
ÉTAT & COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
• Autorisations administratives
• Performance des projets
• Contribution économique et sociétale
- Commission Départementale et Nationale d'Aménagement Commercial (CDAC / CNAC)
- Réunions d'informations sur les projets
- Document d'enregistrement universel
- Rapport financier semestriel
- Contrôles réglementaires (ex. : contrôle des mesures barrières dans le cadre de la lutte contre la Covid-19)
Principaux enjeux
Modalités de dialogue

UNE GESTION DES RISQUES SOUCIEUSE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉTHIQUE DES AFFAIRES

Mercialys s'attache à maîtriser son profil de risques et à inscrire ses activités dans les meilleurs standards de déontologie professionnelle. L'ensemble de son dispositif de contrôle interne et de gestion des risques vise à assurer l'atteinte des objectifs établis par la Direction, en préservant l'avenir de la Société et le complet respect des principes éthiques.

Organisation et démarche

Mercialys place son dispositif de maîtrise des risques tant au cœur de sa stratégie que de ses opérations : son pilotage est assuré par un Comité de prévention des risques (CPR) rattaché à la Direction générale et l'ensemble des collaborateurs assure la déclinaison des mesures opérationnelles. Le CPR exerce en lien direct avec le Comité d'audit, des risques et du développement durable, qui prend régulièrement connaissance des moyens en place et exprime des recommandations sur les travaux d'audit effectués. Cette proximité s'est révélée précieuse dans le contexte d'instabilité sanitaire et économique et d'intégration de nombreuses fonctions clés entre 2019 et 2022. Elle a permis un dialogue permanent entre les acteurs du processus de gestion des risques et les instances de Direction de la Société, favorisant des prises de décisions rapides tant au niveau du siège que des sites.

MISSIONS DU COMITÉ DE PRÉVENTION DES RISQUES

IDENTIFIER et recenser les risques

ÉVALUER les procédures existantes et mettre en place d'éventuelles actions correctives

CONTRÔLER la bonne application des procédures par les opérationnels

Cartographie des risques

L'outil essentiel du pilotage des risques par le CPR est la cartographie, qui recense l'ensemble des risques auxquels Mercialys est exposée. Conformément aux orientations de l'ESMA (1), 53 risques ont été identifiés et sont répartis en 8 catégories, établies par Mercialys.
Afin d'assurer un suivi et une gestion pragmatique de ses risques, la Société les a hiérarchisés selon leur priorité. Ce système de hiérarchisation repose sur une notation qui intègre les deux dimensions de la matrice de cartographie : l'impact du risque et sa probabilité d'occurrence.

IMPACT

Mesure de l'effet que produirait un risque sur Mercialys s'il venait à se matérialiser

4 natures d'impact

QUANTIFIABLES
- Résultat des opérations (FFO)
- Actif net réévalué (ANR)

NON-QUANTIFIABLES
- Capacité à assurer la mise en œuvre de la stratégie et la continuité des opérations
- Réputation

3 niveaux de cotation

- FAIBLE
- MODÉRÉ
- FORT

PROBABILITÉ

Possibilité qu'un risque se matérialise, au moins une fois, à différents horizons temporels

3 niveaux de cotation

- IMPROBABLE
- POSSIBLE
- PROBABLE

La cartographie est mise à jour régulièrement. Une veille active et des échanges fréquents avec les collaborateurs permettent de surveiller l'évolution des risques en fonction du contexte dans lequel la Société évolue.
Ils permettent également d'adapter rapidement et efficacement, si besoin est, les niveaux et dispositifs de couverture et visent à l'identification proactive de nouveaux risques.

(1) ESMA31-62-1293 FR « Orientations sur les facteurs de risque dans le cadre du Règlement Prospectus ».

Risques prioritaires

Mercialys cote des risques nets. Les risques prioritaires présentent soit un impact modéré avec une probabilité probable, soit un impact fort avec une probabilité possible ou probable. 7 d'entre eux, parmi les 53 identifiés, répondent à ces critères. Ils appartiennent à 3 catégories et sont présentés ci-dessous.

CATÉGORIE	7 RISQUES	IMPACT	PROBABILITÉ	TENDANCE
Risques liés au secteur	• Risque lié au taux de capitalisation, à la valeur du patrimoine et à la liquidité des actifs immobiliers sur le marché	ANR	●	↗
	• Risque lié à la concurrence sur le segment du commerce physique	FFO	●	→
	• Risque lié aux nouveaux modes de consommation	FFO	●	↗
Risques liés à l'activité	• Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation	FFO	●	↗
	• Risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine	Réputation	●	↘
	• Risque lié aux acquisitions et constructions	ANR	●	→
Risques liés à la situation financière	• Risque lié au taux d'intérêt, au coût de la dette, à la liquidité et au financement	FFO	●	↗

SYNTHÈSE DU DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES

PRINCIPES	OBJECTIFS	ACTEURS	OUTILS	RÉSULTATS
• Approche collaborative • Mise en place opérationnelle rapide • Processus interactif • Démarche préventive	• Identifier • Surveiller • Mesurer • Piloter	• Comité d'audit, des risques et du développement durable • Direction générale • Comité de prévention des risques • Directrice de l'éthique et de la conformité • Responsables opérationnels • Collaborateurs	• Cartographie des risques • Entretiens avec les collaborateurs • Communication et sensibilisation	• Dispositif au cœur de la stratégie des dirigeants • Profil de risques connu et maîtrisé

Le développement durable et l'éthique au cœur des préoccupations de la Société

Mercialys, du fait de sa taille, de son secteur et/ou de son activité exclusivement française, n'est pas soumise à un certain nombre de réglementations entrées en vigueur ces dernières années. Néanmoins, en tant qu'acteur engagé, la Société a volontairement mis en œuvre diverses politiques, process et plans d'actions pour répondre à des enjeux qui, avant de constituer un prérequis réglementaire, s'inscrivent dans le respect de la déontologie et de l'éthique professionnelle.

Mercialys s'est notamment dotée :
• d'une Déclaration de performance extra-financière (DPEF) soumise à l'avis d'un Organisme tiers indépendant (OTI) ;
• d'une démarche de calcul et de publication de l'Index d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes ;
• d'une cartographie des risques de corruption, de procédures de contrôle et d'évaluation dédiées et d'un dispositif de lancement d'alerte interne conforme à la législation en vigueur ;
• d'un Code de déontologie boursière visant à prévenir les délits d'initiés ;
• d'une Charte de *lobbying* responsable ;
• d'une démarche de vigilance visant à assurer une surveillance des pratiques de sa chaîne de valeur, à travers notamment une cartographie de la nature des dépenses de la Société, l'insertion de clauses RSE dans les principaux contrats et appels d'offres, et des mesures de suivi, d'évaluations et/ou d'audits des fournisseurs et prestataires.

La Société dispose également d'une Directrice de la conformité et de l'éthique, agissant aussi en tant que déontologue et DPO[1]. Celle-ci siège au CPR et base ses travaux sur la Charte éthique et Code de bonne conduite, disponible en français et en anglais sur le site Internet de Mercialys : www.mercialys.fr[2].

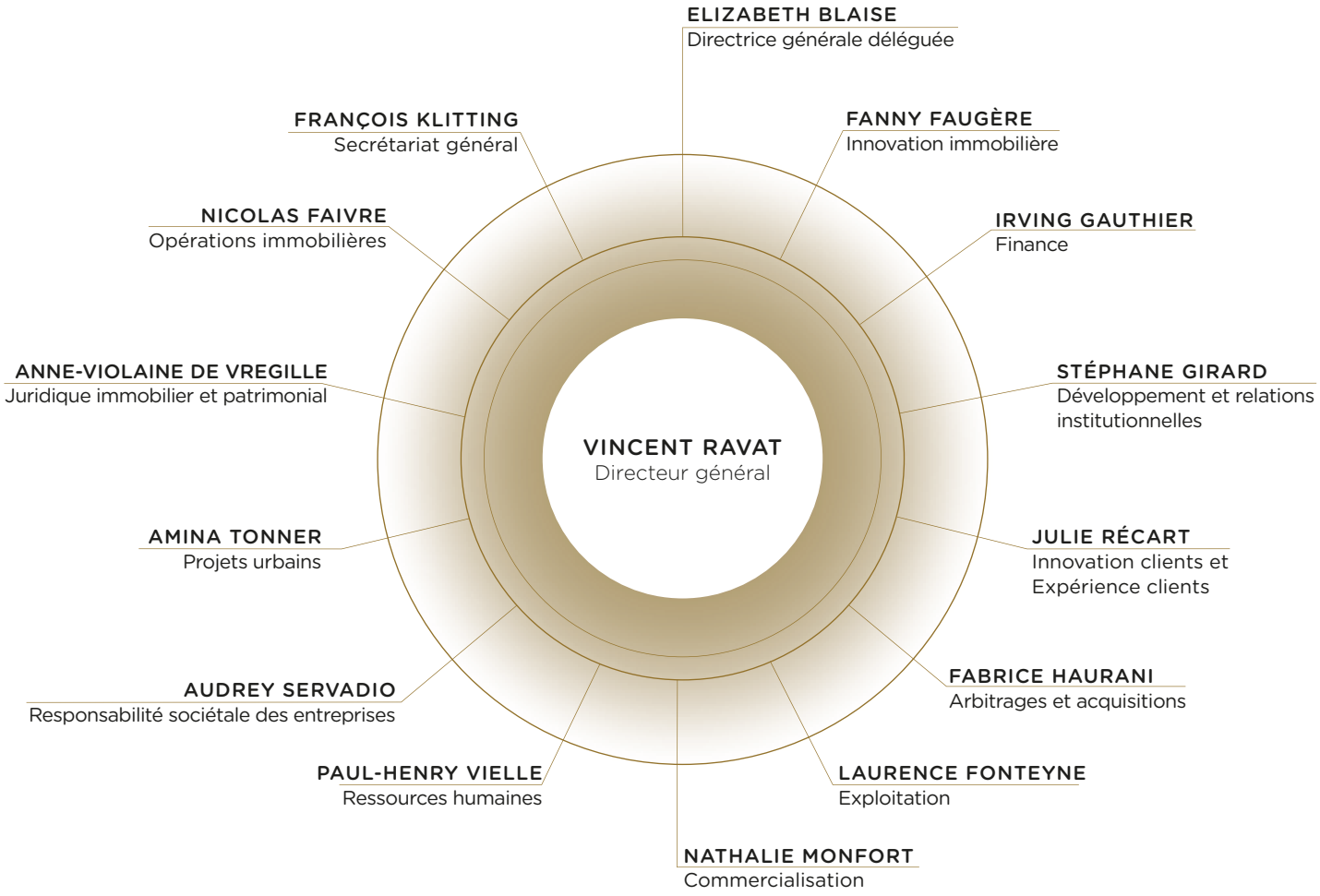
(1) DPO, Data Protection Officer : personne déléguée à la protection des données au sein d'une organisation. / (2) https://www.mercialys.fr/strategie-gouvernance/engagements/charte-ethique.

UN COMITÉ MANAGÉRIAL AU SERVICE DE L'EXÉCUTION DE LA STRATÉGIE

Pluridisciplinaire, paritaire et proche du terrain

Mercialys dispose d'un Comité managérial pluridisciplinaire et inclusif, avec une très forte sensibilité opérationnelle et paritaire. La Société occupe à ce titre la 2e place au sein du SBF 120 du classement ministériel de la féminisation des instances dirigeantes des entreprises cotées.

Le Comité managérial est constitué de 15 personnes au 31 décembre 2022. Cette composition élargie permet d'assurer une juste représentativité et expression des compétences dont dispose la Société. Les membres présentent tous une bonne compréhension des enjeux métiers et sectoriels. Leurs âges, parcours et expériences professionnelles variés sont source de nombreux échanges et réflexions. La complémentarité de leurs expertises, alliée à leur polyvalence et leur proximité du terrain, renforce la flexibilité organisationnelle.
Ces caractéristiques sont nécessaires à une bonne gestion, notamment en période de crise sanitaire. Elles garantissent une mobilisation opérationnelle totale de la Société, et une très forte réactivité des collaborateurs tant au siège que sur sites, dans le plus grand respect des mesures de sécurité pour l'ensemble des équipes.



Une politique de rémunération des dirigeants équilibrée, vertueuse et alignée sur la stratégie

Mercialys dispose d'une politique de rémunération des dirigeants de nature à contribuer à la création de valeur à court comme à long terme de la Société. Celle-ci respecte les recommandations du Code AFEP-MEDEF et repose sur trois principes :

UNE RECONNAISSANCE OBJECTIVE DE LA PERFORMANCE

- Prépondérance de la part variable sur la part fixe au sein de la rémunération totale
- Prépondérance de critères quantifiables au sein de la part variable annuelle et long terme

UNE VALORISATION DES DIMENSIONS EXTRA-FINANCIÈRES

- Présence de critères RSE dans la part variable annuelle
- Présence de critères RSE en lien avec les objectifs climatiques dans la part variable long terme

UNE CONVERGENCE DES INTÉRÊTS INTERNES ET EXTERNES

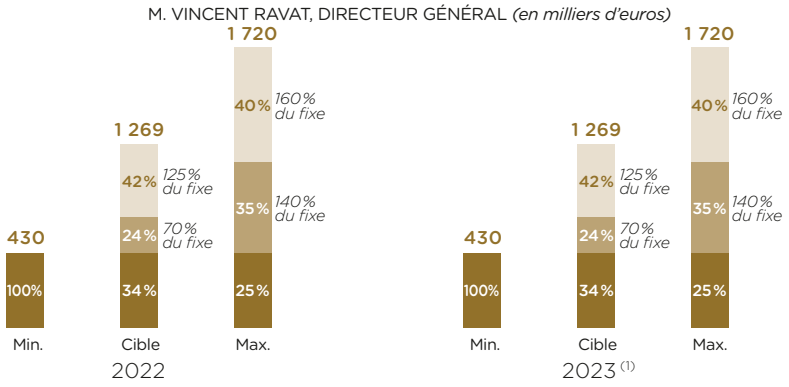
- Alignement des intérêts des dirigeants et des actionnaires : part variable long terme payée sous forme d'actions, soumises à des critères de performance, de présence et de détention
- Équité interne : écarts de rémunération entre dirigeants et salariés mesurés et stables dans le temps

La politique de rémunération *(ex ante)* et le versement des rémunérations *(ex post)* sont arrêtés annuellement par le Conseil d'administration après consultation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

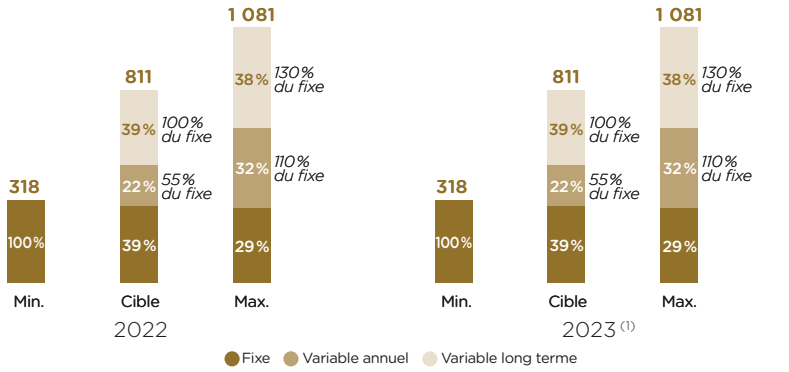
Ils sont soumis au vote de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires, conformément à la réglementation en vigueur. La rémunération des dirigeants est essentiellement constituée d'une part fixe, d'une part variable annuelle et d'une part variable long terme. Les critères, objectifs et seuils retenus pour déterminer les parts variables sont motivés et exigeants. Le niveau de rémunération des dirigeants est par ailleurs raisonnable au regard des résultats générés par Mercialys, de leur expérience et du niveau de rémunération des collaborateurs.

STRUCTURE DE LA RÉMUNÉRATION

M. VINCENT RAVAT, DIRECTEUR GÉNÉRAL *(en milliers d'euros)*



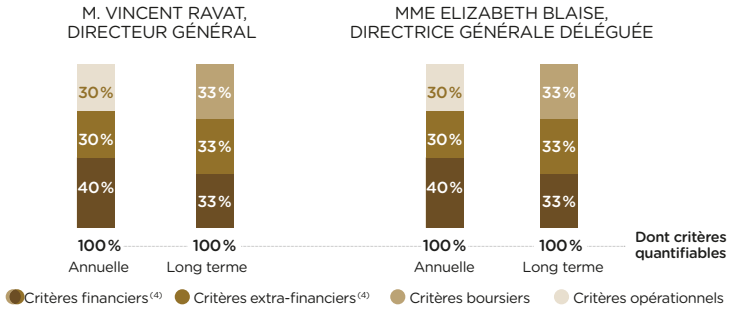
MME ELIZABETH BLAISE, DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE (2) *(en milliers d'euros)*



RATIOS D'ÉQUITÉ (3)

Directeur général	Directrice générale déléguée
10,4 Moyenne 2022	**7,0** Moyenne 2022
11,3 Médiane 2022	**7,6** Médiane 2022

CRITÈRES DE RÉMUNÉRATION VARIABLE 2023 DES DIRIGEANTS (1)



(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 27 avril 2023. / (2) La directrice générale déléguée ayant conservé ses fonctions de Directrice administrative et financière jusqu'au 28/04/2022, sa rémunération attribuée et versée au titre de l'exercice 2022 est ventilée entre la rémunération relative à son mandat et la rémunération relative à son contrat de travail. / (3) Méthodologie de calcul détaillée dans le Document d'enregistrement universel 2022. / (4) L'intégralité des critères extra-financiers sont relatifs à la RSE, pour le Directeur général comme pour la Directrice générale déléguée.

UNE CRÉATION DE VALEUR FINANCIÈRE ET EXTRA-FINANCIÈRE RÉSILIENTE MALGRÉ LES IMPACTS DE LA CRISE

Grâce à son organisation agile et intégralement dédiée à la recherche de l'excellence, Mercialys est en mesure de maintenir une dynamique constructive, consolidant les fondamentaux de ses performances opérationnelles, financières et extra-financières :





La performance opérationnelle des centres de Mercialys s'apprécie au travers :

- De la **fréquentation**[1], ou nombre de visiteurs dénombrés à l'entrée des grands centres et principaux centres locaux de proximité de la Société ;
- Du **chiffre d'affaires**[1] généré par les commerçants des centres, baromètre de la performance opérationnelle des enseignes locataires et donc de leur santé financière ;
- Du **coût d'occupation**[2] supporté par les commerçants des centres, appréciation du poids de l'immobilier dans leur compte d'exploitation et par extension de la soutenabilité des loyers demandés ;
- Du **taux de vacance financière courante**[3], qui permet d'apprécier la gestion commerciale des centres ;
- Du **taux de recouvrement**, qui évalue la proportion effectivement encaissée par la Société de loyers, charges et travaux facturés aux locataires.

ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DES CENTRES COMMERCIAUX

Évolution sur 12 mois[4]	2022 vs. 2021	2021 vs. 2020	2022 vs. 2019
	+16,1 %	-4,4 %	-11,3 %

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS

Évolution sur 12 mois[4]	2022 vs. 2021	2021 vs. 2020	2022 vs. 2019
	+22,9 %	-3,3 %	+1 %

(1) Grands centres et principaux centres leaders de proximité de Mercialys à surfaces constantes, représentant plus de 85 % de la valeur des centres commerciaux de la Société. / (2) 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). / (3) Le taux de vacance de Mercialys n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère. / (4) Périmètre intégrant 12 mois pour les années 2019, 2020, 2021 et 2022.

ÉVOLUTION DU COÛT D'OCCUPATION

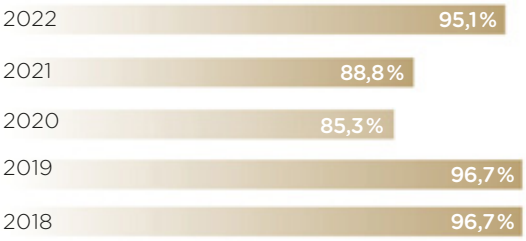


ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE FINANCIÈRE COURANTE



ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT(3)

(au 31/12 de l'année concernée)

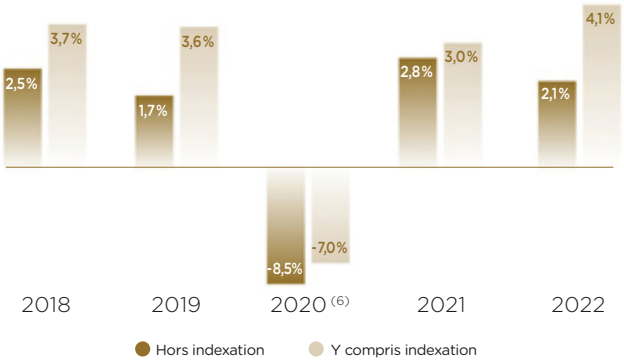


PERFORMANCE FINANCIÈRE

La performance financière s'apprécie principalement au travers :

- De la **croissance organique** des loyers, qui mesure l'évolution des revenus de la Société hors effet des acquisitions et des cessions ;
- De la **marge d'EBITDA**(4), qui évalue l'efficience de sa gestion opérationnelle ;
- Du **résultat des opérations** (FFO(5)), qui permet d'apprécier l'évolution de ses résultats récurrents ;
- De l'**actif net réévalué** (ANR), ou valeur résiduelle des actifs de la Société après remboursement de ses créanciers ;
- Des ratios de **LTV**, d'**ICR** et de **dette nette/EBITDA**, qui permettent d'apprécier la soutenabilité de son endettement ;
- Du **rendement du dividende**, 95 % du résultat social récurrent et 70 % des plus-values de cession d'actifs étant distribuables sous forme de dividendes selon le statut fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) dont Mercialys bénéficie depuis 2005.

ÉVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE ORGANIQUE DES LOYERS



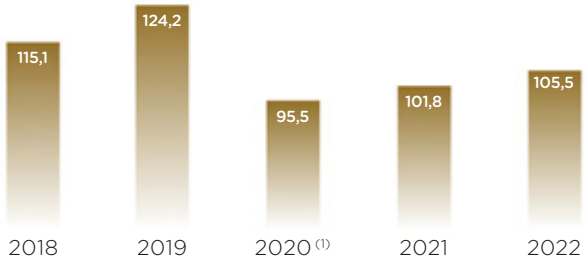
ÉVOLUTION DE L'EBITDA *(en millions d'euros)* ET DE LA MARGE D'EBITDA *(en %)*



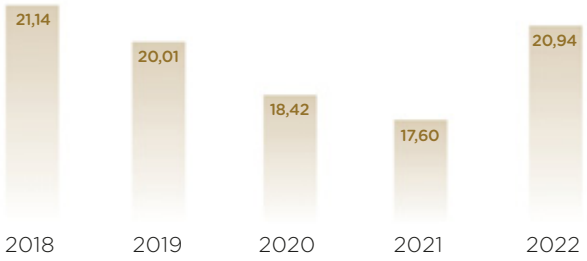
(1) Calcul du coût d'occupation ineffectif du fait des périodes de fermeture imposées aux commerces. / (2) Indicateur notamment impacté par l'intégration au sein du portefeuille de Mercialys de la galerie commerciale de Dijon Chenôve acquise fin décembre 2020 avec l'objectif de relancer l'actif. / (3) Hors avoirs émis ou à émettre aux enseignes au titre des deux confinements de 2020 (en intégrant les avoirs le taux de recouvrement 2020 atteint 96,3%). / (4) Marge d'EBITDA : résultat opérationnel avant amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels. Marge calculée sur les revenus locatifs. / (5) FFO, Funds From Operations : résultat des opérations. / (6) Impact fortement négatif de la crise sanitaire.

PERFORMANCE FINANCIÈRE

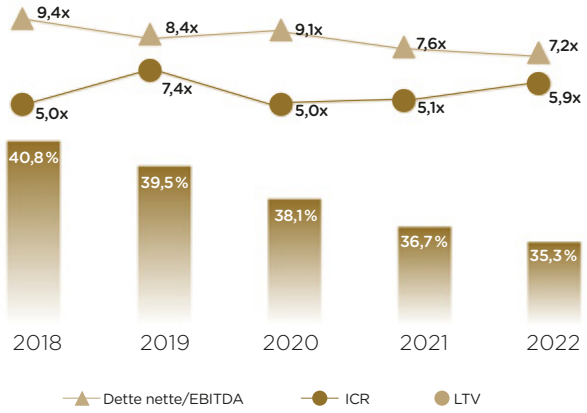
ÉVOLUTION DU RÉSULTAT DES OPÉRATIONS (FFO)
(en millions d'euros)



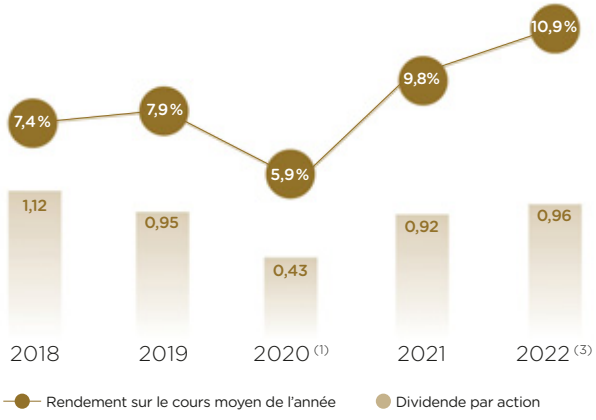
ÉVOLUTION DE L'ANR (EPRA NDV (2))
(en euros par action)



ÉVOLUTION DES RATIOS LTV *(hors droits)*, ICR ET DETTE NETTE/EBITDA



ÉVOLUTION DU DIVIDENDE *(en euro par action)* ET DU RENDEMENT DU DIVIDENDE



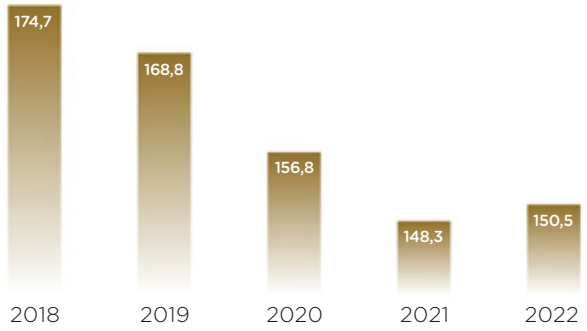
(1) Impact fortement négatif de la crise sanitaire. / (2) NDV, Net Disposal Value. / (3) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 27 avril 2023.

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

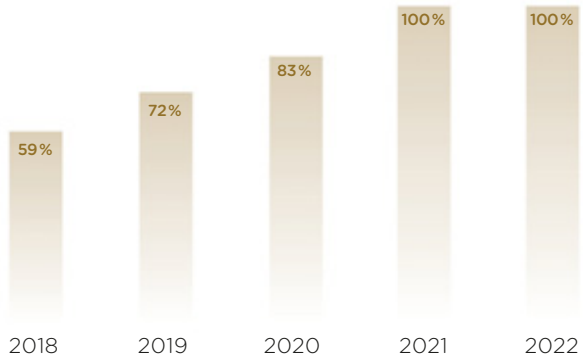
La performance extra-financière de Mercialys est suivie à travers :

- L'**intensité énergétique surfacique** de ses centres, témoin de leur efficience en termes de consommation d'énergie ;
- La **part du patrimoine stratégique certifiée *BREEAM In-Use***, certification internationale *leader* dans le secteur de l'immobilier commercial ;
- Le **taux de valorisation des déchets** des centres commerciaux, matérialisation de la coopération entre la Société et ses enseignes en matière de développement durable ;
- Les **émissions de carbone** directes et indirectes (scopes 1 et 2), indicateur clef de suivi pour la maîtrise de l'empreinte carbone de Mercialys, en lien avec son engagement en faveur de la lutte contre le changement climatique ;
- La **formation des collaborateurs**, qui assure leur évolution professionnelle et une bonne adéquation de leur profil avec les besoins de compétences futurs de la Société ;
- L'**index de l'égalité professionnelle** entre les femmes et les hommes, ou la capacité à assurer un traitement égal à tous les salariés et reconnaître leur unicité et leur diversité.

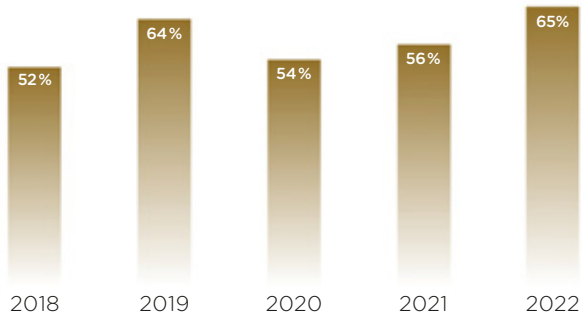
ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE SURFACIQUE
(en kWhef/m² - périmètre courant)



ÉVOLUTION DE LA PART DU PATRIMOINE STRATÉGIQUE CERTIFIÉ *BREEAM IN-USE*
(en % de la valeur totale du patrimoine stratégique droits inclus)



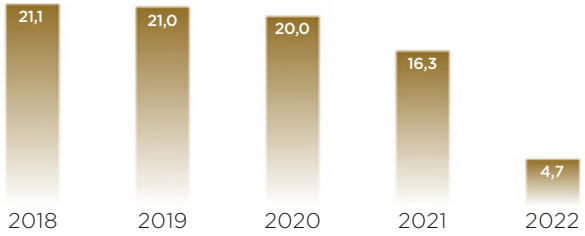
ÉVOLUTION DU TAUX DE VALORISATION DES DÉCHETS DES CENTRES COMMERCIAUX
(périmètre courant)



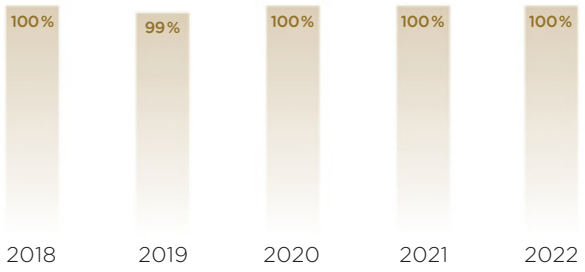
PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS CARBONE DIRECTES ET INDIRECTES

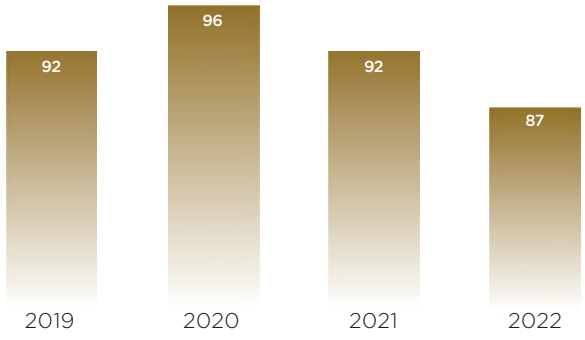
(Scopes 1 et 2 - en kg équivalent CO_2/m^2 - méthode market-based – périmètre courant)



ÉVOLUTION DE LA PART DES SALARIÉS FORMÉS



ÉVOLUTION DE L'INDEX DE L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES



Les performances extra-financières de Mercialys sont régulièrement reconnues par les benchmarks sectoriels et agences de notation, et l'ont été de façon particulièrement exceptionnelle en 2022.

En effet, Mercialys a confirmé son appartenance à la *A List* du CDP pour la 5e année consécutive, ainsi reconnue comme une des 283 entreprises les plus performantes au niveau mondial sur 15 000 sociétés répondant au questionnaire sur sa démarche en matière de réduction de son empreinte carbone et de lutte contre le changement climatique et alors même que les critères se sont durcis.
La Société a également maintenu son statut Green Star au GRESB (1) pour la 7e année tout en continuant à progresser au sein de sa catégorie pour atteindre la 2e place.
Enfin, son engagement fort en matière de transparence de l'information et de reporting a été une nouvelle fois récompensé, à la fois par l'EPRA, qui lui a décerné à nouveau deux *Gold Awards*, et lors de la 13e cérémonie des *Transparency Awards* (2), où lui a été remis le prix de la meilleure brochure de convocation à l'Assemblée générale, plaçant Mercialys une nouvelle fois en tête du SBF 120.

Ces succès confirment une nouvelle fois le *leadership* de la Société en matière de Responsabilité sociétale des entreprises, que le nouveau volet de la stratégie RSE de Mercialys, *4 Fair Impacts*, a vocation à continuer à alimenter.

	2018	2019	2020	2021	2022
GRESB	Note 87/100 Statut *Green Star*	Note 90/100 Statut *Green Star*	Note 85/100 (3) Statut *Green Star*	Note 89/100 Statut *Green Star*	Note 91/100 Statut *Green Star*
CDP	Note A Intégration à la *A List*	Note A Membre de la *A List*	Note A Membre de la *A List*	Note A Membre de la *A List*	Note A Membre de la *A List*
Gaïa Index	Note 82/100 Membre de l'indice Gaïa	Note 85/100 Membre de l'indice Gaïa	Note 87/100 1re de sa catégorie Membre de l'indice Gaïa	Note 89/100 1re de sa catégorie Membre de l'indice Gaïa	Note 90/100
SUSTAINALYTICS	-	Note : 11,74 (4)	Note : 9,4	Note : 9,1	Note : 8,5
MSCI	Note BBB	Note A	Note A	Note A	Note A
ISS-oekom	Note B- Obtention du statut *Prime*	Note B- Maintien du Statut *Prime*	Note B- Maintien du Statut *Prime*	Note B- Maintien du Statut *Prime*	Note B- Maintien du Statut *Prime*
Transparency Awards	1re au sein du SBF 120 Grand Prix toutes catégories	Hors catégorie Prix du meilleur Document d'Enregistrement Universel	1re au sein du SBF 120 Grand Prix toutes catégories	Prix du meilleur Document d'Enregistrement Universel	Prix de la meilleure Brochure de Convocation
EPRA	*BPR Gold Award* *sBPR Gold Award*	*BPR Gold Award* *sBPR Gold Award*	*BPR Gold Award* *sBPR Gold Award*	*BPR Gold Award* *sBPR Gold Award*	*BPR Gold Award* *sBPR Gold Award*
Ministère chargé de l'égalité entre les femmes et les hommes, de la diversité et de l'égalité des chances	N°4 au sein du SBF 120	N°4 au sein du SBF 120	N°4 au sein du SBF 120	Note 85/100 N°3 au sein du SBF 120	Note 91,7/100 N°2 au sein du SBF 120

(1) GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark : classement international de référence qui évalue chaque année la performance et la politique RSE des entreprises du secteur immobilier. / (2) Les Transparency Awards récompensent chaque année les sociétés françaises cotées au SBF 120 pour la clarté et la qualité de leur information réglementée, sur la base de 281 critères objectifs et publics portant sur leurs principaux supports de communication financière et extra-financière. / (3) Note non comparable en raison d'une évolution de la méthodologie. / (4) Approche risque utilisée par Sustainalytics : plus le score est faible, meilleure est l'évaluation de la société



2,9 %
de vacance courante

35,3 %
de ratio d'endettement
(LTV hors droits)

5,75 %
de rendement
d'expertise

1

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

1.1 Rapport d'activité 38

1.1.1 En s'appuyant sur un modèle d'affaires résilient, Mercialys vise à accélérer sa croissance à moyen terme 39

1.1.2 En 2022, Mercialys a cédé pour 87 millions d'euros d'actifs, sur des niveaux de prix au moins équivalents aux valeurs d'expertises, les arbitrages alimentant la capacité d'investissement de la Société 41

1.1.3 Actif net réévalué EPRA NDV (Net Disposal Value) en hausse de +6,6 % sur 6 mois et de +19,0 % sur 12 mois 42

1.1.4 Un profil financier solide permettant à Mercialys d'accélérer sa croissance via la mise en œuvre de son pipeline de développements et des opportunités d'acquisitions ciblées 42

1.2 Rapport financier 44

1.2.1 États financiers 44

1.2.2 Principaux faits marquants 2022 47

1.2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année 48

1.2.4 Commentaires sur l'activité 49

1.2.5 Commentaires sur les résultats consolidés 53

1.2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier 59

1.2.7 Perspectives 60

1.2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période 60

1.2.9 Mesures de performance EPRA 61

1.3 Patrimoine immobilier 69

1.3.1 Un patrimoine évalué à 3 091,2 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2022 69

1.3.2 Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés et implantés dans des zones géographiques à fort potentiel 72

1.1 Rapport d'activité

Le contexte économique en France a été perturbé par les tensions inflationnistes amorcées dès 2021 qui ont concerné d'abord l'énergie pour s'élargir, en 2022, à l'ensemble des autres postes de consommation, notamment alimentaires.

Les prix à la consommation en glissement annuel s'élèvent ainsi à + 5,9 % sur un an à fin décembre 2022 selon l'INSEE. Le pouvoir d'achat des ménages est quant à lui resté quasi stable (- 0,1 %), soutenu par les diverses aides gouvernementales destinées à amortir le choc inflationniste. Au global la consommation des ménages est restée dynamique tout au long de l'année 2022 pour terminer en hausse de + 2,2 % par rapport à 2021 selon la Banque de France.

Dans ce contexte perturbé, Mercialys est parvenue, une nouvelle fois, à maintenir à un niveau élevé ses indicateurs de performance, tant opérationnels que financiers, démontrant la résilience de son modèle d'affaires et la pertinence de sa stratégie. La fréquentation des centres commerciaux de Mercialys s'est établie, en cumul à fin 2022, à 88,7 % de la fréquentation normalisée de 2019. Parallèlement, le chiffre d'affaires annuel des commerçants, sur le patrimoine de Mercialys, est ressorti à un niveau supérieur de +1 % par rapport à 2019.

Cet excellent taux de transformation illustre l'efficacité de la fréquentation de la clientèle dans nos centres commerciaux et rappelle que, sur les actifs de la Société, les actes d'achats sont essentiellement dictés par la satisfaction de besoins du quotidien, déclinés autour de l'accessibilité, de l'expérience client et de la mixité fonctionnelle et servicielle des centres de la société.

La pertinence du positionnement des actifs Mercialys et leur puissance dans leurs zones de chalandise se traduit également par un niveau de taux de vacance financier récurrent très maîtrisé de 2,9 % à fin 2022, contre 3,2 % à fin 2021, et en recul sensible par rapport à fin 2020 (3,8 %).

Cette bonne performance opérationnelle se reflète dans le compte de résultat à fin décembre 2022. Ainsi, les loyers facturés sont en hausse de + 4,1 % à périmètre constant, soit 172,6 millions d'euros. La hausse des loyers à périmètre courant ressort à + 1,3 %, reflétant les cessions réalisées en 2021 et 2022. L'EBITDA s'établit à 144,2 millions d'euros, quasiment stable par rapport à 2021 (144,7 millions d'euros). La marge EBITDA se maintient à un niveau élevé de 83,2 % (84,0 % en 2021), soutenue par un strict contrôle des coûts d'exploitation contribuant à absorber des surcoûts temporaires liés à la finalisation d'internalisation de fonctions. Le résultat des opérations (FFO) progresse de + 3,7 % à 105,5 millions d'euros, et de + 3,1 % par action à 1,13 €, soit une tendance supérieure à l'objectif fixé par l'entreprise d'un résultat par action en progression d'au moins + 2 %.

En 2022, Mercialys a nettement renforcé la liquidité de sa structure financière et sa maturité, en refinançant opportunément une partie de son endettement au 1er trimestre. Les équilibres bilantiels ont en outre été une nouvelle fois améliorés en 2022, grâce à sa gestion opérationnelle, à la bonne résistance de ses valeurs d'actifs, et à sa politique de rotation d'actifs. À ce titre, le ratio d'endettement (LTV) a été abaissé de - 140 pb par rapport à fin 2021, à 35,3 % hors droits et 33,0 % droits inclus. L'agence de notation Standard & Poor's a également acté de la solidité de l'activité et du bilan de l'entreprise, la notation financière de Mercialys étant confirmée à BBB et sa perspective Stable au cours de l'année.

Cette structure financière solide et la génération récurrente de trésorerie positive offrent à la Société des marges de manœuvre pour de nouveaux investissements, en grande partie freinés depuis 2020. Outre les axes de développements prioritaires à moyen terme (plateformes servicielles, maximisation des espaces), Mercialys vise à accélérer sa croissance par des acquisitions ciblées et relutives et la reprise de son portefeuille de projets.

Parallèlement, soutenu par des valeurs d'expertises (hors droit) de ses actifs en hausse de +0,8 % sur l'année, d'une politique de distribution équilibrée et d'une variation positive de la juste valeur de la dette à taux fixe, l'ANR EPRA NDV ressort à 20,94 euros par action, en hausse de + 19,0 % sur 12 mois, et de + 6,6 % au titre du 2nd semestre 2022.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le Conseil d'administration de la Société proposera à l'Assemblée générale du 27 avril 2023 le versement d'un dividende de 0,96 euro par action au titre de 2022, soit 85 % du FFO de l'exercice, offrant un rendement de 4,6 % sur l'actif net réévalué NDV de 20,94 euros par action à fin 2022 et de 9,8 % sur le cours de clôture annuel 2022.

- Cette proposition de dividende est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant :des opérations de location ou sous-location d'immeubles (dividendes distribués par les filiales assujetties au régime SIIC inclus) soit 0,71 euro par action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2022 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,05 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,20 euro par action.

Le détachement du coupon interviendra le 2 mai 2023, le dividende étant payé le 4 mai 2023.

1.1.1 En s'appuyant sur un modèle d'affaires résilient, Mercialys vise à accélérer sa croissance à moyen terme

Un modèle d'affaires qui démontre sa résilience dans un environnement perturbé

L'année 2022 a constitué un nouveau test à la résilience du modèle d'affaires de Mercialys. Après deux années 2020 et 2021 caractérisées par des perturbations sans précédent du fait de la crise sanitaire et ses implications sur l'activité économique et la consommation, 2022 a été marquée par des tensions inflationnistes qui se sont progressivement élargies de l'énergie à l'ensemble des postes de consommation.

Le modèle d'affaires de Mercialys, basé sur des loyers soutenables pour les enseignes et un mix marchand abordable et axé sur les besoins essentiels pour les clients, permet à la foncière d'inscrire sa performance opérationnelle dans la durée à travers différents cycles conjoncturels et apparait particulièrement pertinent dans l'environnement inflationniste actuel et de tension sur le pouvoir d'achat et les taux d'intérêt qui pourrait s'installer au-delà de 2023.

L'accessibilité est au cœur du positionnement stratégique de Mercialys. Elle se mesure par l'accessibilité-prix, au travers de son mix marchand mais également par l'accessibilité de ses loyers pour les enseignes.

Cette accessibilité pour les locataires est matérialisée notamment par un taux d'effort maitrisé, un niveau de charges locative / m² compétitif de 40 € (hors taxe foncière).

Il est à noter que cette accessibilité n'est pas uniquement portée par le positionnement du mix-marchand mais qu'elle se concrétise également par une accessibilité en termes de mobilité, qui se mesure par la desserte aisée de nos centres en voiture, moyen de transport qui reste encore largement privilégié par les consommateurs.

Satisfaire les besoins essentiels du quotidien est le second pilier du positionnement de Mercialys qui déploie, depuis sa création, une stratégie commerciale dynamique en adaptant ses mix marchands à chacune de ses zones de chalandise et aux évolutions régulières des attentes des consommateurs.

La Société privilégie une offre centrale et cherche ainsi à se positionner sur une loi de Pareto visant les 20 % des produits qui correspondent à 80 % des besoins des consommateurs.

Ces besoins, tels qu'exprimés par les consommateurs, évoluent dans le temps. Mercialys a démontré sa capacité à s'adapter à la demande, sans impact sur la croissance organique des loyers. Ainsi, par rapport à fin 2014, l'équipement de la personne, dont le chiffre d'affaires est en recul régulier au niveau national depuis le début des années 2010, a nettement baissé (-280 pb) dans la base locative de Mercialys à fin 2022. Parallèlement, la foncière a significativement augmenté son exposition locative au secteur de la beauté, hygiène, santé (+100 pb sur la période), de la culture, cadeaux, loisirs (+350 pb), ces segments étant portés par un attrait des consommateurs.

La rotation sectorielle peut être illustrée par des opérations menées en 2022. Ainsi, Mercialys a conclu de nouveaux baux avec Intersport à Aix-Marseille et Rituals (Hygiène/Beauté) à Lanester pour remplacer deux enseignes de prêt-à-porter et ainsi renforcer son offre sur des enseignes plébiscitées par les visiteurs.

Mercialys vise à accélérer sa croissance à moyen terme

Les centres commerciaux de Mercialys, majoritairement situés en périphérie de villes moyennes dynamiques, jouissent de positions de leader, ou de co-leader, sur leur zone de chalandise. Maintenir la puissance des sites impose d'enrichir régulièrement l'expérience client et va de pair avec les investissements consentis, aussi bien en commerces, en animations qu'en qualité des espaces pour renouveler en permanence l'attractivité des centres de la société.

La capacité de la foncière à générer de la croissance et donc à extraire de la valeur de son portefeuille repose d'abord sur l'expertise de ses collaborateurs en exploitation pour l'animation des centres, et de ses équipes de commercialisation et d'asset management, à la fois dans la négociation de baux lors des renouvellements et des recommercialisations, et dans la transformation d'actifs existants par de la restructuration d'espaces.

Au-delà de ce savoir-faire traditionnel, Mercialys met en œuvre depuis 2019 une stratégie de croissance qui s'articule autour du développement de plateformes servicielles, du déploiement d'un merchandising de précision et de la maximisation des espaces disponibles. A cela vient s'ajouter un potentiel de croissance issu du portefeuille de projets qui est régulièrement arbitré avec des opérations d'acquisitions en fonction des opportunités de rendement qu'elles peuvent dégager.

Le développement de plateformes servicielles

Mercialys a commencé à construire en 2019 son service Le Shop (modification de l'appellation du service Ocitô, désormais dénomination du service de livraison du dernier kilomètre), une marketplace web et mobile propriété de la foncière, permettant aux consommateurs d'acheter en ligne des produits alimentaires et non alimentaires proposés directement par les commerçants de leur centre. La plateforme offre par ailleurs un accès au e-commerce aux commerçants indépendants n'ayant pas développé cet outil en propre, tout en offrant aux enseignes disposant de leur propre dispositif d'accéder à un canal de trafic supplémentaire.

La marche en avant du commerce en ligne, dont la part de marché dans le commerce de détail est passée de 10 % en 2019 à 14,1 % en 2021[(1)], a été nettement favorisée par les fermetures de commerces durant la crise sanitaire. Cependant, un équilibre entre commerce digital et commerce physique se dessine, les clients restant très attachés au commerce physique, comme l'a souligné la dernière enquête de Quantaflow de septembre 2022 montrant que plus de 70 % des Français ont aimé retrouver leurs commerces après les différents confinements. Cet équilibre est également matérialisé par une stabilisation ou une baisse de la part de marché du commerce en ligne sur les secteurs de l'équipement de la maison en électroménager, des produits culturels physiques neufs, de l'habillement et des produits de grandes consommation dès 2021 par rapport à 2020 selon la FEVAD. De plus, en 2022, les ventes de produits en ligne se sont inscrits en recul de -7 % vs. 2021 et la part du e-commerce dans la vente de produits est estimée à 12,5 % du commerce de détail, contre 14,1 % en 2021 et 13,4 % en 2020.

(1) Fevad : chiffres e-commerce 2022

Le commerce physique a un rôle central à jouer et une opportunité à saisir liée à la nécessaire combinaison entre physique et digital pour répondre à l'attente de praticité et disponibilité de l'offre. Cela explique le succès des enseignes « phygitales » : Les ventes en ligne de celles-ci ont, en moyenne, crû de façon bien plus importante que celles des pure-players (66 % vs 18 %) en 2021[1]. Ces derniers restent par ailleurs à la recherche d'un modèle d'affaires rentable et durable compte tenu notamment des charges de référencement dans les moteurs de recherche, des coûts de livraison et de traitement des retours de produits.

Ces évolutions dessinent un avenir prometteur au commerce physique hybride, tout en pérennisant le rôle du centre commercial dans le parcours client capitalisant sur le besoin de voir les produits, la proximité et des conseils.

Les centres commerciaux Mercialys doivent ainsi devenir, localement, un point de connexion du commerce physique et digital. Désormais, 28 sites du patrimoine mettent Le Shop à la disposition des clients, avec 190 boutiques participantes. Mercialys accentuera en 2023 l'adhésion des enseignes pour étoffer l'attractivité de l'offre.

L'écosystème recouvre également l'ensemble des services de logistique des premiers et derniers kilomètres via la plateforme Ocitô dans les agglomérations intermédiaires où l'urbanisme extensif périphérique complique l'atteinte d'effets d'échelle.

Ce service logistique vise à offrir aux clients la possibilité de recevoir sa commande, indifféremment, à domicile ou de les récupérer en magasin ou en drive.

Le Shop et Ocitô ont donc vocation à répondre au besoin de commerce hybride des visiteurs des centres commerciaux et ainsi démultiplier la force de frappe de ces sites, à accompagner les enseignes dans le développement de leur offre ainsi que dans l'optimisation des surfaces et de leur logistique pour renforcer le potentiel de réversion des loyers.

Le programme de fidélité "Prim-Prim" est une autre innovation servicielle de Mercialys lancée en 2020. Ce programme permet d'alimenter une dynamique commerciale grâce au cagnottage et au programme de fidélité. Il est également un outil digital précieux pour accumuler de l'information et mieux cibler les attentes des visiteurs.

Un merchandising de précision

Mercialys ambitionne de multiplier les interactions personnalisées avec les enseignes et les clients finaux à partir de l'écosystème digital et serviciel propriétaire de la Société que sont Le Shop / Ocitô et Prim-Prim.

Les données clients collectées directement par Mercialys, dans le respect de la réglementation au titre du RGPD[2], sont riches à la fois par leur nature (données de contacts, de visite, d'achats…) et par les niveaux de lecture qu'elles permettent (données au niveau de l'ensemble du patrimoine de Mercialys, par secteur d'activité, par enseigne, par centre commercial…). La richesse de cette donnée a vocation à être « monétisée » au travers :

- d'une plus grande satisfaction des visiteurs en identifiant leurs besoins, l'offre ou les services manquants ;
- d'un meilleur service aux enseignes clientes qui pourront « profiler » leurs clients et cibler la communication pour plus d'efficacité et d'analyse de performance.

L'usage performant de la donnée permet d'optimiser le temps de passage du client dans un centre commercial et qu'il le fréquente plus souvent. Cela participe à l'augmentation du chiffre d'affaires des enseignes et au potentiel de réversion des loyers.

L'exploitation de tous les espaces

La stratégie de mixité fonctionnelle et servicielle de Mercialys porte à la fois sur la digitalisation de l'offre commerciale de ses sites, telle que vu précédemment, mais aussi sur l'exploitation de l'ensemble des surfaces de la foncière, soit près de 780 000 m^2. L'efficacité de l'utilisation est un enjeu majeur. En effet, la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 vise à lutter contre l'artificialisation des sols et instaure un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à terme, ce qui contribuera à la valorisation des actifs existants. A ce titre, seuls les projets d'une surface de vente inférieure à 10 000 m^2 pourront, sous certaines conditions, être mis en œuvre. Le dialogue permanent avec les autorités locales, dont les élus, est un facteur primordial pour garantir une insertion réussie dans l'environnement. La limitation du potentiel constructif contribuera à moyen terme à valoriser les actifs existants, ceux-ci devant ainsi offrir à leurs utilisateurs, clients et commerçants, un panel plus large d'usages.

Le Commerce Éphémère, offre servicielle développée par Mercialys depuis 2013 est une excellente illustration de ce propos. La société a été précurseur de cette forme de commercialité, qui a connu un essor important, par la flexibilité qu'elle apporte, auprès des enseignes locales mais également nationales. L'activité de Commerce Éphémère, perpétuellement renouvelée, participe à consolider la place des centres commerciaux de Mercialys au cœur des démarches du quotidien des visiteurs. En 2022, le Commerce Éphémère a représenté un chiffre d'affaires de 9,9 millions d'euros, soit + 15 % par rapport à 2021.

Enfin, Mercialys poursuit le déploiement de ses espaces de coworking via sa plateforme Cap Cowork. Ces espaces sont exploités avec succès à Angers, Grenoble, Toulouse et Nîmes, soit un total de près de 150 postes de travail. Outre l'optimisation des résultats de cette activité à périmètre constant, notamment via la politique tarifaire, Mercialys dispose d'un potentiel de développement supplémentaire. Ainsi, une extension de l'espace existant à Angers est en cours, tout comme l'ouverture de coworks dans 6 sites supplémentaires à moyen terme.

Les centres commerciaux de périphérie évoluent vers des pôles de vie et le portefeuille de développements de Mercialys intègre 7 centres de santé complémentaires des pharmacies déjà présentes sur la plupart des centres commerciaux.

(1) Knight Franck
(2) Règlement Général sur la protection des données

1.1.2 En 2022, Mercialys a cédé pour 87 millions d'euros d'actifs, sur des niveaux de prix au moins équivalents aux valeurs d'expertises, les arbitrages alimentant la capacité d'investissement de la Société

En avril 2022, Mercialys a finalisé la cession des hypermarchés Géant Casino d'Annecy Seynod et Saint-Étienne Monthieu, pour un montant acte en main de près de 65 millions d'euros, en ligne avec les valeurs d'expertises.

Ces grandes surfaces alimentaires avaient fait, depuis leur acquisition en 2014 et 2015, l'objet de réductions significatives de leurs surfaces, en coordination avec l'exploitant Géant, permettant l'implantation d'enseignes nationales plébiscitées par les consommateurs, telles que Action et la FNAC, participant à l'attractivité des centres commerciaux et à la création de valeur de la Société.

Ces cessions permettent également à Mercialys de poursuivre la diminution de son exposition à son premier locataire, le groupe Casino (22,4 % des loyers totaux de Mercialys à fin 2021 et 21,0 % à fin 2022).

En décembre 2022, Mercialys a également finalisé la cession des centres commerciaux de Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge pour un montant cumulé acte en main de 10 millions d'euros. Les prix de cession sont au niveau des valeurs d'expertises du 30 juin 2022. Ces deux galeries marchandes de taille limitée (total de 2 700 m^2 et 25 boutiques) à l'échelle du portefeuille de Mercialys et sur lesquelles un important travail d'extraction du potentiel de réversion locative a été mené, n'entraient plus dans la stratégie de développement de la foncière.

Ces arbitrages s'inscrivent dans le cadre de la stratégie de rotation d'actifs de Mercialys et de recentrage du portefeuille sur des sites à potentiel de croissance à moyen terme. Ils consolident encore le bilan de l'entreprise et donnent à Mercialys une marge de manœuvre financière pour déployer sa stratégie de croissance qui pourra être réalisée via le portefeuille de développements ou au travers d'acquisitions ciblées et relutives et dont le coût de financement ne viendrait pas dégrader les indicateurs actuels de la Société. Celles-ci seraient concentrées sur l'immobilier commercial ou des activités connexes : centres commerciaux, retails parks ou centres de stockage notamment.

Enfin, Mercialys capitalise sur son savoir-faire en participant à des appels d'offres au titre de projets de développements mixtes organisés par des villes ou collectivités locales souhaitant repositionner des quartiers.

A fin 2022, la société dispose d'un portefeuille de projets de près de 475 millions d'euros pour la période 2023 / >2027. Ce portefeuille est constamment revu afin de s'assurer de la pertinence et de la rentabilité projetée des projets. La hausse des coûts de construction peut avoir une incidence négative sur le rendement cible et inciter à arbitrer une partie du portefeuille en faveur d'opérations hors portefeuille de développement. Dans un environnement encore instable quant à l'évolution de l'inflation et des taux d'intérêt, Mercialys réalisera ses investissements ou ses acquisitions sur la base d'un écart positif de 250 pb entre leur rendement et le coût de refinancement.

Ces projets, qui concernent 22 sites sur les 48 centres commerciaux détenus par Mercialys, intègrent à la fois des projets de surfaces commerciales (restructurations, extensions, *retail parks*), des projets de restauration et loisirs, et des projets d'activités tertiaires (logement, santé, coworking, etc). Ce potentiel de reconfiguration des sites permettra d'entretenir leur attractivité au-delà du seul commerce de proximité, et ainsi de pérenniser leur puissance sur leurs zones de chalandise et leur profil de génération de cash-flow à long terme.

(en millions d'euros)	Investissement total	Investissement restant à engager	Date de livraison
Projets engagés [1]	**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	2025/2027
TOTAL	**475,4**	**469,5**	**2023/>2027**

- *Projets engagés : projets totalement sécurisés au regard de la maîtrise foncière, de la programmation et des autorisations d'urbanisme afférentes.*
- *Projets maîtrisés : projets maîtrisés du point de vue du foncier, présentant des points à finaliser au regard de l'urbanisme réglementaire (constructibilité), de la programmation ou des autorisations administratives.*
- *Projets identifiés : projets en cours de structuration, en phase d'émergence.*

(1) Les investissements à engager au titre du pipeline correspondent au projet mixte urbain de Saint-Denis au nord de Paris dont le TRI est attendu au-dessus de 8% et des espaces de coworking

1.1.3 Actif net réévalué EPRA NDV (Net Disposal Value) en hausse de +6,6 % sur 6 mois et de +19,0 % sur 12 mois

La valeur du patrimoine de Mercialys s'établit à 3 091,2 millions d'euros, droits inclus, en baisse de - 1,0 % sur 6 mois et de - 1,5 % sur 12 mois. À périmètre constant[1], elle recule de - 0,8 % sur 6 mois mais progresse de + 0,9 % sur 12 mois.

Hors droits, la valeur du patrimoine s'établit à 2 896,9 millions d'euros, en baisse de - 1,1 % sur 6 mois et de - 1,6 % sur 12 mois. À périmètre constant[1], elle recule de - 0,9 % sur 6 mois mais progresse de + 0,8 % sur 12 mois.

Le portefeuille de Mercialys à fin décembre 2022 est constitué essentiellement de 48 centres commerciaux[2], dont 25 grands centres régionaux et commerciaux et 23 sites de proximité leaders.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,75 % au 31 décembre 2022, contre 5,71 % au 30 juin 2022 et de 5,71 % au 31 décembre 2021. Cette quasi stabilité traduit la puissance des sites de la foncière, illustrée par une vacance faible et l'indexation positive qui compense l'augmentation du taux d'actualisation entrainée par la hausse du taux sans risque.

Les indicateurs d'actif net réévalué EPRA s'établissent comme suit :

	EPRA NRV			EPRA NTA			EPRA NDV		
	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022
€/action	20,51	20,35	20,54	18,39	18,24	18,42	17,60	19,65	20,94
Var. sur 6 mois	+ 1,0 %	- 0,8 %	+ 0,9 %	+ 0,7 %	- 0,8 %	+ 1,0 %	+ 2,5 %	+ 11,6 %	+ 6,6 %
Var. sur 12 mois	- 3,2 %	+ 0,2 %	+ 0,1 %	- 3,4 %	- 0,1 %	+ 0,2 %	- 4,5 %	+ 14,4 %	+ 19,0 %

L'actif net réévalué EPRA NDV s'établit à 20,94 €/action, en hausse de + 6,6 % sur 6 mois et de + 19,0 % sur 12 mois. La variation de +3,34 €/action sur 12 mois résulte des impacts suivants :

- le versement des dividendes : - 0,92 € ;
- le résultat des opérations (FFO) : + 1,13 € ;
- la variation de la plus-value latente[3] : + 0,18 €, dont un effet taux pour - 0,25 €, un effet loyers pour + 0,49 € et d'autres effets[4] pour + 0,06 € ;
- la variation de la juste-valeur de la dette à taux fixe : + 3,02 € ;
- la variation de la juste-valeur des autres éléments : - 0,07 €.

1.1.4 Un profil financier solide permettant à Mercialys d'accélérer sa croissance via la mise en œuvre de son pipeline de développements et des opportunités d'acquisitions ciblées

Forte des actions de consolidation de son bilan menées en 2022, Mercialys dispose de fondamentaux solides dans un environnement de marché volatil mais pouvant receler des opportunités d'acquisitions.

En effet, au 1er trimestre 2022 Mercialys a mené une importante opération de refinancement articulée autour ;

- de l'émission d'une obligation d'un montant nominal de 500 millions d'euros, maturité février 2029, coupon de 2,5 % ;
- du rachat anticipé de 100 millions d'euros de la souche obligataire, maturité juillet 2027, coupon de 4,625 % ;
- de l'exercice en intégralité de l'option de remboursement anticipé (« make-whole ») de la part résiduelle de 469,5 millions d'euros de la souche obligataire, maturité mars 2023, coupon de 1,787 %.

Cette opération de refinancement a permis à la Société d'allonger significativement la maturité moyenne de sa dette obligataire de 3,6 ans à fin 2021 à 4,9 ans à fin 2022. Il n'y a aucune échéance obligataire pour la Société d'ici février 2026.

Parallèlement, Mercialys a poursuivi le « verdissement » de son dispositif de liquidité non tiré de 385 millions d'euros, composé de 5 lignes bilatérales et d'une ligne de crédit syndiquée. A date, des clauses environnementales (basées sur la trajectoire carbone et la notation BREEAM in Use du patrimoine) ont été intégrées dans les cinq lignes bilatérales non tirées représentant un montant cumulé de 205 millions d'euros.

La dette tirée s'établit à 1 262 millions d'euros à fin décembre 2022. Elle est constituée de 3 souches obligataires et d'un placement privé pour un montant nominal résiduel de 1 150 millions d'euros, ainsi que de billets de trésorerie dont l'encours à fin décembre 2022 s'élève à 112 millions d'euros.

La trésorerie s'élève à 216 millions d'euros à fin 2022.

(1) Sites constants en nombre et en surface
(2) Auxquels s'ajoutent 3 actifs diffus représentant une valeur d'expertise droits inclus totale de 15,3 M€
(3) soit le différentiel entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et la valeur d'expertise hors droits
(4) Dont impact de la réévaluation des actifs hors périmètre organique et des Sociétés Mises en Équivalence, des capex de maintenance et des plus-values de cessions d'actifs

Le coût moyen réel de la dette tirée s'établit pour l'ensemble de l'exercice 2022 à 2,0 %[1], en légère hausse par rapport à fin juin 2022 (1,7 %) et stable par rapport au niveau constaté sur l'ensemble de l'année 2021 (2,0 %). Cette évolution en 2022 reflète, d'une part l'impact en année pleine de l'opération de refinancement obligataire menée au 1er trimestre, et d'autre part l'effet limité de la hausse des taux d'intérêt au 2nd semestre.

La maturité moyenne de la dette tirée ressort à 4,5 ans au 31 décembre 2022 contre 3,2 ans au 31 décembre 2021 et 4,7 ans à fin juin 2022.

La structure financière de Mercialys est saine, avec un ratio de LTV hors droits[2] s'établissant à 35,3 % au 31 décembre 2022 (contre 36,6 % au 30 juin 2022 et 36,7 % au 31 décembre 2021). Le ratio de LTV droits inclus ressort à 33,0 % fin 2022, contre 34,3 % au 30 juin 2022 et 34,4 % au 31 décembre 2021. La Société a ainsi nettement optimisé sa structure financière via une politique active de cessions réalisée dans des conditions de valorisation très satisfaisantes, et grâce à la résilience de ses valeurs d'expertise qui témoigne de la puissance des sites.

Le ratio d'ICR[3] s'élève à 5,9x au 31 décembre 2022, contre 6,1x au 30 juin 2022 et 5,1x au 31 décembre 2021, reflétant la performance opérationnelle sur l'EBITDA et l'optimisation de la structure de financement réalisée avec succès en 2022.

Le 8 juin 2022 et le 27 octobre 2022, l'agence Standard & Poor's a réitéré la notation BBB, et maintenu une perspective stable.

Depuis 2012, le financement de Mercialys est réalisé à taux fixe via des obligations et des billets de trésorerie. La Société a mis en place des mécanismes de variabilisation et de refixation de sa dette, ce qui lui a permis de bénéficier d'une orientation à la baisse des taux. Cette optimisation est illustrée par le différentiel significatif entre le coût moyen de la dette tirée et le coupon moyen des obligations entre 2015 et 2022.

En 2022, dans un contexte de taux d'intérêt orientés brusquement à la hausse, Mercialys a nettement renforcé la couverture de sa dette. D'une part, des positions de couverture complémentaires ont été mises en place d'abord au 1er trimestre 2022 dans le cadre de l'opération de refinancement, puis au 3e trimestre. D'autre part, Mercialys a débouclé par anticipation des swaps de variabilisation initialement adossés à la dette obligataire à maturité de mars 2023, celle-ci ayant fait l'objet en 2022 d'un rachat anticipé.

Dès lors, compte tenu de ces opérations, la position de dette à taux fixe ou couverte (y compris billets de trésorerie) ressort à 100 % à fin décembre 2022 contre 87 % à fin juin 2022 et 86 % à fin décembre 2021.

Compte tenu des positions de couvertures, soit une dette couverte de 96 % à fin 2023, la sensibilité du résultat financier de Mercialys à l'évolution des taux d'intérêt apparait limitée à l'horizon 2023. En effet, une évolution à la hausse de 100 pb des taux d'intérêt aurait un impact de 0,2 million d'euros sur le résultat financier, toutes choses égales par ailleurs.

(1) Ce taux n'intègre pas la charge nette liée aux primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, ainsi que les produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture associées à la dette obligataire
(2) LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 52,7 M€ en 2022 et 55,8 M€ en 2021, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise)
(3) ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA / Coût de l'endettement financier net

1.2 Rapport financier

En application du Règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union qui sont applicables au 31 décembre 2022. Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante : https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr.

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, après prise en compte, ou à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

1.2.1 États financiers

1.2.1.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	**173 277**	**172 232**
Charges locatives et impôt foncier	(45 159)	(45 260)
Charges et impôt refacturés aux locataires	37 883	38 476
Charges nettes sur immeubles	(69)	(5 403)
Loyers nets	**165 932**	**160 043**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 846	2 801
Autres produits	424	1 559
Autres charges	(6 283)	(4 953)
Charges de personnel	(18 690)	(14 763)
Dotations aux amortissements	(37 729)	(39 157)
Reprises/(Dotations) aux provisions	(2 527)	(997)
Autres produits opérationnels	88 740	28 760
Autres charges opérationnelles	(86 486)	(29 810)
Résultat opérationnel	**106 227**	**103 484**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	246	177
Coût de l'endettement financier brut	(53 480)	(30 842)
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	**(53 234)**	**(30 665)**
Autres produits financiers	1 089	296
Autres charges financières	(3 939)	(3 466)
Résultat financier	**(56 083)**	**(33 835)**
Charge d'impôt	(709)	(848)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	2 380	2 264
Résultat net de l'ensemble consolidé	**51 814**	**71 065**
dont participations ne donnant pas le contrôle	8 720	8 882
dont part du Groupe	43 094	62 183
Résultat par action (1)		
Résultat net, part du Groupe *(en €)*	0,46	0,67
Résultat net dilué, part du Groupe *(en €)*	0,46	0,67

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres.
Nombre moyen pondéré d'actions non dilué en 2021 = 92 839 729 actions.
Nombre moyen pondéré d'actions non dilué en 2022 = 93 384 221 actions
Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2022 = 93 384 221 actions

1.2.1.2 État de la situation financière consolidée

Actifs

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Immobilisations incorporelles	3 381	5 028
Immobilisations corporelles	4 743	6 922
Immeubles de placement	1 907 148	1 935 117
Actifs au titre des droits d'utilisation	10 184	8 590
Participations dans les entreprises associées	35 203	37 907
Autres actifs non courants	50 219	50 733
Actifs d'impôts différés	1 601	1 346
Actifs non courants	**2 012 478**	**2 045 642**
Créances clients	28 557	36 865
Autres actifs courants	31 854	34 595
Trésorerie et équivalents de trésorerie	216 085	257 178
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	0	60 086
Actifs courants	**276 496**	**388 724**
ACTIFS	**2 288 974**	**2 434 366**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Capital social	93 887	93 887
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	631 246	649 231
Capitaux propres, part du Groupe	**725 132**	**743 118**
Intérêts ne donnant pas le contrôle	205 294	202 011
Capitaux propres	**930 426**	**945 129**
Provisions non courantes	1 225	1 008
Dettes financières non courantes	1 131 974	1 237 101
Dépôts et cautionnements	23 622	23 003
Passifs de location non courants	9 409	8 353
Autres dettes non courantes	2 377	5 716
Passifs non courants	**1 168 607**	**1 275 181**
Dettes fournisseurs	13 910	16 477
Dettes financières courantes	126 353	150 144
Passifs de location courants	1 084	1 030
Provisions courantes	13 279	11 443
Autres dettes courantes	35 237	34 826
Dettes d'impôt exigible courant	78	136
Passifs courants	**189 941**	**214 056**
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**2 288 974**	**2 434 366**

1.2.1.3 État consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net, part du Groupe	43 094	62 183
Participations ne donnant pas le contrôle	8 720	8 882
Résultat net de l'ensemble consolidé	**51 814**	**71 065**
Dotation aux amortissements [1] et aux provisions, nette des reprises	46 131	49 249
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés	773	(47)
Autres charges/(Produits) calculés [2]	(386)	(1 280)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	(2 380)	(2 264)
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises	3 065	3 014
Résultat sur cessions d'actifs	(8 486)	(8 962)
Coût/(Produit) de l'endettement financier net	53 234	30 665
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	321	295
Charge d'impôt (y compris différé)	709	848
Capacité d'autofinancement (CAF)	**144 825**	**142 583**
Impôts perçus/(versés)	(1 033)	(409)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements [3]	5 816	(7 141)
Variation des dépôts et cautionnements	515	708
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	**150 124**	**135 742**
Décaissements liés aux acquisitions :		
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	(19 098)	(15 913)
• d'actifs financiers non courants	(43)	(115)
Encaissements liés aux cessions :		
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	81 161	30 746
• d'actifs financiers non courants	1 274	5
Investissements dans des entreprises associées et coentreprises		-
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle	(4 292)	-
Variation des prêts et avances consentis		-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**59 002**	**14 724**
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (solde)	(86 025)	(22 398)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (acompte)	-	-
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	(5 437)	(9 063)
Augmentation et diminution de capital	-	-
Autres opérations avec les actionnaires	-	-
Variations des actions propres	(439)	264
Augmentation des emprunts et dettes financières	754 809	230 000
Diminution des emprunts et dettes financières	(880 222)	(526 700)
Remboursement des passifs de loyers	(1 398)	(985)
Intérêts financiers perçus [4]	20 999	16 359
Intérêts financiers versés	(52 484)	(45 474)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	**(250 198)**	**(357 999)**
VARIATION DE TRÉSORERIE	**(41 072)**	**(207 529)**
Trésorerie nette d'ouverture	257 071	464 600
Trésorerie nette de clôture	215 999	257 071
• dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	216 085	257 178
• dont Concours bancaires	(87)	(108)

(1) Les dotations aux amortissements sont hors effet des dépréciations sur actifs circulants.

(2) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :

• la désactualisation des baux à construction	(236)	(318)
• les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée ferme du bail	(662)	(1 848)
• l'étalement des frais financiers	826	697
• les intérêts sur prêts non cash et les autres produits et charges financières	(362)	54

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
(3) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :		
• créances clients	8 392	3 375
• dettes fournisseurs	(2 863)	1 087
• autres créances et dettes	287	(11 603)
Total besoin en fonds de roulement	***5 816***	***(7 141)***

(4) Principalement composés des intérêts reçus sur des instruments qualifiés de couverture d'instruments de dettes selon IAS 7.16

1.2.2 Principaux faits marquants 2022

Financement

Au 1er trimestre 2022, Mercialys a mis en œuvre une opération de refinancement axée autour de trois dimensions. Ainsi, en février 2022, la Société a émis une obligation d'un montant nominal de 500 millions d'euros, d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 2,5 %. Parallèlement, Mercialys a procédé au rachat anticipé de 100 millions d'euros de la souche obligataire à maturité juillet 2027 portant un coupon de 4,625 %, dont le nominal initial s'élevait à 300 millions d'euros. Enfin, en mars 2022, la Société a exercé en intégralité son option de remboursement anticipé (« make-whole ») de son obligation à maturité mars 2023 d'un montant résiduel de 469,5 millions d'euros. Cette opération a permis de consolider la liquidité du bilan et d'allonger significativement la maturité de la dette.

Fin juin 2022, Mercialys a signé une nouvelle ligne de crédit pour 40 millions d'euros à échéance juin 2025. Cette nouvelle ligne de crédit, non tirée, intègre des critères ESG et se substitue à la ligne de 25 millions d'euros à échéance juin 2023.

Rotation d'actifs

En avril 2022, Mercialys a finalisé la cession des hypermarchés Géant Casino d'Annecy Seynod et Saint-Étienne Monthieu, pour un montant acte en main de près de 65 millions d'euros, auprès de la société Inter Gestion REIM, opérant pour le compte de sa SCPI Cristal Rente, spécialisée dans l'immobilier commercial.

En septembre 2022, Mercialys a fait l'acquisition, auprès de l'Immobilière Groupe Casino, de 70 % des parts de la SCI Rennes-Anglet dont la Société détenait jusqu'alors 30 %, pour un montant de 4,9 millions d'euros. A la suite de cette opération, la SCI Rennes-Anglet est consolidée, à fin 2022, en intégration globale dans les comptes de Mercialys.

En décembre 2022, Mercialys a finalisé la cession des centres commerciaux de Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge auprès d'un investisseur privé, pour un montant cumulé acte en main de 10 millions d'euros, soit un niveau en ligne avec les valeurs d'expertises du 30 juin 2022.

Actionnariat et gouvernance

En février 2022, le groupe Casino a indiqué avoir cédé, via un total return swap (TRS), 6,5 % du capital de Mercialys, portant sa participation à 10,3 %. En avril 2022, le groupe Casino a indiqué avoir soldé sa participation au capital de Mercialys via un nouveau TRS, et ne plus détenir aucun droit de vote.

Faisant suite à ces cessions, Monsieur Michel Savart et la société La Forézienne de Participations, administratrice non indépendante, représentée par Monsieur David Lubek, qui représentaient le groupe Casino au Conseil d'administration de Mercialys, ont présenté leur démission de leur mandat d'administrateurs respectivement le 26 et le 28 avril 2022.

En juin 2022, le Conseil d'administration a décidé la cooptation de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys, en tant qu'administrateur. La ratification de cette cooptation sera soumise au vote de l'Assemblée générale qui se tiendra le 27 avril 2023.

Le 1er juillet 2022, La société Generali Vie, représentée par Monsieur Sébastien Pezet, a fait part de sa démission en tant qu'administrateur de Mercialys, avec effet immédiat.

Le 29 septembre 2022, Mercialys a été informée par une déclaration de franchissement de seuil statutaire que la société Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB), filiale de Crédit Agricole S.A., détenait depuis le 28 septembre 2022 moins de 1 % de son capital et de ses droits de vote. La participation résiduelle de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank était issue de la cession, par le groupe Casino, du solde de sa participation de 10,3 % au capital de Mercialys dans le cadre d'un total return swap (TRS) en avril 2022 (cf. ci-avant).

En octobre 2022, sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration de Mercialys a décidé la cooptation de Monsieur Jean-Louis Constanza, en tant qu'administrateur indépendant. Il est nommé en remplacement de la société Generali Vie, représentée par Monsieur Sébastien Pezet. La ratification de cette cooptation sera soumise à l'Assemblée générale qui se tiendra le 27 avril 2023.

Mercialys a été informée, le 29 novembre 2022, par une déclaration de franchissement de seuils statutaires que la société Generali Vie, filiale du groupe Generali en France, a franchi en baisse les seuils statutaires de 5, 4, 3, 2 et 1 % du capital et des droits de vote de la Société en date du 25 novembre 2022.

Contexte général

L'environnement géopolitique lié au conflit en Ukraine, s'il n'a pas eu d'effet direct sur l'activité de Mercialys, a pu peser sur l'environnement économique global, via son impact sur l'inflation, l'approvisionnement des enseignes et la consommation.

1.2.3 Synthèse des principaux indicateurs clés de l'année

	31/12/2022
Croissance organique des loyers facturés	+ 4,1 %
EBITDA [1]	144,2 M€
EBITDA/revenus locatifs	83,2 %
Résultat des opérations (FFO [2])	105,5 M€
Résultat des opérations par action [3] (FFO par action)	1,13 €
Juste valeur du portefeuille (droits inclus)	3 091,2 M€
Variation vs. 31/12/2020 (périmètre courant)	- 1,5 %
Variation vs. 31/12/2020 (périmètre constant)	+ 0,9 %
Actif net réévalué EPRA NDV/action	20,94 €
Variation vs. 31/12/2020	+ 19,0 %
Loan To Value (LTV) – hors droits	35,3 %

(1) Résultat opérationnel avant amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels

(2) FFO : Funds From Operations = résultat net part du groupe avant dotation aux amortissements, plus ou moins-values de cessions nettes de frais associés, dépréciations d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents

(3) Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 384 221 actions

1.2.4 Commentaires sur l'activité

Principaux indicateurs de gestion

L'**échéancier des baux** est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Au 31/01/2022	Nombre de baux	LMG* + variable annuels *(M€)*	Part des baux échus *(% LMG + variable annuels)*
Échus au 31/12/2022	341	20,1	12,0 %
2023	123	7,7	4,6 %
2024	151	9,2	5,4 %
2025	128	7,6	4,5 %
2026	173	15,5	9,2 %
2027	214	39,2	23,3 %
2028	204	14,6	8,7 %
2029	181	11,3	6,7 %
2030	285	26,4	15,7 %
2031	185	10,7	6,3 %
2032 et au-delà	102	5,9	3,5 %
TOTAL	**2 087**	**168,1**	**100 %**

* *LMG = Loyer Minimum Garanti.*

Le stock de baux arrivés à échéance à fin 2022 s'explique par des négociations en cours, des refus de renouvellements avec paiement d'une indemnité d'éviction, des négociations globales par enseignes, des temporisations tactiques, etc.

Le **taux de recouvrement**, impacté par la crise sanitaire s'est progressivement normalisé. Ainsi, ce taux s'élève, en date du 31 décembre 2022, à 95,1 % au titre de l'exercice 2022 et 96,4 % pour 2021.

Le **taux de vacance financière courante** - qui exclut la vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions/restructurations - s'élève à 2,9 %[1] au 31 décembre 2022, comparable au niveau constaté à fin juin 2022 et en nette amélioration par rapport au 31 décembre 2021 (3,2 %). Début 2023, la vacance financière est sensiblement impactée par la liquidation judiciaire de l'enseigne Camaïeu, prononcée par l'administrateur en janvier. Cette enseigne exploitait 16 magasins au sein du patrimoine de Mercialys, représentant 0,9% de sa base locative. La démarche de relocation de ces magasins est avancée à date, deux nouveaux baux ayant été conclus sur deux magasins (soit 17% des loyers concernés), des bons pour accord ayant été signés sur deux magasins (soit 12% des loyers concernés) et un bail dérogatoire ayant été conclu sur un autre magasin (soit 3% des loyers concernés). Par ailleurs, un magasin à La Réunion poursuit son exploitation (soit 8% des loyers concernés). Enfin, des négociations sont en cours sur le reste du périmètre. Il est à noter que, sur le bail et les bons pour accord, une réversion positive de +13,8% est constatée.

Le **taux de vacance total**[2] s'élève à 4,4 % au 31 décembre 2022, contre 4,4 % à fin juin 2022 et 4,9 % au 31 décembre 2021.

La dynamique locative sous-jacente de Mercialys s'est améliorée au cours de l'exercice 2022. Ainsi, 150 baux de renouvellement ou de recommercialisation ont été conclus en 2022, matérialisant un taux de réversion de + 2,8 %, contre un niveau de + 1,7 % à fin juin et + 2,4 % à fin septembre 2022.

Malgré la progression des loyers à périmètre constant, **le taux d'effort**[3] ressort à un taux toujours très mesuré de 11,1 % à fin décembre 2022, contre 10,7 % à fin juin 2022. Ce ratio reste très similaire au niveau de 10,4 % constaté en 2019, dernier exercice comparable compte tenu de la crise sanitaire.

Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des enseignes appartenant au Groupe Casino (détails présentés ci-dessous) et de H&M (2,0 %), aucun autre locataire ne représente plus de 2 % du loyer total.

Le poids des enseignes appartenant au groupe Casino dans les loyers totaux représente 21,0 % au 31 décembre 2022, un niveau stable par rapport au 30 juin 2022 (20,9 %) et sensiblement inférieur au 31 décembre 2021 (22,4 %). Cette évolution bénéficie de la cession en avril 2022 de 2 hypermarchés exploités sous la marque Géant Casino, cet effet étant partiellement compensé par la cession, au 4ème trimestre 2022, de 2 galeries à Marseille, où le groupe Casino n'était pas locataire.

Cette exposition comptable consolidée est calculée en prenant en compte la totalité des loyers versés par des enseignes appartenant au Groupe Casino. Retraitée à la baisse de la participation minoritaire de 49% détenue par BNP Paribas REIM dans les SAS Hyperthetis Participations et Immosiris détenant au total 10 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino, et retraitée à la hausse de la participation minoritaire de 25% de Mercialys dans la SCI AMR détenant 3 Monoprix et 2 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino, l'exposition économique de Mercialys aux loyers d'enseignes exploitées par le Groupe Casino ressort à 18,0%.

(1) Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialys, n'intègre pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère
(2) Conformément à la méthode de calcul EPRA : valeur locative des locaux vacants / (loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + valeur locative des locaux vacants)
(3) 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

L'échéancier des baux de ces deux premiers locataires de Mercialys est présenté ci-dessous :

ÉCHÉANCIER DES PRINCIPAUX BAUX DU GROUPE CASINO

Site	% de détention par Mercialys	Typologie	Date de début de bail	Date de fin de bail	Caractéristiques du bail
Quimper	100 %	Hypermarché	12/2014	12/2026	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Aix-en-Provence	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Marseille	100 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Brest	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Nîmes	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Angers	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Lanester	100 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Niort	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Fréjus	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Narbonne	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Istres	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Le Puy	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Clermont-Ferrand	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Annemasse	100 %	Hypermarché	12/2015	12/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Ajaccio	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Corte	60 %	Supermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Furiani	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Porto-Vecchio	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Toga	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme

ÉCHÉANCIER DES BAUX DU GROUPE H&M

Site	Date de début de bail	Date de fin de bail	Caractéristiques du bail
Marseille	04/2011	04/2021	bail commercial 3 - 6 - 9 - 10
Mandelieu	01/2016	01/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Brest	02/2016	02/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Lanester	07/2016	07/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Toulouse	07/2016	07/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Besançon	12/2016	12/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Quimper	05/2017	05/2029	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Morlaix	07/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Narbonne	07/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Nîmes	08/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Clermont-Ferrand	07/2021	06/2033	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12

Top 10 des enseignes locataires (hors groupe Casino)
H&M
Feu Vert
Armand Thiery
Nocibé
FNAC
Mango
Orange
Jules
Yves Rocher
Sephora
13.3% DES LOYERS CONTRACTUELS EN BASE ANNUALISÉE

La **répartition par enseigne** (enseignes nationales, locales et liées au Groupe Casino) des loyers contractuels en base annualisée est la suivante :

	Nombre de baux	LMG* + variable annuels *(M€)*	Quote-Part loyer *(%)*	
	31/12/2022	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**
Enseignes nationales et internationales	1 414	110,0	64,2 %	65,5 %
Enseignes locales	626	22,7	13,4 %	13,5 %
Cafétérias Casino/Restauration	2	0,2	0,1 %	0,1 %
Monoprix	1	1,2	0,7 %	0,7 %
Géant Casino et autres entités	44	34,0	21,6 %	20,2 %
TOTAL	**2 087**	**168,1**	**100,0 %**	**100,0 %**

* *LMG = Loyer Minimum Garanti.*

La **répartition par secteur d'activité** (y compris grandes surfaces alimentaires) des loyers de Mercialys reste très diversifiée. Au travers de ses différentes opérations d'arbitrages, notamment concernant certains magasins de distribution alimentaire, et de recommercialisations, la Société a renforcé sa stratégie de mix marchands équilibrés, avec une volonté continue d'inflexion baissière de son exposition au textile au profit de secteurs comme la santé et la beauté, la culture, les cadeaux et le sport, ainsi que des activités plus novatrices :

	Quote-Part loyer *(%)*	
	31/12/2021	**31/12/2022**
Restauration	8,4 %	8,3 %
Santé et beauté	12,6 %	12,7 %
Culture, cadeaux et sport	16,3 %	17,5 %
Équipement de la personne	30,5 %	30,0 %
Équipement du ménage	7,2 %	7,7 %
Grandes surfaces alimentaires	21,8 %	20,5 %
Services	3,2 %	3,2 %
TOTAL	**100,0 %**	**100,0 %**

La **structure des loyers** au 31 décembre 2022 montre la prédominance, en termes de masse locative, des baux intégrant une clause variable. Les baux intégrant un loyer minimum garanti ou sans clause variable sont cependant très largement majoritaires (98,3 % de la masse locative) :

	Nombre de baux	LMG + variable annuels *(M€)*	Quote-Part loyer *(%)*	
	31/12/2022	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**
Baux avec clause variable	1 291	98,2	58 %	58 %
• *dont LMG*		*95,3*	*56 %*	*57 %*
• *dont loyer variable associé au LMG*		*0,4*	*0 %*	*0 %*
• *dont loyer variable sans LMG*		*2,5*	*2 %*	*2 %*
Baux sans clause variable	796	69,9	42 %	42 %
TOTAL	**2 087**	**168,1**	**100 %**	**100 %**

La structure des loyers au 31 décembre 2022 présente une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux). En 2023, compte tenu des dates de signature des baux, l'indexation des loyers de Mercialys sera liée à 14 % à l'indice publié au 1er trimestre 2022 (soit + 3,32 %), 24 % à l'indice publié au 2ème trimestre 2022 (soit + 4,43 %), 46 % à l'indice publié au 3ème trimestre 2022 (soit + 5,37 %) et 9% à l'indice publié au 4ème trimestre 2022, les autres indices pesant pour un solde résiduel de 7 %.

	Nombre de baux	LMG + variable annuels *(M€)*	Quote-Part loyer *(%)*	
	31/12/2022	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**31/12/2022**
Baux indexés à l'ILC	1 789	157,6	95 %	95 %
Baux indexés à l'ICC	101	5,6	4 %	3 %
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	178	2,0	2 %	1 %
TOTAL	**2 068**	**165,2**	**100 %**	**100 %**

1.2.5 Commentaires sur les résultats consolidés

1.2.5.1 Loyers facturés, revenus locatifs et loyers nets

Les revenus locatifs comprennent pour l'essentiel les **loyers facturés** par la Société, auxquels s'ajoutent pour une part limitée les droits d'entrée et indemnités de déspécialisation versés par les locataires et étalés sur la durée ferme du bail (36 mois de façon usuelle).

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	Var. %
Loyers facturés	170 352	172 602	+ 1,3 %
Droits d'entrée et indemnités de déspécialisation	1 879	674	- 64,1 %
Revenus locatifs	**172 232**	**173 277**	**+ 0,6 %**
Impôt foncier	(13 570)	(13 948)	+ 2,8 %
Refacturation aux locataires	11 606	11 701	+ 0,8 %
Impôt foncier non récupéré	**(1 964)**	**(2 247)**	**+ 14,4 %**
Charges locatives	(31 690)	(31 211)	- 1,5 %
Refacturation aux locataires	26 870	26 182	- 2,6 %
Charges locatives non récupérées	**(4 821)**	**(5 029)**	**+ 4,3 %**
Honoraires de gestion	(6 306)	(7 073)	+ 12,2 %
Refacturation aux locataires	4 183	4 113	- 1,7 %
Pertes et dépréciations sur créances	(2 205)	3 263	na
Autres charges	(1 076)	(372)	- 65,4 %
Charges nettes sur immeubles	**(5 403)**	**(69)**	**- 98,7 %**
LOYERS NETS	**160 043**	**165 932**	**+ 3,7 %**

L'évolution des loyers facturés de + **1,3 points** résulte principalement des éléments suivants :

- l'effet de l'indexation pour **+ 1,9 points**, soit +3,3 millions d'euros ;
- la hausse de la contribution du Commerce Éphémère pour **+ 0,7 point**, soit + 1,3 millions d'euros ;
- une quasi-stabilité des loyers variables soit **- 0,1 point**, soit - 0,3 million d'euros ;
- les actions menées sur le parc, pour + **1,0 point**, soit + 1,7 millions d'euros ;
- l'impact comptable des allègements de loyers consentis aux enseignes dans le cadre de la crise sanitaire pour **+ 0,5 point**, soit + 0,9 million d'euros ;
- les acquisitions et cessions d'actifs réalisées en 2021 et 2022 pour **- 2,5 points**, soit - 4,3 millions d'euros ;
- d'autres effets incluant principalement la vacance stratégique liée aux programmes de restructuration en cours pour **- 0,2 point**, soit - 0,4 million d'euros.

Compte tenu des 5 premiers effets décrits ci-avant, la croissance organique des loyers facturés affiche une hausse de **+ 4,1 points**.

La dynamique opérationnelle s'est améliorée au cours de l'exercice. En effet, si l'effet de l'indexation est resté à un niveau de +1,9% au cours des 4 trimestres, l'impact en différentiel des avoirs relatifs au confinement du 1er semestre 2020 a nettement décliné au cours de l'exercice, de +2,4% à fin mars 2022 à +0,5% à fin décembre. Dans le même temps, l'effet des actions sur le parc, découlant directement de l'activité locative de la foncière, est passé de -1,1% à fin mars 2022 à +1,0% à fin décembre.

Les **droits d'entrée et indemnités de déspécialisation**(1) facturés sur la période s'élèvent à 0,2 million d'euros (contre 0,7 million d'euros au 31 décembre 2021).

Après prise en compte des étalements sur la durée ferme des baux prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés en 2022 s'établissent à 0,7 million d'euros contre 1,9 millions d'euros en 2021.

Les **revenus locatifs** s'élèvent ainsi à 173,3 millions d'euros au 31 décembre 2022, en hausse de +0,6% par rapport à fin 2021.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges directement affectables aux sites. Ces charges regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges nettes sur immeubles (composées principalement des honoraires de gestion locative versés au gestionnaire locatif et non refacturés et de certaines charges directement imputables à l'exploitation des sites).

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 7,3 millions d'euros pour l'année 2022, vs. 12,2 millions d'euros en 2021. Un net rebond des charges liées aux honoraires de gestion a été comptabilisé en 2022 compte tenu du rattrapage réalisé sur le recouvrement des années 2020 et 2021, ainsi qu'à la normalisation du recouvrement en 2022. Ce rattrapage a également eu un impact en 2022 sur des provisions dotées au titre des deux exercices précédents.

Dès lors, les loyers nets ressortent à 165,9 millions d'euros, en hausse de +3,7% par rapport à 2021.

(1) Indemnités payées par un locataire afin de modifier la destination de son bail et pouvoir exercer une activité autre que celle originellement prévue au contrat de location

1.2.5.2 Revenus de gestion, charges de structure et EBITDA

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	Var. %
Loyers nets	**160 043**	**165 932**	**+ 3,7 %**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	2 801	2 846	+ 1,6 %
Autres produits et charges	(3 395)	(5 859)	+ 72,6 %
Charges de personnel	(14 763)	(18 690)	+ 26,6 %
EBITDA	**144 687**	**144 229**	**- 0,3 %**
% revenus locatifs	84,0 %	83,2 %	-

Les **revenus de gestion, d'administration et d'autres activités** comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes sur site), des honoraires de commercialisation, des honoraires d'asset management et des honoraires de conseil dans le cadre des partenariats mis en place.

Les honoraires facturés en 2022 s'établissent à 2,8 millions d'euros, stables par rapport à 2021.

Aucune **marge de promotion immobilière** n'a été comptabilisée en 2022.

Les **autres produits courants** comptabilisés en 2022 s'élèvent à 0,4 million d'euros (1,6 million d'euros en 2021) et intègrent des dividendes reçus de l'OPCI créé en partenariat avec la société Union Investment en 2011. Cet OPCI est détenu à 80 % par Union Investment et 20 % par Mercialys et est comptabilisé dans les comptes de Mercialys sous forme de titres non consolidés dans les actifs non courants. Mercialys est l'opérateur de ce fonds en charge de l'asset management et de la commercialisation. Ces dividendes, s'apparentant à des revenus locatifs nets, sont comptabilisés en résultat opérationnel. Il est à noter que l'actif détenu par l'OPCI UIR 2 a été cédé au cours du 1er semestre 2022.

Les **autres charges courantes** comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les rémunérations versées aux membres du Conseil d'administration, les dépenses de communication institutionnelle, de communication des centres, les frais d'études marketing, les honoraires versés au groupe Casino pour les travaux objets de la Convention de prestation de services (support en activités de back office), les honoraires divers (Commissaires aux comptes, conseil, études) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours de l'exercice 2022, ces charges se sont élevées à 6,3 millions d'euros contre 5,0 millions d'euros en 2021. Cette évolution traduit une hausse des certains coûts d'exploitation, partiellement compensée par l'évolution des prestations couvertes par la Convention de prestations de services, dont certaines ont pris fin en 2022, ainsi que les efforts volontaristes de modération des coûts de fonctionnement par la Société dans un contexte inflationniste.

Les **charges de personnel** s'élèvent à 18,7 millions d'euros en 2022, *vs.* 14,8 millions d'euros en 2021. Pour rappel, Mercialys a finalisé la réintégration progressive des activités support auparavant externalisées dans le cadre de la Convention de prestation de services signée avec le groupe Casino. En 2022, les frais de personnel intègrent les effectifs recrutés au titre des dernières fonctions à internaliser, soit la comptabilité, la consolidation, la trésorerie et la fiscalité. Enfin, la Société a procédé à des recrutements en amont de la reprise des fonctions de gestion locative et de gestion technique et administrative, les mandats correspondants, signés avec Sudeco, filiale du groupe Casino, prenant fin le 31 décembre 2022. Ces mandats ont donné lieu au paiement d'honoraires par Mercialys de 6,6 millions d'euros en 2022.

À noter par ailleurs, qu'une partie des charges de personnel peut aussi faire l'objet d'une facturation d'honoraires, que ce soit dans le cadre de prestations de conseil réalisées par l'équipe d'asset management, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes (cf. paragraphe ci-avant relatif aux revenus de gestion, d'administration et d'autres activités).

En conséquence de ce qui précède, **le résultat opérationnel avant amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels (EBITDA[1])** s'élève à 144,2 millions d'euros en 2022 contre 144,7 millions d'euros en 2021. La marge d'EBITDA ressort à 83,2 % (vs 84,0 % au 31 décembre 2021).

1.2.5.3 Résultat financier

Le **résultat financier** pris en compte dans le calcul du résultat des opérations (FFO) ressort à 29,7 millions d'euros au 31 décembre 2022, contre 32,8 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Ce montant ne prend pas en compte des éléments non récurrents tels que l'inefficacité des couvertures, le risque de défaillance bancaire, les primes et frais associés aux rachats obligataires, montant issus du débouclage des produits de couverture et amortissements exceptionnels en lien avec les rachats obligataires.

Ainsi, la Société a émis une obligation d'un montant nominal de 500 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 2,5% en février 2022. Parallèlement, Mercialys a procédé au rachat anticipé de 100 millions d'euros de la souche obligataire à maturité juillet 2027 portant un coupon de 4,625%, dont le nominal initial s'élevait à 300 millions d'euros. La Société a également exercé en intégralité son option de remboursement anticipé (« make whole ») de son obligation a maturité mars 2023 d'un montant résiduel de 469,5 millions d'euros.

(1) Earnings before interests, tax, depreciation and amortization.

Dans le cadre de cette opération, des primes et suramortissements ont été engendrés par les deux rachats obligataires dans les comptes à fin décembre 2022. Ces impacts figurent dans le détail du résultat financier global ci-après :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	Var. %
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie *(a)*	**177**	**246**	**+ 39,3**
Coût de la dette mise en place *(b)*	(36 872)	(29 926)	- 18,8 %
Impact des instruments de couverture *(c)*	9 023	9 456	+ 4,8 %
Coût des crédits-baux immobiliers *(d)*	0	0	na
Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels	**(27 849)**	**(20 471)**	**- 26,5 %**
Amortissement exceptionnel des frais en lien avec le remboursement anticipé de la dette financière *(e)*	(759)	(4 282)	na
Coût de l'endettement financier brut *(f) = (b) + (c) + (d) + (e)*	**(28 607)**	**(24 753)**	**- 13,5 %**
Coût de l'endettement financier net *(g) = (a) + (f)* [1]	**(28 431)**	**(24 507)**	**- 13,8 %**
Coût du *Revolving Credit Facility* et des prêts bilatéraux (non tirés) *(h)*	(3 165)	(2 987)	- 5,6 %
Autres charges financières *(i)*	(300)	(327)	+ 9,0 %
Autres charges financières hors éléments exceptionnels *(j) = (h) + (i)*	**(3 465)**	**(3 314)**	**- 4,4 %**
Charges financières exceptionnelles *(k)*	**(2 788**	**(29 578)**	**na**
Autres charges financières *(l) = (j) + (k)*	**(6 253)**	**(32 892)**	**na**
CHARGES FINANCIÈRES *(M) = (F) + (L)*	**(34 860)**	**(57 645)**	**NA**
Produits issus des participations	296	232	- 21,6 %
Autres produits financiers	553	1 086	+ 96,3 %
Autres produits financiers (n)	**849**	**1 318**	**+ 55,2 %**
Total produits financiers (o) = (a) + (n)	**1 026**	**1 564**	**+ 52,5 %**
RÉSULTAT FINANCIER = *(M) + (O)*	**(33 835)**	**(56 083)**	**+ 65,8 %**

(1) Conformément aux modalités de calcul fixées par les covenants sur les lignes bancaires de la Société, le coût de l'endettement financier net n'intègre pas la charge nette liée aux primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, ainsi qu'aux produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture associées à la dette obligataire

1.2.5.4 Résultat des opérations (FFO) et résultat net part du Groupe (RNPG)

A. Résultat des opérations (FFO)

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	Var. %
EBITDA	**144 687**	**144 229**	**- 0,3 %**
Résultat financier (hors éléments non récurrents [1]	(32 755)	(29 659)	- 9,5 %
Reprise/(dotation) aux provisions	(997)	(2 527)	na
Autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciations)	(1 419)	624	na
Charge d'impôt	(848)	(463)	- 45,4 %
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	3 583	3 680	+ 2,7 %
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus-values, amortissements et dépréciations)	(10 498)	(10 360)	- 1,3 %
FFO (Résultat des opérations)	**101 754**	**105 524**	**+ 3,7 %**
FFO par action* [2] *(Résultat des opérations par action)	***1,10***	***1,13***	***+ 3,1 %***

(1) Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, et produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture associées à la dette obligataire

(2) Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 384 221 actions

Les **autres produits et charges opérationnels (hors plus-values de cessions et dépréciations)** ressortent à + 0,6 million d'euros (- 1,4 million d'euros à fin 2021) sont essentiellement constitués de l'effet de la montée en puissance des activités Ocitô et de Cap Cowork, ainsi que des reprises ou dotations de provisions.

Le régime fiscal des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières, à condition qu'au moins 95 % du résultat issu des revenus locatifs et 70 % des plus-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués. Les charges constatées par Mercialys au titre de l'impôt sont donc engendrées par la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), l'impôt sur les sociétés sur des activités n'entrant pas dans le statut SIIC et les impôts différés.

L'année 2022 enregistre **une charge d'impôt** prise en compte dans le FFO de - 0,5 million d'euros essentiellement composée de la CVAE et d'un produit d'impôt différé. La charge d'impôt s'était élevée à - 0,8 millions d'euros à fin 2021.

Le montant pris en compte au 31 décembre 2022 au titre de la **quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus-values, amortissements et dépréciations)** s'élève à 3,7 millions d'euros contre 3,6 millions d'euros au 31 décembre 2021. Les sociétés comptabilisées par mise en équivalence dans les comptes consolidés de Mercialys sont la SCI AMR (créée en partenariat avec Amundi Immobilier en 2013 et dont Mercialys détient 25 % des parts), la SNC Aix 2 (dont Mercialys a acquis 50 % des parts en décembre 2013 et dont Altarea Cogedim détient les 50 % restants), la société Corin Asset Management SAS (dont Mercialys détient 40 % des parts), ainsi que la SAS Saint-Denis Génin (dont Mercialys détient des parts).

Les **participations ne donnant pas le contrôle** (hors plus-values, amortissements et dépréciations) ressortent à - 10,4 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre - 10,5 millions d'euros au 31 décembre 2021. Elles sont liées à la participation de 49 % de BNP Paribas REIM France dans les sociétés Hyperthetis Participations et Immosiris. Mercialys en conservant le contrôle exclusif, ces filiales sont consolidées par intégration globale.

Sur la base de ces éléments, le **résultat des opérations (FFO)**[1], s'élève à 105,5 millions d'euros (contre 101,8 millions d'euros pour l'exercice 2021), en hausse de + 3,7 %. Considérant le nombre d'actions moyen (basique) à fin décembre, le FFO représente 1,13 euro par action au 31 décembre 2022, contre 1,10 euro par action au 31 décembre 2021, soit une hausse de + 3,1 %.

B. Résultat net part du Groupe (RNPG)

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	Var. %
FFO (Résultat des opérations)	101 754	105 524	+ 3,7 %
Dotation aux amortissements	(39 157)	(37 729)	- 3,6 %
Autres produits et charges opérationnels	369	1 630	na
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact du rachat partiel de la souche 2023	(1 080)	(26 671)	na
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus-values)	296	339	+ 14,5 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	**62 183**	**43 094**	**- 30,7 %**

Les **dotations aux amortissements** s'établissent à 37,7 millions d'euros en 2022, en recul de - 3,6 % par rapport à 2021 principalement en raison des cessions d'actifs réalisées sur la période.

Les **autres produits et charges opérationnels** non intégrés dans le Résultat des opérations (FFO) correspondent notamment au montant des plus-values de cessions immobilières nettes et provisions pour dépréciations d'actifs.

À ce titre, le montant des autres produits opérationnels s'élève à 87,7 millions d'euros au 31 décembre 2022, contre 28,6 millions d'euros au 31 décembre 2021. Ce montant inclut :

- des produits de cessions des hypermarché d'Annecy Seynod et de Saint-Étienne Monthieu pour 64,5 millions d'euros, et des sites de Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge (9,9 millions d'euros) ;
- des produits de cession de lots isolés (12,2 millions d'euros) ;
- des reprises de dépréciations d'immeubles de placement (1,0 millions d'euros)

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à - 86,1 millions d'euros au 31 décembre 2022, contre - 28,2 millions d'euros au 31 décembre 2021. Ce montant se compose principalement :

- de la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2022 (- 72,6 millions d'euros) ;
- des frais sur cessions d'actifs (- 5,7 millions d'euros)
- de provisions pour dépréciations d'immeubles de placement (- 7,6 millions d'euros).

Sur cette base, le montant de la plus-value nette comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022 au titre des cessions d'actifs ressort à 8,3 millions d'euros (*vs.* 9,0 millions d'euros au titre de 2021). La plus-value relative aux cessions d'actifs réalisées en 2022 et distribuable à 70 % au sens du statut SIIC s'élève pour sa part à 6,3 millions d'euros.

Enfin, Mercialys a comptabilisé en 2022 des impacts au titre d'opérations de refinancement décrites ci-avant, correspondant notamment aux primes de rachat des souches obligataires à maturité mars 2023 et juillet 2027 et aux amortissements exceptionnels également engendrés par ces rachats. Ces montants, cumulés avec l'impact de l'inefficacité des swaps, du risque de défaillance des banques et des produits et charges nets liés au débouclement des opérations de couverture associées à la dette obligataire, représentent un total de 26,7 millions d'euros.

Dès lors, le **résultat net part du Groupe**, tel que défini par les normes IFRS, s'élève ainsi à 43,1 millions d'euros pour 2022, contre 62,2 millions d'euros pour 2021.

1.2.5.5 Structure financière

A. Coût et structure de la dette

Au 31 décembre 2022, le montant de la **dette tirée** par Mercialys s'élève à 1 262 millions d'euros et se décompose en :

- une obligation d'un montant nominal de 300 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 1,80 %, avec une échéance en février 2026 ;

(1) Le résultat des opérations (FFO) correspond au résultat net avant dotations aux amortissements, plus ou moins-values de cessions nettes de frais associés, dépréciation d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents

- une obligation d'un montant nominal résiduel de 200 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 4,625 %, avec une échéance en juillet 2027 ;
- un placement privé obligataire, d'un montant nominal de 150 millions d'euros, rémunéré à un coupon fixe de 2,00 %, avec une échéance en novembre 2027 ;
- une obligation d'un montant nominal de 500 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 2,50 %, avec une échéance en février 2029 ;
- 112 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen légèrement négatif.

La **trésorerie** s'élève à 216,1 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 257,1 millions d'euros au 31 décembre 2021. Les principaux flux ayant impacté la variation de trésorerie sur la période sont notamment :

- les flux nets de trésorerie générés par l'activité sur la période : + 150,1 millions d'euros ;
- les encaissements / décaissements liés aux cessions / acquisitions d'actifs réalisés en 2022 : + 59,0 millions d'euros ;
- les distributions de dividendes aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires : - 91,5 millions d'euros ;
- les émissions et remboursements d'emprunts nets de la variation de l'encours de billets de trésorerie : - 125,4 millions d'euros ;
- les intérêts nets versés : - 31,5 millions d'euros.

La **dette financière nette** s'établit à 1 040,2 millions d'euros au 31 décembre 2022, contre 1 101,5 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Le **coût moyen réel de la dette tirée** au 31 décembre 2022 ressort à 2,0 % (1), vs 1,7 % à fin juin 2022 et 2,0 % au 31 décembre 202. Cette évolution en 2022 reflète principalement l'impact de l'opération de refinancement menée au 1er trimestre et l'effet limité de la hausse des taux d'intérêt au 2nd semestre .

En 2022, dans un contexte de taux d'intérêt orientés brusquement à la hausse, Mercialys a nettement renforcé la **couverture de sa dette**. D'une part, des positions de couverture complémentaires ont été mises en place d'abord au 1er trimestre 2022 dans le cadre de l'opération de refinancement, puis au 3e trimestre. D'autre part, Mercialys a débouclé par anticipation des swaps de variabilisation initialement adossés à la dette obligataire à maturité de mars 2023, celle-ci ayant fait l'objet en 2022 d'un rachat anticipé.

Dès lors, compte tenu de ces opérations, la position de dette à taux fixe ou couverte (y compris billets de trésorerie) ressort à 100 % à fin décembre 2022 contre 87 % à fin juin 2022 et 86 % à fin décembre 2021. A fin 2023, le taux de couverture de la dette est projeté à 96 %.

B. Liquidité et maturité de la dette

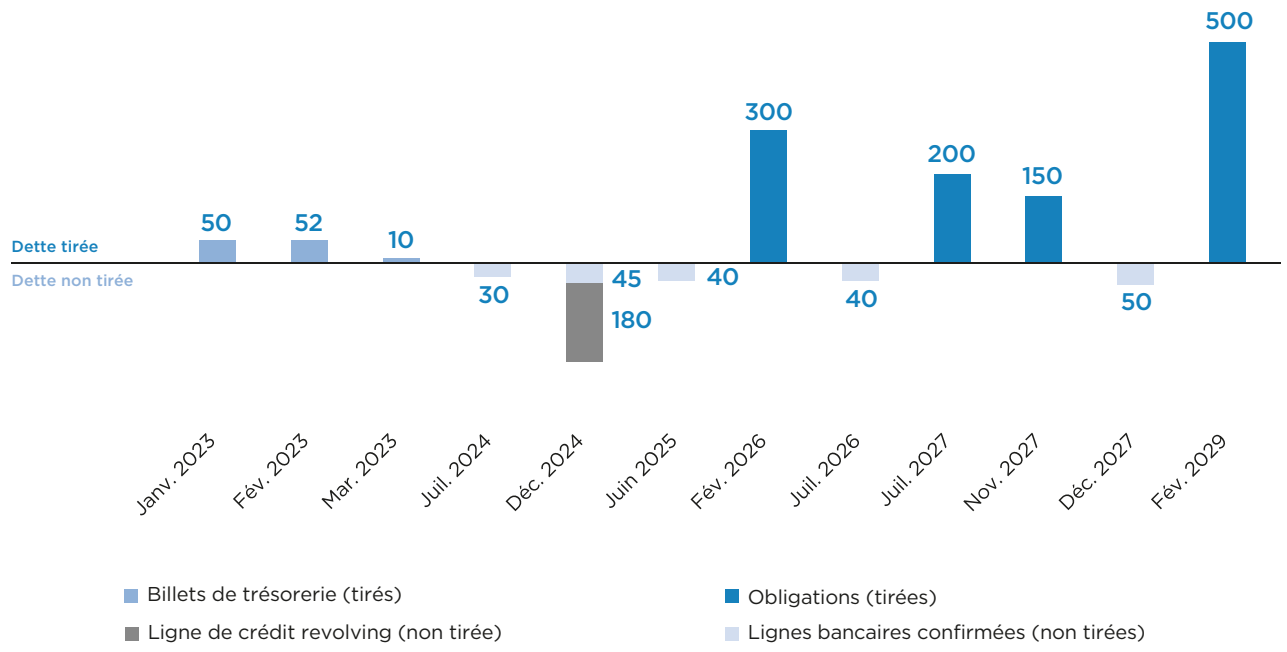
Au travers de l'opération de refinancement réalisée au 1er trimestre 2022, la maturité moyenne de la dette tirée, y compris billets de trésorerie, a été nettement allongée, ressortant à 4,5 années à fin décembre 2022, contre 3,2 années au 31 décembre 2021.

Mercialys dispose, par ailleurs, de ressources financières non tirées à hauteur de 385 millions d'euros lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité satisfaisant :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 180 millions d'euros à échéance décembre 2024. La marge sur Euribor est de 125 pb (pour une notation BBB) et lorsqu'elle n'est pas tirée cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 40 % de la marge ;
- cinq lignes bancaires bilatérales confirmées pour un montant total de 205 millions d'euros, de maturité comprise entre juillet 2024 et décembre 2027. Les marges sur Euribor sont inférieures ou égales à 150 pb (pour une notation BBB) ou établies à taux fixe, et lorsqu'elles ne sont pas tirées ces lignes donnent lieu au paiement de commissions de non-utilisation jusqu'à 40 % des marges ;

Enfin, Mercialys dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros mis en place au 2nd semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 112 millions d'euros (encours au 31 décembre 2022).

Le graphique ci-dessous présente l'échéancier de la **dette tirée et non tirée** (en millions d'euros) de Mercialys au 31 décembre 2022 :



(1) Ce taux n'intègre pas la charge nette liée aux primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, ainsi que les produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture associées à la dette obligataire

C. *Covenants* bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 31 décembre 2022 satisfait l'ensemble des *covenants* prévus dans les différents contrats de crédit.

Le ratio d'endettement hors droits (LTV : *Loan To Value*) s'établit à 35,3 % à fin décembre 2022, contre 36,7 % à fin décembre 2021, bien en-dessous des *covenants* contractuels. Un *covenant* de LTV inférieur à 55 % s'applique en effet sur 71 % des lignes bancaires confirmées, le solde de 29 % de ces lignes étant soumis à un *covenant* de LTV inférieur à 50 %. La Société a ainsi renforcé une nouvelle fois sa structure financière.

Le LTV droits inclus s'établit pour sa part à 33,0 % à fin décembre 2022, contre 34,3 % au 30 juin 2022 et 34,4 % à fin décembre 2021.

	31/12/2021	31/12/2022
Endettement financier net *(M€)*	1 101,5	1 040,2
Valeur d'expertise hors droits des actifs *(M€)* (1)	3 000,9	2 949,6
LOAN TO VALUE (LTV) – HORS DROITS	**36,7 %**	**35,3 %**

(1) Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 52,7M€ au titre de 2022 et 55,8 M€ au titre de 2021, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise

De même, le ratio d'EBITDA/coût de l'endettement financier net (ICR : Interest Coverage Ratio) s'établit à 5,9x à fin décembre 2022, bien au-delà du *covenant* contractuel (ICR > 2x), contre 5,1x à fin décembre 2021 et 6,1x à fin juin 2022.

	31/12/2021	31/12/2022
EBITDA *(M€)*	144,7	144,2
Coût de l'endettement financier net *(M€)* (1)	(28,2)	(24,5)
INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)	**5,1X**	**5,9X**

(1) Conformément aux modalités de calcul fixées par les covenants sur les lignes bancaires de la Société, le coût de l'endettement financier net n'intègre pas la charge nette liée aux primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, ainsi qu'aux produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture associées à la dette obligataire

Les deux autres *covenants* contractuels sont également respectés :

- la **juste valeur hors droits des actifs** au 31 décembre 2022 est de 2,9 milliards d'euros qui fixe une juste valeur hors droits des immeubles de placement supérieur à 1 milliard d'euros ;
- une **dette gagée** au 31 décembre 2022 nulle (inférieur au *covenant* qui fixe un ratio dette gagée/juste valeur hors droits inférieur à 20 %).

Le 8 juin 2022 et le 27 octobre 2022, l'agence Standard & Poor's a réitéré la notation BBB / perspective stable de Mercialys.

1.2.5.6 Capitaux propres et actionnariat

Les **capitaux propres consolidés** s'élèvent à 930,4 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 945,1 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Les principales variations ayant affecté les capitaux propres consolidés au cours de l'exercice sont les suivantes :

- résultat net de l'exercice 2022 : + 51,8 millions d'euros ;
- mise en paiement du dividende au titre de l'exercice 2021 de 0,92 euro par action et des dividendes versés aux minoritaires : - 91,5 millions d'euros ;
- opérations réalisées sur les actions propres : + 0,3 million d'euros ;
- variation de juste valeur sur les actifs financiers et les dérivés : + 24,7 millions d'euros.

Le **nombre d'actions en circulation** au 31 décembre 2022 s'élève à 93 886 501, inchangé depuis le 31 décembre 2021.

	2020	2021	2022
Nombre d'actions en circulation			
• Début de période	92 049 169	92 049 169	93 886 501
• Fin de période	92 049 169	93 886 501	93 886 501
Nombre d'actions moyen en circulation	92 049 169	93 179 835	93 886 501
Nombre d'actions moyen (basique)	**91 532 357**	**92 839 729**	**93 384 221**
Nombre d'actions moyen (dilué)	**91 532 357**	**92 839 729**	**93 384 221**

Au 31 décembre 2022, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : auto-contrôle (0,68 %), autres actionnaires (99,32 %).

Aucun actionnaire n'a déclaré auprès de l'AMF de position supérieure à 5 % de la détention en capital ou en droits de vote. Toutefois, Il est à noter que le groupe Cohen & Steers, dont la société mère est Cohen & Steers Inc., détenait

5 715 094 actions (en ce compris une position de gestion pour compte de tiers) au 31 décembre 2022, soit 6,1 % du capital et 3 404 145 droits de vote, soit 3,6 % des droits de vote au titre de la position spécifique du groupe Cohen & Steers et sa maison mère Cohen & Steers Inc.

1.2.5.7 Distribution

Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 27 avril 2023 le versement d'un dividende de 0,96 euro par action contre 0,92 euro par action au titre de 2021. La distribution correspond à 85 % du FFO 2022 et offre un rendement de 4,6 % sur l'actif net réévalué NDV de 20,94 euros par action à fin 2022 et de 9,8 % sur le cours de clôture annuel.

Cette proposition de dividende est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant :

- des opérations de location ou sous-location d'immeubles (dividendes distribués par les filiales assujetties au régime SIIC inclus) soit 0,71 euro par action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2022 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,05 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,20 euro par action.

Le détachement du coupon interviendra le 2 mai 2023, le dividende étant payé le 4 mai 2023.

1.2.6 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier

1.2.6.1 Acquisitions d'actifs

En septembre 2022, Mercialys a fait l'acquisition, auprès de l'Immobilière Groupe Casino, de 70% des parts de la SCI Rennes-Anglet dont la Société détenait jusqu'alors 30 %, pour un montant de 4,9 millions d'euros. A la suite de cette opération, la SCI Rennes-Anglet est consolidée, à fin 2022, en intégration globale dans les comptes de Mercialys.

1.2.6.2 Livraisons

Aucune livraison significative n'a été réalisée en 2022.

1.2.6.3 Cessions

En avril 2022, Mercialys a finalisé la cession des hypermarchés Géant Casino d'Annecy Seynod et Saint-Étienne Monthieu, pour un montant acte en main de près de 65 millions d'euros, auprès de la société Inter Gestion REIM, opérant pour le compte de sa SCPI Cristal Rente, spécialisée dans l'immobilier commercial.

Ces grandes surfaces alimentaires, acquises en 2014 et 2015, avaient fait l'objet au cours de ces dernières années de réductions significatives de leurs surfaces, en coordination avec l'exploitant Géant, permettant l'implantation d'enseignes nationales plébiscitées par les consommateurs, participant à l'attractivité des centres commerciaux. Ces restructurations ont participé aux redéveloppements réguliers de ces deux sites, illustrant la stratégie de création de valeur de la Société. Ainsi, Mercialys a ouvert le 1er magasin Action de l'agglomération d'Annecy en 2019 sur les surfaces réduites de l'hypermarché, après avoir réalisé des développements majeurs sur ce site depuis 2017, avec la création d'un pôle restauration et l'implantation de l'enseigne Décathlon. Le centre commercial d'Annecy Seynod a également vu son offre s'enrichir avec l'ouverture d'un cinéma multiplex Mégarama de 9 salles en décembre 2022. De même, Mercialys a implanté l'enseigne FNAC sur les surfaces libérées par l'hypermarché de Saint-Étienne Monthieu en 2017, dans le cadre d'un projet de modernisation et de restructuration du centre commercial ayant permis l'ouverture de 23 nouveaux magasins.

En décembre 2022, Mercialys a finalisé la cession des centres commerciaux de Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge auprès d'un investisseur privé, pour un montant cumulé acte en main de 10 millions d'euros, soit un niveau en ligne avec les valeurs d'expertises du 30 juin 2022.

Ces deux sites de proximité, représentant une surface cumulée de 2 700 m², comprennent au total 25 boutiques et sont ancrés à des surfaces alimentaires opérées par le groupe Casino sous les enseignes Casino Supermarché et Hyper Casino. Ceux-ci n'étaient pas détenus par Mercialys et n'ont pas fait partie du périmètre de la transaction. Mercialys a ainsi poursuivi sa politique de rotation d'actifs, en cédant des galeries marchandes de taille limitée à l'échelle de son portefeuille et sur lesquels un important travail d'extraction du potentiel de réversion locative a été mené.

1.2.6.4 Expertises et variations de périmètre

Le patrimoine de Mercialys est évalué deux fois par an par des experts indépendants.

- Au 31 décembre 2022, BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :
- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 35 sites au 31 décembre 2022 sur la base d'une visite *in situ* de 12 site au cours du second semestre 2022, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2022 pour les autres sites ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 13 sites au 31 décembre 2022 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2022 ;
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de 9 sites au 31 décembre 2022 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2022. 9 visites avaient été réalisées sur sites au cours du premier semestre 2022 ;
- CBRE a réalisé l'expertise de 1 site au 31 décembre 2022 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2022. 1 visite avait été réalisée sur site au cours du premier semestre 2022 ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des sites Mercialys, soit 2 sites au 31 décembre 2022, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2022.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 091,2 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2022 contre 3 138,2 millions d'euros au 31 décembre 2021. Hors droits, cette valeur ressort à 2 896,9 millions d'euros à fin 2022 contre 2 945,1 millions d'euros à fin 2021.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de - 1,5 % sur 12 mois (+ 0,9 % à périmètre constant [1]) et de - 1,0 % sur 6 mois (- 0,8 % à périmètre constant). La valeur du portefeuille hors droits évolue dans les mêmes proportions (- 0,9 % sur 6 mois et + 0,8 % sur 12 mois à périmètre constant).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,75 % au 31 décembre 2022, contre 5,71 % au 30 juin 2022 et 5,71 % au 31 décembre 2021.

Catégorie d'actif immobilier	Taux de rendement moyen 31/12/2021	Taux de rendement moyen 30/06/2022	Taux de rendement moyen 31/12/2022
Grands centres régionaux et commerciaux	5,43 %	5,43 %	5,46 %
Centres locaux de proximité	7,33 %	7,30 %	7,36 %
Ensemble du portefeuille [1]	5,71 %	5,71 %	5,75 %

(1) Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres lots isolés).

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2022, ainsi que les loyers d'expertise correspondants.

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs 31/12/2022	Valeur d'expertise 31/12/2022 (hors droits)		Valeur d'expertise 31/12/2022 (droits inclus)		Surface locative brute 31/12/202		Loyers nets potentiels d'expertise	
		(M€)	*(%)*	*(M€)*	*(%)*	*(m^2)*	*(%)*	*(M€)*	*(%)*
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 450,7	84,6 %	2 613,6	84,6 %	604 891	77,8 %	142,8	80,4 %
Centres locaux de proximité	23	432,0	14,9 %	462,3	15,0 %	167 445	21,5 %	34,0	19,2 %
Sous-total	**48**	**2 882,6**	**99,5 %**	**3 075,9**	**99,5 %**	**772 336**	**99,4 %**	**176,8**	**99,6 %**
Autres sites [1]	3	14,3	0,5 %	15,3	0,5 %	4 918	0,6 %	0,8	0,4 %
TOTAL	**51**	**2 896,9**	**100 %**	**3 091,2**	**100 %**	**777 254**	**100 %**	**177,6**	**100 %**

(1) Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres lots isolés)

1.2.7 Perspectives

Mercialys s'est fixée pour objectifs au titre de 2023 :

- une croissance du résultat des opérations (FFO) par action d'au moins + 2 % vs 2022 ;
- un dividende dans une fourchette de 85 % à 95 % du FFO 2023.

1.2.8 Événements postérieurs à la clôture de la période

Aucun événement postérieur à la clôture significatif n'est intervenu.

(1) Sites constants en nombre et en surface.

1.2.9 Mesures de performance EPRA

Mercialys applique les recommandations de l'EPRA [1] dans le cadre des indicateurs détaillés ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les Sociétés Immobilières cotées en Europe, et dans ce cadre, publie des recommandations sur des indicateurs de performance afin d'améliorer la comparabilité des comptes publiés par les différentes sociétés.

Mercialys publie dans son Rapport financier semestriel et son Document d'enregistrement universel l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les « Best Practices Recommandations », qui sont disponibles sur le site Internet de cet organisme. Le tableau ci-dessous synthétise les indicateurs EPRA à fin décembre 2022, fin juin 2022 et fin décembre 2021 :

	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022
Résultat EPRA *(€/action)*	1,10	0,61	1,13
Actif net réévalué (EPRA NRV) *(€/action)*	20,51	20,35	20,54
Actif net réévalué (EPRA NTA) *(€/action)*	18,39	18,24	18,42
Actif net réévalué (EPRA NDV) *(€/action)*	17,60	19,65	20,94
Taux de rendement initial net EPRA *(%)*	5,24 %	5,26 %	5,29 %
Taux de rendement initial net majoré EPRA *(%)*	5,32 %	5,34 %	5,38 %
Taux de vacance EPRA *(%)*	4,9 %	4,4 %	4,4 %
Ratio de coût EPRA (y compris coûts liés à la vacance) *(%)*	18,5 %	14,8 %	18,7 %
Ratio de coût EPRA (hors coûts liés à la vacance) *(%)*	16,6 %	13,0 %	16,7 %
Investissements EPRA *(M€)*	15,9	8,8	24,0
Ratio d'endettement (LTV) EPRA hors droits - %	na	na	37,3 %
Ratio d'endettement (LTV) EPRA droits inclus - %	na	na	35,0 %

1.2.9.1 Résultat et résultat par action EPRA

Le tableau ci-dessous permet de faire le lien entre le résultat net part du Groupe et le résultat récurrent par action tel que défini par l'EPRA :

(en millions d'euros)	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022
Résultat net part du Groupe	**62,2**	**12,6**	**43,1**
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus-values)	(0,3)	(0,1)	(0,3)
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact du rachat partiel de la souche 2023	1,1	26,0	26,7
Autres produits et charges opérationnels	(0,4)	0,4	(1,6)
Dotation aux amortissements	39,2	18,6	37,7
RÉSULTAT EPRA	**101,8**	**57,5**	**105,5**
Nombre d'actions moyen basique	92 839 729	93 570 578	93 384 221
RÉSULTAT PAR ACTION EPRA *(€)*	**1,10**	**0,61**	**1,13**

Le calcul du FFO (résultat des opérations) communiqué par Mercialys est identique à celui du résultat EPRA. Il n'y a aucun ajustement à réaliser entre ces deux indicateurs.

(1) EPRA, European Public Real Estate Association.

1.2.9.2 Actif net réévalué EPRA (NAV, NNNAV, NRV, NTA, NDV)

	31/12/2021		
(en millions d'euros)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	**743,1**	**743,1**	**743,1**
Inclut [1]/Exclut [2] :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	**743,1**	**743,1**	**743,1**
Inclut [1] :			
ii. a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	957,5	957,5	957,5
ii. b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction [3] (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	0,0	0,0	0,0
ii. c) Réévaluation des autres investissements non courants [4]	17,9	17,9	17,9
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement [5]	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente [6]	2,1	2,1	2,1
EPRA NAV dilué à la juste valeur	**1 720,6**	**1720,6**	**1 720,6**
Exclut [2] :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement [7]	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	2,2	2,2	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0
viii. a) Goodwill (bilan IFRS)		0,0	0,0
viii. b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)		(5,0)	
Inclut [1] :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			(76,5)
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation [8]	193,1	0,0	
NAV	**1 916,0**	**1 717,8**	**1 644,1**
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 394 908	93 394 908	93 394 908
NAV par action *(€)*	**20,51**	**18,39**	**17,60**

(1) « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit.
(2) « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté.
(3) Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur.
(4) Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne.
(5) Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur.
(6) Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur.
(7) Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines.
(8) Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines.

(en millions d'euros)	30/06/2022 EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	**685,7**	**685,7**	**685,7**
Inclut [1]/Exclut [2] :			
i) Instruments hybrides	0	0	0
EPRA NAV dilué	**685,7**	**685,7**	**685,7**
Inclut [1] :			
ii. a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	1 017,2	1 017,2	1 017,2
ii. b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction [3] (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	0,0	0,0	0,0
ii. c) Réévaluation des autres investissements non courants [4]	19,1	19,1	19,1
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement [5]	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente [6]	0,2	0,2	0,2
EPRA NAV dilué à la juste valeur	**1 722,3**	**1 722,3**	**1 722,3**
Exclut [2] :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement [7]	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	(14,6)	(14,6)	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0
viii. a) Goodwill (bilan IFRS)		0,0	0,0
viii. b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)		(4,2)	
Inclut [1] :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			112,3
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation [8]	192,6	0,0	
NAV	**1 900,2**	**1 703,2**	**1 834,6**
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 369 700	93 369 700	93 369 700
NAV par action *(€)*	**20,35**	**18,24**	**19,65**

(1) « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit.

(2) « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté.

(3) Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur.

(4) Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne.

(5) Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur.

(6) Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur.

(7) Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines.

(8) Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines.

(en millions d'euros)	31/12/2022 EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	**725,1**	**725,1**	**725,1**
Inclut [1]/Exclut [2] :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	**725,1**	**725,1**	**725,1**
Inclut [1] :			
ii. a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	1 005,6	1 005,6	1 005,6
ii. b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction [3] (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	0,0	0,0	0,0
ii. c) Réévaluation des autres investissements non courants [4]	17,5	17,5	17,5
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement [5]	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente [6]	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	**1 748,2**	**1 748,2**	**1 748,2**
Exclut [2] :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement [7]	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	(26,1)	(26,1)	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0
viii. a) Goodwill (bilan IFRS)		0,0	0,0
viii. b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)		(3,4)	
Inclut [1] :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			205,2
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation [8]	194,2	0,0	
NAV	**1 916,4**	**1 718,7**	**1 953,4**
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 286 271	93 286 271	93 286 271
NAV par action *(€)*	**20,54**	**18,42**	**20,94**

(1) « Inclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan ou hors bilan) doit être ajouté aux capitaux propres, alors qu'un passif doit être déduit.

(2) « Exclut » indique qu'un actif (inscrit au bilan) doit être déduit, alors qu'un passif (inscrit au bilan) doit être ajouté.

(3) Écart entre la valeur des immeubles en construction inscrits au bilan au coût et leur juste valeur.

(4) Réévaluation des immobilisations incorporelles à retraiter (x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur non prises en compte sur cette ligne.

(5) Écart entre les créances liées aux contrats de location-financement inscrites au bilan au coût amorti et leur juste valeur.

(6) Écart entre la valeur des immeubles destinés à la vente inscrits au bilan au coût (IAS 2) et leur juste valeur.

(7) Les retraitements des impôts différés sont détaillés en page 15 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines.

(8) Les retraitements des droits de mutation sont détaillés en page 17 des EPRA Best Practices Recommendations guidelines.

1.2.9.3 Taux de rendement initial net (*Net Initial Yield*) et Taux de rendement initial net majoré (*Topped-up Net Initial Yield*) EPRA

Le tableau ci-dessous établit le passage entre le taux de rendement tel que publié par Mercialys et les taux de rendement définis par l'EPRA :

(en millions d'euros)	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022
Immeubles de placement – détenus à 100 %	2 945,1	2 930,2	2 896,9
Actifs en développement (-)	0,0	0,0	0,0
Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits	**2 945,1**	**2 930,2**	**2,896,9**
Droits de mutation	193,1	192,6	194,2
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus	**3 138,2**	**3 122,8**	**3 091,2**
Revenus locatifs annualisés [1]	171,2	171,2	170,9
Charges non récupérables (-)	(6,8)	(6,8)	(7,3)
Loyers nets annualisés	**164,4**	**164,4**	**163,6**
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	2,5	2,5	2,7
Loyers nets annualisés majorés	**166,9**	**166,9**	**166,4**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (NET INITIAL YIELD)	**5,24 %**	**5,26 %**	**5,29 %**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ EPRA (« TOPPED-UP » NET INITIAL YIELD)	**5,32 %**	**5,34 %**	**5,38 %**

(1) Les revenus locatifs annualisés de 2021 incluent une vision normalisée de l'activité du Commerce Ephémère, telle que constatée en 2019, cette dernière ayant été impactée de manière exceptionnelle par la crise sanitaire.

1.2.9.4 Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance est calculé sur la base de : valeur locative des lots vacants/(loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + valeur locative des locaux vacants).

Le taux de vacance EPRA s'établit à 4,4 % à fin décembre 2022, stable par rapport au niveau constaté à fin juin 2022 et en amélioration par rapport à fin décembre 2021 (4,9 %). La vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extension ou de restructuration représente 150 pb au sein de ce taux de vacance.

(en millions d'euros)	31/12/2020	30/06/2022	31/12/2022
Valeur locative des lots vacants	8,7	7,8	7,9
Valeur locative de l'ensemble du portefeuille	178,6	176,7	177,3
TAUX DE VACANCE EPRA	**4,9 %**	**4,4 %**	**4,4 %**

1.2.9.5 Ratios de coût EPRA

(en millions d'euros)	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	(19,7)	(11,4)	(25,0)	Frais de personnel et autres charges
Charges locatives nettes	(6,8)	(4,4)	(7,3)	Impôt foncier et charges locatives non récupérés (y. c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	(2,1)	(1,6)	(3,0)	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges	(3,3)	4,5	2,9	Autres produits et charges sur immeuble hors honoraires de gestion
Part des charges administratives et opérationnelles liées aux JV	0,0	0,0	0,0	
Total	**(31,9)**	**(12,8)**	**(32,3)**	
Les ajustements destinés à calculer le ratio de coût EPRA excluent (si inclus en haut) :				
• les amortissements	0,0	0,0	0,0	Amortissements et provisions sur immobilisations
• la location de terrain	0,0	0,0	0,0	Loyers payés hors Groupe
• les charges locatives récupérées par une facturation globale (incluse dans le loyer)	0,0	0,0	0,0	
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	**(31,9)**	**(12,8)**	**(32,3)**	**A**
Coûts directs de la vacance [1]	3,3	1,6	3,4	
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	**(28,6)**	**(11,2)**	**(28,9)**	**B**
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain [2]	172,2	86,5	173,3	Moins coûts liés aux baux à construction et baux emphytéotiques
Moins : Charges sur immeubles si comprises dans les revenus locatifs bruts	0,0	0,0	0,0	
Plus : Part des revenus locatifs bruts liés aux JV (hors part du coût du terrain)	0,0	0,0	0,0	
Revenus locatifs (C)	**172,2**	**86,5**	**173,3**	**C**
RATIO DE COÛT EPRA Y COMPRIS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	**- 18,5 %**	**-14,8 %**	**-18,7 %**	**A/C**
RATIO DE COÛT EPRA HORS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	**- 16,6 %**	**-13,0 %**	**-16,7 %**	**B/C**

(1) Le ratio de l'EPRA déduit tous les coûts de la vacance sur les actifs en phase de rénovation et de développement, s'ils ont été comptabilisés comme des postes de dépenses. Les dépenses qui peuvent être exclues sont : taxe foncière, charges de service, aides marketing, assurance, taxe carbone, tout autre coût lié à l'immeuble

(2) Les revenus locatifs doivent être calculés après déduction des locations de terrain. Toutes les charges de service, de gestion et autres revenus liés aux dépenses du patrimoine doivent être ajoutés et non déduits. Si la location comprend des charges de service, la Société doit les retraiter afin de les exclure. Les aides locatives peuvent être déduites des revenus locatifs, les autres coûts doivent être pris en compte en ligne avec les normes IFRS.

1.2.9.6 Investissements EPRA

Le tableau ci-dessous présente les investissements réalisés sur la période :

	31/12/2021			30/06/2022			31/12/2022		
(en millions d'euros)	Groupe (hors coentre-prises)	Coentre-prises (quote-part proport.)	Total Groupe	Groupe (hors coentre-prises)	Coentre-prises (quote-part proport.)	Total Groupe	Groupe (hors coentre-prises)	Coentre-prises (quote-part proport.)	Total Groupe
Acquisitions	1,5	0	1,5	3,2	0	3,2	9,4	0	9,4
Développements	2,8	0	2,8	0,2	0	0,2	0,4	0	0,4
Immeubles de placement	9,4	0	9,4	4,3	0	4,3	12,3	0	12,3
Avec espace locatif additionnel	*2,0*	*0*	*2,0*	*0,7*	*0*	*0,7*	*5,2*	*0*	*5,2*
Sans espace locatif additionnel	*4,1*	*0*	*4,1*	*2,5*	*0*	*2,5*	*5,1*	*0*	*5,1*
Participations travaux et indemnités	*1,2*	*0*	*1,2*	*0,1*	*0*	*0,1*	*1,6*	*0*	*1,6*
Autres investissements significatifs non ventilés	*2,0*	*0*	*2,0*	*0,9*	*0*	*0,9*	*0,5*	*0*	*0,5*
Intérêts capitalisés (si applicable)	1,8	0	1,8	0,8	0	0,8	0,9	0	0,9
Investissement total	**15,5**	**0**	**15,5**	**8,5**	**0**	**8,5**	**23,0**	**0**	**23,0**
Retraitement de la position comptable à la position cash	0,4	0	0,4	0,3	0	0,3	1,0	0	1,0
INVESTISSEMENT TOTAL (CASH)	**15,9**	**0**	**15,9**	**8,8**	**0**	**8,8**	**24,0**	**0**	**24,0**

Les acquisitions comprennent l'acquisition de 70 % des parts de la SCI Rennes-Anglet pour un montant de 4,9 millions d'euros AEM. Mercialys détenait précédemment 30 % du capital de cette société.

Les investissements liés aux **immeubles de placement** font figurer :

- sur la ligne « Avec espace locatif additionnel » principalement des travaux liés au portefeuille de projets traditionnels (transformations de galeries, projets urbains mixtes) ;
- sur la ligne « Sans espace locatif additionnel » principalement des dépenses de maintenance ;
- sur la ligne « Autres investissement significatifs non ventilés » des dépenses liées à l'informatique, à l'écosystème digital et marketing, ainsi qu'à la démarche RSE de l'entreprise.

1.2.9.7 Ratio d'endettement (LTV) EPRA

Le tableau ci-dessous présente le calcul du ratio d'endettement (LTV) tel que déterminé par l'EPRA à partir du 31 décembre 2022. Cet indicateur diffère du calcul établi par la Société, tel que présenté ci-avant, qui représente également la référence des différents covenants bancaires.

(En millions d'euros)		Groupe	Part des entreprises associées	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
	Emprunts auprès d'institutions financières	-	40,7	0,6	41,2
	Billets de trésorerie	112,0	-		112,0
	Instruments de dette hybrides	-	-		-
	Emprunts obligataires	1 144,2	-		1 144,2
Inclut	Dérivés de change et taux (futures, swaps, options et forwards)	- 21,0	-		- 21,0
	Dettes nettes d'exploitation				-
	Propriété occupée par le propriétaire (dette)				-
	Comptes courants avec une caractéristique de fonds propres				-
Exclut	Trésorerie et équivalents de trésorerie :	- 216,0	- 4,2	11,3	- 208,9
Total dette Nette (a)					
	Biens immobiliers occupés par le propriétaire :	-	-		-
	Immeubles de placement à la juste valeur :	2 896,9	95,0	- 173,0	2 818,9
	Propriétés détenues en vue de la vente				-
Inclut	Immeubles en cours de développement	-	-		-
	Immobilisations incorporelles	3,4			3,4
	Créances nettes d'exploitation	18,7	- 0,0	- 1,6	17,1
	Immobilisations financières	26,1	- 4,6		21,4
Total Patrimoine (b)					**2 860,8**
	LTV hors droits (a) / (b)				37,3 %
	Droits de mutation (c)	194,2	6,7	- 12,0	189,0
	LTV droits inclus (a) / (b) + (c)				35,0 %

1.3 Patrimoine immobilier

1.3.1 Un patrimoine évalué à 3 091,2 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2022

1.3.1.1 Experts et méthodologie

Les centres commerciaux détenus par Mercialys font l'objet d'évaluations par des experts conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert Immobilier édictées par la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de 1998 et du rapport du groupe de travail de la Commission des opérations de Bourse (COB) et du Conseil national de la comptabilité (CNC) de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Par ailleurs, Mercialys se conforme au Code de déontologie des SIIC en matière de rotation des experts.

L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys a été soumis à une évaluation, ceux ayant fait l'objet d'une expertise ont été soumis à des enquêtes d'urbanisme, des études de marché et de concurrence et des visites *in situ*. Conformément au Rapport COB/CNC de 2000, deux approches ont été retenues pour déterminer la valeur vénale de chaque actif :

- la première, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même type d'actif et en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché ;
- la deuxième, l'approche par *Discounted Cash-Flow* (DCF), permet de tenir compte année après année des évolutions de loyers prévisionnelles, de la vacance, et d'autres paramètres prévisionnels tels que la durée de commercialisation ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

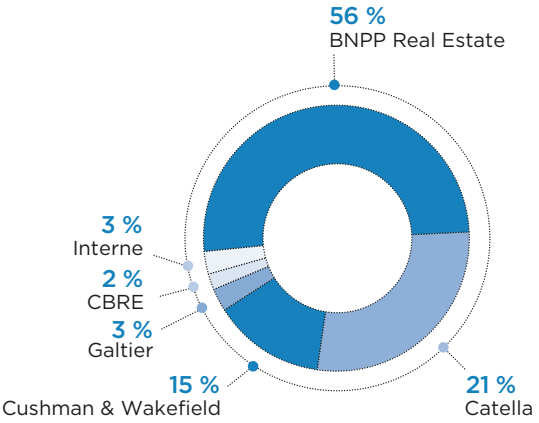
Le taux d'actualisation retenu prend en compte le taux de risque du marché (OAT TEC 10 ans) auquel est ajoutée une prime de risque et de liquidité du marché de l'immobilier ainsi que d'éventuelles primes de risque pour obsolescence et pour risque locatif.

Pour les actifs de petite taille, une valorisation par comparaison avec des valeurs de transaction sur des actifs similaires a également été réalisée.

Les expertises du patrimoine de Mercialys au 30 juin 2022 et au 31 décembre 2022 ont été réalisées par cinq experts indépendants : BNPP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield Valuation, CBRE Valuation et Galtier Valuation.

RÉPARTITION DES ÉVALUATIONS PAR EXPERT

(en % du nombre d'actifs évalués)



La valeur du patrimoine de Mercialys s'établit à 3 091,2 millions d'euros, droits inclus, en baisse de -1,0% sur 6 mois et de - 1,5 % sur 12 mois. À périmètre constant[(1)], elle recule de - 0,8 % sur 6 mois mais progresse de + 0,9 % sur 12 mois.

Hors droits, la valeur du patrimoine s'établit à 2 896,9 millions d'euros, en baisse de - 1,1 % sur 6 mois et de - 1,6 % sur 12 mois. À périmètre constant[(1)], elle recule de - 0,9 % sur 6 mois mais progresse de + 0,8 % sur 12 mois.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,75 % au 31 décembre 2022, contre 5,71 % au 30 juin 2022 et de 5,71 % au 31 décembre 2021. Cette quasi stabilité traduit la puissance des sites de la foncière, illustrée par une vacance faible et l'indexation positive qui compense l'augmentation du taux d'actualisation entrainée par la hausse du taux sans risque.

À noter que la valorisation du patrimoine de Mercialys est déterminée sur la base d'une « somme des parties ». C'est-à-dire que la valorisation totale est égale à la somme de la valorisation individuelle de chaque actif, que celle-ci soit déterminée via l'approche par capitalisation du revenu ou via l'approche par DCF.

La valorisation de chaque actif présente des hypothèses sous-jacentes qui lui sont propres, tant en termes de croissance des loyers, d'investissements, que de taux de capitalisation ou d'actualisation.

(1) Sites constants en nombre et en surface

La reconstitution d'hypothèses de valorisation moyennes sous-jacentes au niveau consolidé est par conséquent complexe. D'autant plus que les méthodologies de valorisation entre experts immobiliers ne sont pas toujours strictement identiques, et que les critères de pondération retenus lors de la compilation des hypothèses sous-jacentes des valorisations individuelles peuvent faire varier sensiblement les résultats.

Dans un souci de transparence et d'exactitude, Mercialys a sollicité sur ce point son premier expert immobilier, BNP Paribas Real Estate. Ce dernier, qui valorise 56 % des actifs de Mercialys en nombre, lui a indiqué recourir à un taux moyen de variation annuelle (CAGR) des loyers nets entre 2023 et 2032 de + 3,2 % incluant l'indexation.

1.3.1.2 Rapport d'expertise immobilière préparé par les Évaluateurs indépendants de Mercialys

Introduction

Au 31 décembre 2022, Mercialys a confié aux experts :

- BNPP Real Estate Valuation ;
- Catella Valuation ;
- CB Richard Ellis Valuation ;
- Cushman & Wakefield Valuation ;
- Galtier Valuation ;

La valorisation de son patrimoine d'actifs immobiliers est réalisée selon la répartition suivante :

	Nombre d'actifs	Valeur vénale hors droits	Valeur vénale droits inclus
BNPP Real Estate Valuation	35	2 379,3 M€	2 537,2 M€
dont qp indivise actifs détenue par tiers (40 %)	-	*76,9 M€*	*82,2 M€*
BNPP Real Estate Valuation	35	2 302,4 M€	2 455,0 M€
Cushman & Wakefield Valuation	9	224,6 M€	240,1 M€
Catella Valuation	13	224,4 M€	240,5 M€
CB Richard Ellis Valuation	1	128,5 M€	137,4 M€
Galtier Valuation	2	9,4 M€	10,1 M€
Intern	2	7,6 M€	8,1 M€
TOTAL	**62**	**2 896,9 M€**	**3 091,2 M€**

À l'issue de leurs missions respectives, les experts ont co-signé le rapport commun ci-dessous :

Rapport d'expertise immobilière préparé par les évaluateurs indépendants de Mercialys

Contexte général de la mission d'expertise

Contexte et instructions

En accord avec les instructions de Mercialys (« la Société ») reprises dans les contrats d'évaluation signés entre Mercialys et les Évaluateurs, nous avons estimé les actifs détenus par la Société en reflétant leur mode de détention (pleine propriété, bail à construction, etc.). Le présent rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la Société. Les évaluations ont été menées localement par nos équipes d'expertise et ont été revues par les équipes paneuropéennes des Évaluateurs. Afin de déterminer une valeur de marché pour chaque actif, nous avons pris en considération les transactions immobilières au niveau européen, et pas uniquement les transactions domestiques. Nous confirmons que notre opinion sur la valeur de marché a été revue au regard des autres expertises menées en Europe, afin d'avoir une approche consistante et de prendre en considération toutes les transactions et informations disponibles sur le marché. Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie ou la méthode par le rendement qui sont régulièrement utilisées pour ces types d'actifs.

Nos valeurs ont été établies à la date du 31 décembre 2022.

Référentiels et principes généraux

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de conduite de la 8e Édition du RICS Valuation Standards (le « Red Book »). Ce dernier constitue une base des évaluations acceptée à l'échelle internationale. Nos évaluations respectent les règles comptables IFRS et les standards et recommandations édités par l'IVSC. Les expertises ont également été établies au regard de la recommandation de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiée le 8 février 2010. Elles tiennent également compte des recommandations du Rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000. Nous attestons que nous avons préparé nos expertises en tant qu'évaluateurs externes indépendants, tels que définis dans les standards du Red Book publié par la RICS.

Valeur recherchée

Nos évaluations correspondent à des valeurs vénales de marché (« Market Value ») et sont reportées à la Société en valeur droits hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Conditions de réalisation

Informations

Nous avons demandé au *management* de la Société de nous confirmer que les informations relatives aux actifs et aux locataires qui nous ont été fournies sont complètes et exactes dans tous leurs aspects significatifs. Par conséquent, nous avons considéré que toutes les informations connues des collaborateurs de la Société et pouvant impacter la valeur, telles que les dépenses de fonctionnement, les travaux engagés, les éléments financiers y compris les créances douteuses, les loyers variables, les commercialisations en cours et signées, les aménagements de loyers, ainsi que la liste des baux et des unités vacantes ont été mis à notre disposition et que ces informations sont à jour dans tous leurs aspects significatifs.

Surfaces des actifs

Nous n'avons pas effectué de mesurage des actifs et nous nous sommes fondés sur les surfaces qui nous ont été communiquées.

Analyses environnementales et conditions des sols

Il ne nous a pas été demandé de mener ni une étude de l'état des sols, ni une analyse environnementale et nous n'avons pas investigué les événements passés afin de déterminer si les sols ou les structures des actifs sont ou ont été contaminés. Sauf information contraire, nous sommes partis du principe que les actifs ne sont pas et ne devraient pas être impactés par une contamination des sols et que l'état des terrains n'affecte pas leur utilisation actuelle ou future.

Urbanisme

Nous n'avons pas étudié les permis de construire et nous considérons que les biens ont été construits, sont occupés et utilisés en conformité avec toutes les autorisations nécessaires et que les recours légaux ont été purgés. Nous avons supposé que les actifs sont conformes aux dispositions légales et aux règles d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les règles en matière de structures, incendies, santé et sécurité. Nous avons également supposé que toute extension en cours de construction respecte les règles d'urbanisme et que toutes les autorisations nécessaires ont été obtenues.

Titres de propriété et états locatifs

Nous nous sommes fondés sur les états locatifs, résumés des revenus complémentaires, des charges non récupérables, des projets d'immobilisations et des *business plans* qui nous ont été fournis. Nous avons supposé, au-delà de ce qui est déjà mentionné dans nos rapports par actif, que la propriété des actifs n'est grevée par aucune restriction qui empêcherait ou rendrait difficile leur vente, et qu'ils sont libres de toute restriction et charge. Nous n'avons pas lu les titres de propriété des actifs et avons accepté les éléments locatifs, d'occupation et toute autre information pertinente qui nous ont été communiqués par la Société.

État des actifs

Nous avons noté l'état général de chaque actif au cours de nos visites. Notre mission n'inclut pas de volet technique concernant la structure des bâtiments mais nous avons signalé dans notre rapport les défauts d'entretien apparents lors de notre visite, le cas échéant. Les actifs ont été expertisés sur la base de l'information fournie par la Société selon laquelle aucun matériau dangereux n'a été utilisé dans leur construction.

Taxation

Nos évaluations ont été menées sans prendre en compte les éventuels frais ou taxes devant être engagés dans le cas d'une cession. Les valeurs locatives et vénales annoncées s'entendent hors la taxe sur la valeur ajoutée.

Confidentialité et publication

Enfin et en accord avec notre pratique habituelle nous confirmons que nos rapports d'expertise sont confidentiels et adressés uniquement à la Société. Aucune responsabilité n'est acceptée vis-à-vis de tiers ; et ni les rapports d'expertise en intégralité ni les extraits de ces rapports ne peuvent être publiés dans un document, déclaration, circulaire ou communication avec des tiers sans notre accord écrit, portant aussi bien sur la forme que sur le contexte dans lesquels ils peuvent paraître. En signant ce Rapport Condensé, chaque expert le fait pour son propre compte et uniquement pour son propre travail d'expertise.

BNPP REAL ESTATE VALUATION

le 23/01/2023

Jean-Claude DUBOIS
Président

BNP PARIBAS REAL ESTATE
EXPERTISE

CATELLA VALUATION

Jean-François DROUETS
Président

GALTIER VALUATION

Coralie COUVRET
Directrice du Pôle Immobilier
Recognised European Valuer

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

Valérie PARMENTIER
Partner

CBRE VALUATION

Béatrice ROUSSEAU - MRICS - REV
Directeur

1.3.2 Un portefeuille d'actifs commerciaux diversifiés et implantés dans des zones géographiques à fort potentiel

1.3.2.1 51 actifs à fin 2022, représentant 777 254 m² de surface locative brute

Les sites de Mercialys sont regroupés en quatre grandes catégories : les Grands centres régionaux (d'une surface locative brute supérieure à 40 000 m²), les Grands centres commerciaux (totalisant une surface locative brute supérieure à 20 000 m²), les Centres locaux de proximité *leaders* (dont la surface locative brute est supérieure à 5 000 m²) et les Autres sites.

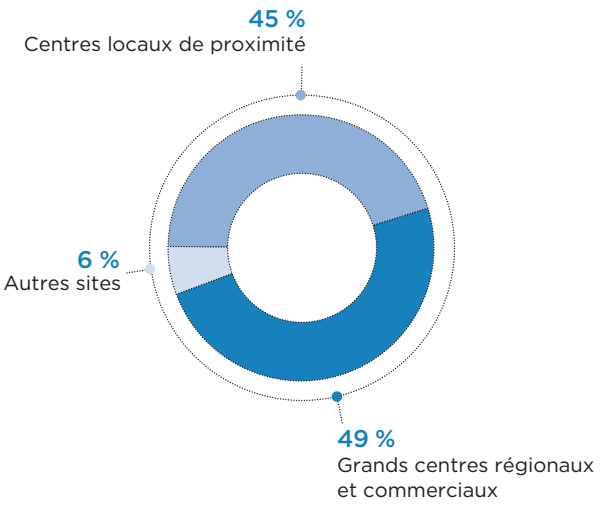
Les Grands centres régionaux et commerciaux et les Centres locaux de proximité *leaders* sont composés de galeries marchandes et de grandes surfaces spécialisées attenantes. Les Autres sites regroupent des lots isolés, dont deux cafétérias et une réserve foncière.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de Mercialys est constitué de 51 actifs, comprenant 4 Grands centres régionaux, 21 Grands centres commerciaux, 23 Centres locaux de proximité, et 3 Autres sites, représentant une surface locative brute bâtie totale de 777 254 m².

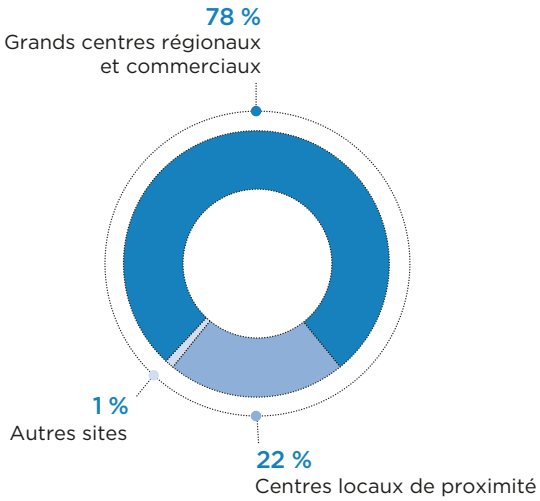
Au sein de ses 48 centres commerciaux, Mercialys est propriétaire des murs de la grande surface alimentaire, seule ou en partenariat avec des minoritaires, dans 21 d'entre eux à fin décembre 2022.

RÉPARTITION PAR NATURE DES ACTIFS DÉTENUS PAR MERCIALYS

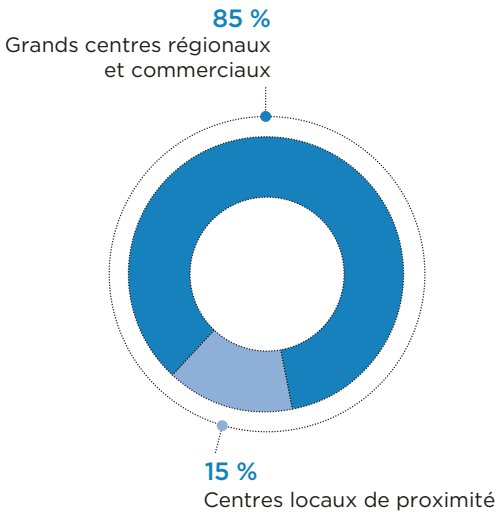
(en nombre)



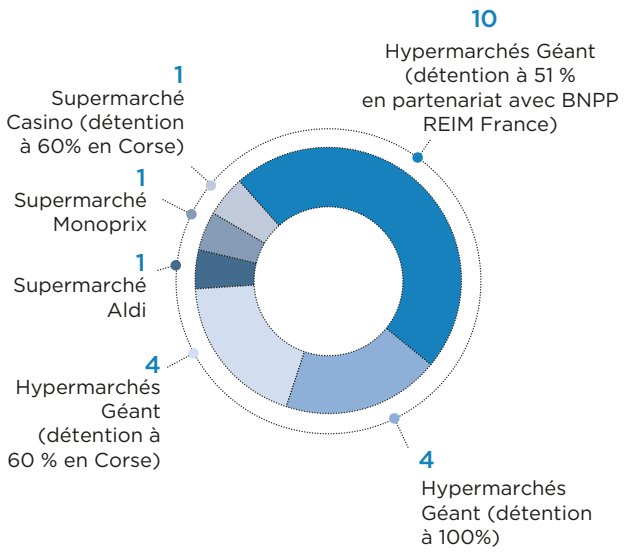
(en m²)



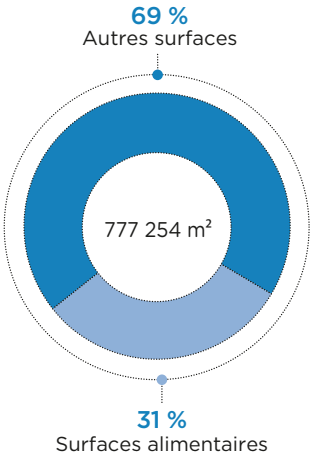
(en valeur d'expertise droits inclus)



RÉPARTITION PAR ENSEIGNE DES MURS DE GRANDES SURFACES ALIMENTAIRES DÉTENUS MAJORITAIREMENT PAR MERCIALYS



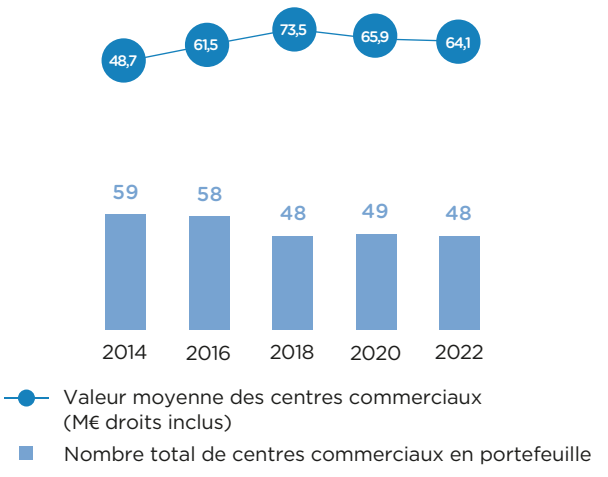
RÉPARTITION DES SURFACES LOCATIVES BRUTES DE MERCIALYS

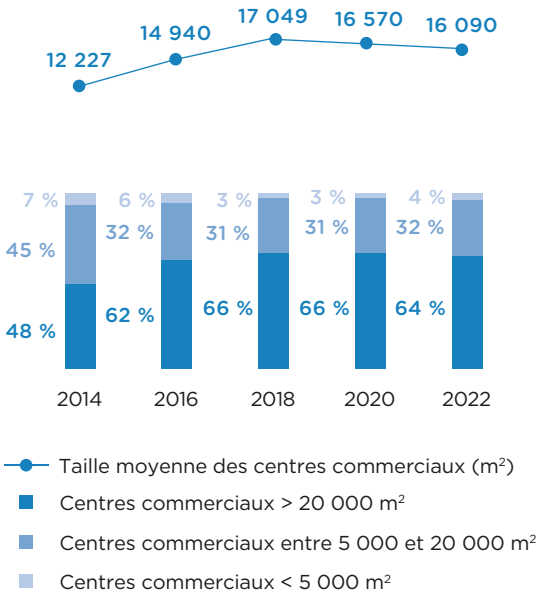


1.3.2.2 Un portefeuille recentré sur des actifs commerciaux *leaders* dans les zones géographiques les plus dynamiques du territoire

Fruit d'une décennie d'arbitrage, le portefeuille d'actifs de Mercialys est aujourd'hui largement recentré sur des sites commerciaux *leaders* ou co-*leaders* sur leurs zones de chalandise.

La taille moyenne des centres commerciaux de la Société (hors Autres sites) s'établit à 16 100 m² à fin 2022, contre 7 400 m² à fin 2010 et 12 227 m² à fin 2014. Leur valeur moyenne s'établit à 64,1 millions d'euros droits inclus à fin 2022, contre 26,9 millions d'euros à fin 2010 et 48,7 millions d'euros à fin 2014 .





99 % des actifs composant le portefeuille immobilier de Mercialys sont situés en province ou dans des territoires d'outre-mer, le solde (1 %) étant situé à Paris et dans ses environs. L'Île-de-France représente donc une très faible part du patrimoine immobilier de la Société.

Historiquement implanté dans le Centre-Est de la France (Saint-Étienne), le groupe Casino dont Mercialys est issue a progressivement étendu son implantation aux régions avoisinantes (Loire, Haute-Loire, Rhône, etc.) puis, à la suite d'opérations de fusions et de rachats de réseaux, à des zones géographiques à fort potentiel de développement comme les régions littorales du Sud-Est, l'Ouest et la Bretagne.

Grâce aux acquisitions réalisées en 2007 sur l'île de la Réunion, Mercialys dispose également d'implantations en dehors de la France métropolitaine.

Le tableau suivant synthétise les principales informations concernant l'exposition géographique régionale du portefeuille immobilier de Mercialys.

		Valeur d'expertise droits inclus		Surface locative brute	
Région	**Nombre de sites**	*(M€)*	*%*	*(m^2)*	*%*
Corse	5	123,3	4 %	47 863	6 %
Île-de-France	3	35,0	1 %	9 293	1 %
Nord-Est	2	229,4	7 %	52 875	7 %
Ouest	9	818,1	26 %	203 053	26 %
Rhône-Alpes	8	525,4	17 %	139 271	18 %
Réunion	5	344,1	11 %	38 144	5 %
Sud-Est	7	459,7	15 %	117 005	15 %
Sud-Ouest	12	556,2	18 %	169 750	22 %
TOTAL	**51**	**3 091,2**	**100 %**	**777 254**	**100 %**

1.3.2.3 Détail du patrimoine au 31 décembre 2022

Nom et désignation du complexe	**Type de l'actif détenu par Mercialys**	**Année de construction**	**Dernier projet** *(année)*	**Surface bâtie du complexe au 31/12/22** *(m^2)*	**Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/22** *(m^2)*	**Dont surface alimentaire au 31/12/2022** *(m^2)* **quand détenue par Mercialys**	**Gestion charges Syndic**
Corse							
Ajaccio Rocade Mezzavia (HM Géant + 45 boutiques + 3 MS)	Grands Centres commerciaux	1989	2018	28 773	17 264	10 015	CORIN
Bastia Port Toga (HM Géant + 13 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1991	2017	7 034	4 220	3 201	CORIN
Bastia Rocade de Furiani (HM Géant + 48 boutiques + 2 MS + 1 centre médical + 1 station essence)	Grands Centres commerciaux	1969	2019	24 498	14 699	8 314	CORIN
Corte (SM Casino + 13 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	2004	2004	5 831	3 499	2 466	CORIN
Porto Vecchio (HM Géant + 32 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2003	14 106	8 182	4 963	CORIN
Île-de-France							
Amilly Montargis (HM Géant + 1 cafétéria + 15 boutiques + 2 MS + 1 station lavage)	Centres Locaux de Proximité	1976	2013	15 192	2 189	0	SUDECO
Massena (HM Géant + 25 boutiques + 2 MS)	Grands Centres commerciaux	1975	2016	31 677	4 204	0	SUDECO
Saint Denis Porte de Paris (Aldi + 1 MS)	Autres	1975		2 900	2 900	0	SUDECO
La Réunion							
Le Port Sacré Cœur (HM Carrefour + 90 boutiques + 7 MS + 1 RP)	Grands Centres commerciaux	2002	2020	27 024	21 401	0	SUDECO
Saint Benoît Beaulieu (HM Carrefour + 22 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	2000	2022	7 492	2 014	0	SUDECO
Saint Pierre Front de Mer (HM Carrefour + 26 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1987	1992	11 629	2 118	0	SUDECO
Sainte Marie du Parc (HM Run Market + 77 boutiques + 1 RP + 6 MS + 1 village services)	Grands Centres commerciaux	1966	2016	27 384	12 611	0	SUDECO
Saint André (Réserve foncière)	Autres	-	-		0	0	

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet *(année)*	Surface bâtie du complexe au 31/12/22 *(m²)*	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/22 *(m²)*	Dont surface alimentaire au 31/12/2022 *(m²)* quand détenue par Mercialys	Gestion charges Syndic
Nord-Est							
Besançon – Chateaufarine (HM Géant + 85 boutiques + 11 MS)	Centres régionaux	1971	2018	58 218	38 497		SUDECO
Dijon Chenôve (HM Géant + 41 boutiques + 6 MS)	Centres Locaux de Proximité	1974	1999	36 092	14 378		SUDECO
Ouest							
Angers - Espace Anjou (HM Géant + 104 boutiques + 8 MS + coworking)	Centres régionaux	1994	2019	40 564	39 705	15 529	SUDECO
Brest (HM Géant + 71 boutiques + 7 MS)	Grands Centres commerciaux	1968	2018	36 545	35 755	15 676	SUDECO
Chartres – Lucé (HM Géant + 42 boutiques + 4 MS)	Grands Centres commerciaux	1977	2016	27 362	9 714	0	SUDECO
Lanester (HM Géant + 4 MS + 70 boutiques)	Grands Centres commerciaux	1970	2016	31 267	30 357	17 639	SUDECO
Morlaix (HM Géant + 40 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1980	2017	28 871	8 054	0	SUDECO
Niort Est (HM Géant + 1 cafétéria + 50 boutiques + 3 MS + 1 village service)	Grands Centres commerciaux	1972	2015	26 047	18 322	13 306	SUDECO
Quimper - Cornouaille (HM Géant + 1 cafétéria + 88 boutiques + 9 MS)	Grands Centres commerciaux	1969	2017	34 459	34 459	12 063	SUDECO
Rennes Saint-Grégoire (HM Leclerc + 86 boutiques + 2 MS)	Grands Centres commerciaux	1971	2017	52 858	16 999	0	GIE GRAND QUARTIER
Tours – La Riche Soleil (HM Géant + 1 cafétéria + 49 boutiques + 1 MS)	Grands Centres commerciaux	2002		25 571	9 689	0	SUDECO
Rhône-Alpes							
Annecy Seynod (HM Casino Hyperfrais + 50 boutiques + 6 MS + 1 cinéma + 1 RP + 2 MS)	Grands Centres commerciaux	1988	2018	28 469	12 717	0	SUDECO
Annemasse (HM Géant + 37 boutiques + 3 MS)	Grands Centres commerciaux	1977	2016	25 564	23 384	15 700	SUDECO
Clermont – Nacarat (HM Géant + 69 boutiques + 1 MS + 1 village service)	Grands Centres commerciaux	1979	2014	34 779	34 779	17 847	SUDECO
Grenoble La Caserne de Bonne (Monoprix + 45 boutiques + 4 MS + coworking)	Grands Centres commerciaux	2010	2020	19 124	19 124	0	SUDECO
Saint-Étienne – Monthieu (HM Géant + 1 cafétéria + 50 boutiques + 5 MS + 1 station essence + 1 station lavage)	Grands Centres commerciaux	1972	2017	36 928	20 180	0	SUDECO
Vals près Le Puy (HM Géant + 22 boutiques + 4 MS)	Centres Locaux de Proximité	1979	2015	21 367	20 923	11 707	SUDECO
Villars (1 cafétéria dans un CC Auchan)	Autres	1985		30 931	931	0	G.A.C.I TROIN

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet *(année)*	Surface bâtie du complexe au 31/12/22 *(m^2)*	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/22 *(m^2)*	Dont surface alimentaire au 31/12/2022 *(m^2)* quand détenue par Mercialys	Gestion charges Syndic
Valence 2 (HM Géant + 1 cafétéria + 55 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2012	19 155	7 234	0	SUDECO
Sud-Est							
Aix en Provence (HM Casino Hyperfrais + 1 cafétéria + 32 boutiques + 1 MS + 1 Feu vert)	Grands Centres commerciaux	1982	2016	26 236	18 075	16 504	SUDECO
Arles (HM Géant + 35 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1979	2017	26 791	7 328	0	SUDECO
Fréjus (HM Géant + 42 boutiques + 3 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2017	19 911	18 809	13 182	SUDECO
Istres (HM Géant + 44 boutiques + 6 MS)	Centres Locaux de Proximité	1989	2015	25 584	18 934	13 288	SUDECO
Mandelieu (HM Géant + 45 boutiques + 2 MS + 1 village services)	Grands Centres commerciaux	1977	2016	31 954	8 553	0	SUDECO
Marseille – La Valentine (HM Géant + 62 boutiques + 4 MS)	Grands Centres commerciaux	1970	2015	32 271	13 924	0	SUDECO
Marseille Barneoud (HM Géant + 1 cinéma + 59 boutiques + 6 MS)	Grands Centres commerciaux	1974	1995	43 806	31 382	23 550	SUDECO
Sud-Ouest							
Anglet (HM Géant + 1 cafétéria + 10 boutiques + 1 MS)	Autres	1976	2016	16 524	3 987	0	SUDECO
Aurillac (HM Géant + 1 cafétéria + 24 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1988	2015	16 890	3 580	0	SUDECO
Boe AGEN (HM Géant + 1 cafétéria + 27 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1969	2015	18 855	5 499	0	SUDECO
Brive Malemort (HM Géant + 35 boutiques)	Centres Locaux de Proximité	1972	2017	21 047	5 460	0	SUDECO
Carcassonne Salvaza (SM Casino + 1 cafétéria + 41 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1982	2016	19 917	2 502	0	SUDECO
Millau (HM Géant + 20 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1986	2017	12 610	417	0	SUDECO
Montpellier Argelliers Autoroute (HM Géant + 23 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1973	2017	18 725	2 325	0	SUDECO
Narbonne (HM Géant + 29 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1972	2018	20 680	20 680	10 494	SUDECO
Nîmes – Cap Costières (HM Casino Hyperfrais + 1 cafétéria + 86 boutiques + 4 MS + coworking)	Grands Centres commerciaux	2003	2017	35 209	35 209	14 209	SUDECO
Rodez (Super U + 1 cafétéria + 30 boutiques + 2 MS)	Centres Locaux de Proximité	1984	2020	17 618	1 436	0	SUDECO
Montauban (Super U + 42 boutiques + 1 MS)	Centres Locaux de Proximité	1994	2012	19 786	4 765	0	SUDECO

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet *(année)*	Surface bâtie du complexe au 31/12/22 *(m^2)*	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/22 *(m^2)*	Dont surface alimentaire au 31/12/2022 *(m^2)* quand détenue par Mercialys	Gestion charges Syndic
Toulouse Fenouillet (HM Géant + 1 cafétéria + 134 boutiques + 14 MS + 1 *Retail Park* + coworking)	Centres régionaux	1978	2017	105 769	83 889	0	SUDECO
TOTAL				**1 347 894**	**777 254**	**239 652**	

Nomenclature : CC : Centre commercial, GCR : Grand centre régional, GCC : Grand centre commercial, CLP : Centre local de proximité, RP : *Retail park*, GSA : Grande surface alimentaire, GSS : Grande surface spécialisée, MS : Moyenne surface, GDS : Galerie de services, HM : Hypermarché, SM : Supermarché, SUP : Supérette, cafétéria : cafétéria, Autres : notamment lots isolés.



2e place
au GRESB

"A List"
du Carbon Disclosure Project depuis 2018

87/100
à l'index égalité femmes-hommes

2

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

2.1 Des risques et opportunités extra-financiers couverts par la stratégie RSE de Mercialys 80

2.1.1 La gouvernance RSE conçue pour piloter efficacement les risques et opportunités et mener à bien la stratégie 80

2.1.2 Les engagements pris en matière de RSE sont co-construits avec ses parties prenantes 82

2.2 Pour notre environnement 86

2.2.1 Viser zéro émission nette de carbone 86

2.2.2 100 % de déchets valorisés 90

2.2.3 Zéro produit phytosanitaire utilisé 91

2.2.4 Maîtrise de l'artificialisation des sols 92

2.3 Pour nos commerces 93

2.3.1 100 % des actifs stratégiques certifiés *BREEAM In-Use* 93

2.3.2 100 % des centres proposant une offre de commerces et services responsables 94

2.3.3 100 % de nos locataires associés à notre pacte « bailleur enseigne responsables » 94

2.3.4 Zéro incident sanitaire et sécuritaire 95

2.4 Pour nos territoires 97

2.4.1 100 % des centres acteurs du dynamisme territorial 97

2.4.2 100 % des centres stratégiques dotés d'espaces multifonctionnels 98

2.4.3 100 % des achats locaux et responsables 98

2.4.4 Promotion et soutien à l'écomobilité 101

2.4.5 100 % des centres ouverts à la société civile 101

2.5 Pour nos talents 103

2.5.1 Un employeur impliqué en matière d'éthique, d'égalité et d'inclusion 103

2.5.2 Un employeur impliqué dans le développement de l'engagement et de la satisfaction de ses collaborateurs 107

2.5.3 Un employeur impliqué dans la qualité de vie au travail et le respect de l'équilibre vie privée / vie professionnelle 109

Annexes 111

1. Informations et données complémentaires 111
2. Note méthodologique 126
3. Avis du vérificateur indépendant 128
4. Rapport du vérificateur indépendant sur les indicateurs d'éligibilité relatifs à la taxonomie européenne 131

Mercialys est convaincue que la prise en compte des enjeux environnementaux, sociétaux et sociaux est un axe fort de différenciation. Elle en a fait une partie intégrante de sa stratégie d'entreprise. Cela se manifeste dans la mise en œuvre quotidienne d'une gestion responsable et éthique de tous ses actifs en propriété ou gestion. Ce chapitre détaille ses chantiers stratégiques de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE), ses politiques et plans d'actions mis en place, ainsi que ses résultats.

2.1 Des risques et opportunités extra-financiers couverts par la stratégie RSE de Mercialys

2.1.1 La gouvernance RSE conçue pour piloter efficacement les risques et opportunités et mener à bien la stratégie

La RSE fait partie intégrante du processus de gestion des risques de Mercialys. En effet, le Comité de prévention des risques (CPR) est coanimé par le Responsable du contrôle interne et la Directrice RSE de la Société. Il est composé du Directeur général, de la Directrice générale déléguée, du Secrétaire Général, et de la Directrice de la conformité et de l'éthique. Ce CPR a pour missions :

1. d'identifier les risques portés par Mercialys ;
2. de recenser et d'évaluer les procédures existantes ;
3. de mettre en place un plan permettant de compléter et d'optimiser le traitement des risques ;
4. d'organiser le contrôle et la bonne mise en application des procédures.

Les 53 risques identifiés par le CPR sont répartis en 8 catégories, dont une dédiée aux risques environnementaux, sociaux et sociétaux. Tous les risques sont ensuite évalués annuellement en fonction de leur impact et de leur probabilité d'occurrence. La probabilité d'occurrence apprécie la possibilité qu'un risque se matérialise au moins une fois, à court, moyen et/ou long terme. L'impact quantifie pour sa part les conséquences en termes soit financiers (variation du résultat des opérations ou de l'actif net réévalué), soit d'obstacle à la poursuite du déploiement de la stratégie et des opérations de l'entreprise, soit réputationnels (importance accordée par les parties prenantes ou impact médiatique). C'est selon cette échelle que les risques RSE ont été évalués, à l'aide des résultats de la consultation des parties prenantes menée en amont.

Chaque année, le CPR rend compte de ses travaux au Comité d'audit, des risques et du développement durable (CARDD) et au Comité managérial. Le Conseil d'administration dans son ensemble est également régulièrement informé des étapes de la stratégie RSE. Les administrateurs disposent de l'expertise des équipes de Mercialys, des remontées des agences de notation extra-financières et peuvent bénéficier d'outils de formation ou de sensibilisation aux enjeux RSE, notamment climatiques tels que ceux apportés par l'association *Chapter Zero*.

Afin de prévenir, atténuer et réduire les risques RSE tout en pilotant les objectifs de sa stratégie RSE *4 Fair Impacts for 2030* présentés dans le tableau au § 2.1.2, la Société a mis en place une gouvernance dédiée. Elle est transversale, en lien avec les Directions opérationnelles au niveau de la Société et déclinée par actif.

Superviser les chantiers transverses

L'équipe dédiée à la RSE chez Mercialys définit et met en œuvre la stratégie RSE de la Société. Elle est constituée d'une Directrice RSE et d'une Chargée de missions RSE, assistées de consultants spécialisés sur certaines thématiques. Ce département est rattaché à la Directrice générale déléguée, preuve de l'intégration des enjeux RSE au cœur de la stratégie d'entreprise. Les sujets liés au développement des ressources humaines tels que la mise en œuvre de la politique diversité et inclusion de Mercialys sont placés sous la responsabilité de la Direction des ressources humaines. Des chefs de chantier, répartis dans les différentes équipes opérationnelles appuyées par le département RSE, pilotent les chantiers transverses de la stratégie RSE.

La stratégie, les risques et opportunités RSE sont évalués, validés et revus régulièrement par les différents organes de gouvernance de la Société :

- le CPR, en charge d'établir la cartographie des risques de la Société, évalue régulièrement les risques de Mercialys et en réajuste les niveaux au moins une fois par an ;
- le CARDD, l'un des trois comités spécialisés du Conseil d'administration et dont la Présidente est en charge de la RSE, valide la stratégie RSE et est informé au moins annuellement de son avancement ;
- le Conseil d'administration est informé de la mise en œuvre de la stratégie RSE et de l'atteinte des critères associés ;
- le Comité managérial, dont fait partie la Directrice RSE, permet de partager sur la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie RSE et son avancement avec l'ensemble des départements de la Société.

Pour d'avantage de détails sur les rôles des différents organes et leurs interactions, se reporter au chapitre 5. § 5.1.1, p. 322 et suivantes et au schéma ci-après.

Les mandataires sociaux exécutifs de la Société ont 20 % de leur rémunération annuelle variable indexée sur la performance RSE de l'entreprise. Un de leurs trois objectifs équipondérés de rémunération long terme est aussi systématiquement un objectif RSE. Un des deux critères RSE 2022 porte sur le niveau de certification *BREEAM In-Use* du patrimoine pour le Directeur général et la tenue des objectifs RSE liés aux lignes bancaires pour la Directrice générale déléguée. Pour plus d'informations, se référer au chapitre 4. § 4.2.2, p. 272 et suivantes.

L'ensemble des collaborateurs de Mercialys étant acteurs de la bonne mise en œuvre de cette stratégie, la totalité des salariés a également un objectif RSE individuel dans sa rémunération variable annuelle. Il compte pour 10 % de leur bonus annuel, est spécifique à leur métier, quantitatif pour les cadres et qualitatif pour les autres catégories de salariés.

Toujours dans l'optique d'impliquer le plus grand nombre de ses parties prenantes, Mercialys poursuit le verdissement de sa structure de financement. Deux critères majeurs de la stratégie RSE de Mercialys ont été retenus pour accompagner 5 lignes de crédits bancaires, pour un montant cumulé de 205 millions d'euros. Les marges de ces crédits sont indexées à la part du patrimoine stratégique certifié *BREEAM In-Use* et à l'atteinte des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2). La Société bénéficie ainsi d'une réduction de la marge en cas de respect de ces deux engagements. Dans le cas contraire, une dégradation de cette marge est appliquée.

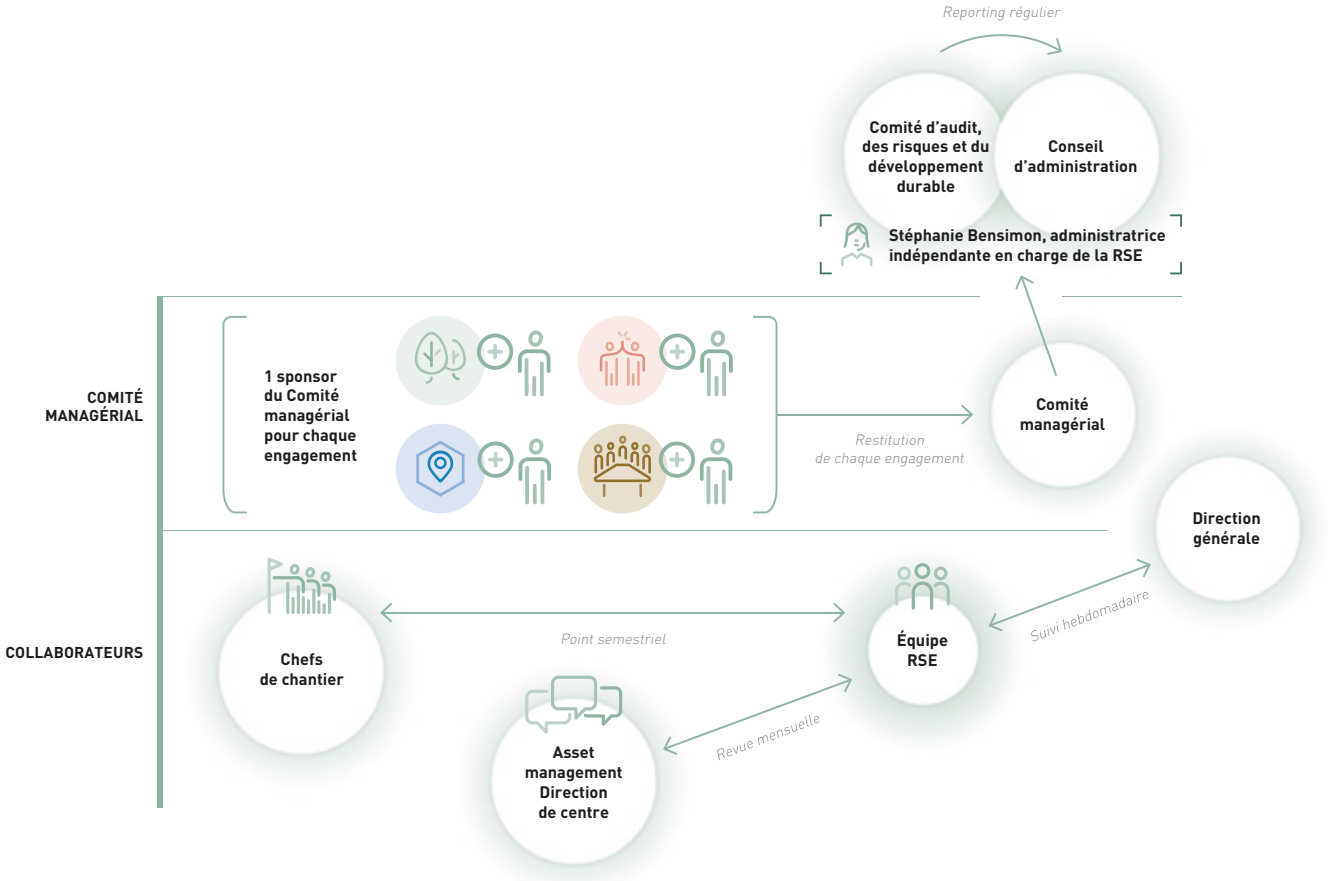
Agir au niveau des actifs

Afin de piloter la stratégie RSE au niveau des actifs, les objectifs *4 Fair impacts for 2030* de la Société ont été déclinés pour chacun de ses actifs, afin d'être pertinents par rapport à la réalité opérationnelle. Dans le but de planifier les actions à mettre en place pour atteindre ces objectifs, de les phaser dans le temps, de prévoir le budget à consacrer et d'en assurer le suivi, des feuilles de route RSE ont été construites pour chacun des centres. Elles ont été élaborées conjointement par l'asset management, la Direction de centre, le gestionnaire immobilier, et l'équipe RSE. Elles sont adaptées aux spécificités de chaque site. En complément, lors des revues annuelles des *business plan* par actif, les Directeurs de centre et asset managers présentent l'avancement de la stratégie RSE *4 Fair Impacts for 2030* à la Direction générale.

Pour s'assurer de leur mise en œuvre et afin de déceler au plus tôt d'éventuels dysfonctionnements, un outil informatique dédié facilite le suivi, l'analyse et le pilotage des indicateurs clés de performance RSE. Il est accessible à tous les départements concernés ainsi qu'aux gestionnaires immobiliers externes. En complément, des réunions mensuelles par zone géographique sont organisées avec l'asset management, la Direction de centre, le gestionnaire immobilier, et la RSE. Elles permettent d'analyser les indicateurs clés de performance sur les consommations d'énergie, d'eau, la valorisation des déchets et les actions RSE réalisées sur les centres. Ces réunions permettent de comparer les actifs à l'aide de différents critères d'analyse : en valeur absolue, en valeur relative par rapport à des données d'activité, entre centres de la même zone géographique, par rapport à la période précédente. Certaines problématiques de fonctionnement des centres sont ainsi identifiées permettant de les corriger rapidement, tout en partageant les bonnes pratiques déjà mises en œuvre.

Par ailleurs, d'autres outils et process, développés par service, structurent les attentes RSE de Mercialys. Par exemple, la Direction de centre suit et analyse mensuellement les performances environnementales des centres, la Direction technique vérifie l'application du « cahier des charges travaux et maintenance » lors de projets et travaux.

GOUVERNANCE DE LA RSE



2.1.2 Les engagements pris en matière de RSE sont co-construits avec ses parties prenantes

Depuis 2010, Mercialys met en place des actions en matière de RSE dont les performances sont saluées chaque année par les agences de notation extra-financières (pour plus de détail sur les différents classements, se référer au Rapport Intégré p. 35). Deux exemples d'excellentes performances en 2022 dans les meilleurs standards de place peuvent être cités. Tout d'abord, Mercialys a maintenu sa position de *leader* au *Carbon Disclosure Project* en conservant sa place dans la *A list* pour la 5e année consécutive. De même, pour sa 7e participation au *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), Mercialys atteint la 2e place de sa catégorie(1), en augmentant de 2 points sa note globale par rapport à 2021.

4 Fair Impacts for 2030, la stratégie RSE de Mercialys, incarne l'ambition de la Société en la matière. Elle a été déterminée en parfaite conformité avec la réglementation, afin de répondre à la fois aux principaux risques et opportunités RSE de Mercialys et aux attentes de ses parties prenantes.

Ainsi, la Société a, d'une part, élaboré une étude comparative des stratégies RSE d'entreprises de l'immobilier et d'acteurs reconnus en termes de maturité RSE, implantés en France comme à l'international. D'autre part, une large consultation a été menée par un cabinet de conseil spécialisé auprès des diverses parties prenantes de la Société. Elle a concerné à la fois les collaborateurs, des visiteurs des centres, des enseignes locataires, des investisseurs et banques, des collectivités territoriales et des associations à but non lucratif. Une liste d'enjeux RSE préalablement recensés comme étant pertinents pour une société d'immobilier commercial leur ont été soumis. Elles se sont prononcées sur l'importance qu'elles leur accordent, ainsi que leur perception de la maturité de Mercialys sur ces différents enjeux. Des entretiens qualitatifs ont complété les résultats de ce questionnaire, afin de dégager des préconisations ou attentes plus spécifiques de certaines parties prenantes. Cette démarche a permis de réviser la matrice de matérialité de Mercialys, consultable sur le site Internet de la Société(2).

Sur la base de cette matrice, croisée avec les risques et opportunités RSE préalablement identifiés dans le cadre du Comité de prévention des risques (CPR), la stratégie à horizon 2030 a été structurée autour de 4 engagements clés. Des ateliers thématiques se sont ensuite tenus entre la Direction générale, l'équipe RSE et la Direction des ressources humaines, en concertation avec les autres Directions concernées. Ils ont défini les objectifs associés à ces engagements, dans une approche pragmatique et intégrant les réalités opérationnelles.

Ainsi, la stratégie RSE de Mercialys est construite autour de quatre engagements, déclinés en objectifs concrets assortis de feuilles de route associées.

Mercialys s'engage à :

- contribuer à la neutralité carbone ;
- promouvoir un commerce plus responsable ;
- être un partenaire majeur du développement des territoire ;
- être un employeur impliqué.

(1) Catégorie : foncières de centres commerciaux cotées en Europe.
(2) Matrice de matérialité publiée sur le site Internet de la Société : https://www.mercialys.fr/rse/strategie-rse-1/implication-des-parties-prenantes.

STRATÉGIE RSE 4 FAIR IMPACTS FOR 2030

TOUS MOBILISÉS AUTOUR
D'UNE STRATÉGIE RSE DÉDIÉE
À NOS 4 IMPACTS PRINCIPAUX

POUR NOTRE ENVIRONNEMENT

En contribuant à la neutralité carbone et en prônant une utilisation raisonnée des ressources pour réduire notre empreinte environnementale

NOS AMBITIONS À 2030

- Viser zéro émission nette de carbone
- 100 % de déchets valorisés
- Zéro produit phytosanitaire utilisé

POUR NOS COMMERCES

En co-construisant avec nos locataires de lieux de commerce et de vie plus durables

NOS AMBITIONS À 2030

- 100 % des actifs stratégiques certifiés *BREEAM In-Use*
- 100 % des centres proposant une offre de commerces et de services responsables
- 100 % de nos locataires associés à notre pacte "bailleur enseigne responsables"

4 FAIR IMPACTS 2030
RESPONSABILISONS NOS PERSPECTIVES

POUR NOS TERRITOIRES

En inscrivant nos actifs au cœur des communautés tels des tremplins de la vie économique et citoyenne locale

NOS AMBITIONS À 2030

- 100 % des centres acteurs du dynamisme territorial
- 100 % des centres stratégiques dotés d'espaces multifonctionnels
- 100 % d'achats locaux et responsables
- Promotion et soutien à l'écomobilité

POUR NOS TALENTS

En cultivant l'engagement éthique de nos collaborateurs et en assurant leur épanouissement professionnel

NOS AMBITIONS À 2030

- Maintien des meilleures pratiques en matière d'égalité professionnelle
- Développement de l'engagement et de la satisfaction des collaborateurs
- Culture de l'exemplarité en matière d'éthique

Cette stratégie a été présentée et validée par le Comité d'audit, des risques et du développement durable (CARDD) et le Conseil d'administration en décembre 2020. Ces instances suivent de façon régulière la mise en œuvre de la stratégie et le taux d'atteinte des critères associés. Par ailleurs, Mercialys a soumis au vote de ses actionnaires sa stratégie climat, afin de les impliquer davantage dans la démarche RSE de la Société. Les ambitions climatiques et les plans d'actions associés ont ainsi été présentés lors d'une résolution à l'Assemblée générale de 2022, conformément aux recommandations de l'initiative « *Say on climate* ».

Le tableau ci-après établit la correspondance entre les risques et opportunités RSE recensés par le CPR et les chantiers de la stratégie RSE de Mercialys, puis synthétise les principales mesures mises en œuvre pour prévenir et atténuer ces risques et saisir les opportunités RSE.

PRINCIPAUX RISQUES ET OPPORTUNITÉS EXTRA-FINANCIERS

OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE RSE	DESCRIPTION DU RISQUE	DESCRIPTION DE L'OPPORTUNITÉ
Viser zéro émission nette de carbone	• Risques de transition, liés à l'évolution vers une société bas carbone : • augmentation des investissements pour répondre à l'évolution des réglementations (Dispositif Éco-Énergie Tertiaire, etc.) • baisse des revenus liée aux changements de comportements des clients • difficultés d'accès au capital liées aux préoccupations croissantes des investisseurs sur le changement climatique • Risques physiques liés aux évènements climatiques plus fréquents et sévères : • dégradation des bâtiments, impacts financiers (augmentation des primes d'assurance, impact financier des sinistres associés à des événements naturels exceptionnels plus fréquents et plus intenses, ou encore le coût des mesures d'adaptation, etc.), et perturbation de l'activité de la Société et de ses locataires • Augmentation des coûts d'exploitation des centres ou difficultés d'approvisionnement en cas de raréfaction des ressources énergétiques	• Détenir et gérer des bâtiments environnementalement certifiés, économes en énergie et résilients permet d'attirer locataires et visiteurs, et augmenter la valeur de ces actifs • Lutter contre le changement climatique permet d'attirer des investisseurs et de baisser les taux d'intérêts de la Société, notamment avec l'entrée en vigueur de la taxonomie verte européenne [1] et la SFDR [2] • Développer de nouvelles offres de services innovants bas carbone afin de générer un revenu complémentaire • Maîtriser les charges de ses locataires permet à la Société d'être plus attractive auprès des enseignes • Développer les énergies renouvelables rend les centres de Mercialys autonomes en énergie et protège ses locataires de la volatilité du prix des énergies
100 % de déchets valorisés	• Augmentation des charges d'exploitation pour les locataires • Augmentation des investissements pour répondre à l'évolution de la réglementation	• Collaborer avec ses locataires pour améliorer l'empreinte environnementale des centres • Faire diminuer les charges de ses locataires et donc être plus attractif auprès des enseignes
Zéro produit phytosanitaire utilisé	• Dégradation de la réputation de la Société en cas d'utilisation de produits ou techniques controversés pour la gestion des espaces verts, impactant pour la biodiversité et la santé humaine	• Verdir les centres pour augmenter leur attractivité et le bien-être des occupants et visiteurs
Densification et reconversion privilégiées à l'artificialisation des sols	• Entrave ou modification de projets du fait de leur impact sur la biodiversité dans un contexte de renforcement des réglementations • Difficultés techniques pour reconvertir ou densifier des actifs commerciaux • Saturation des parkings en cas de densification	• Bénéficier de prime pour les *primo* entrants disposant d'un savoir-faire éprouvé en matière de reconversion, restructuration ou réhabilitation de sites existants
100 % des actifs stratégiques certifiés	• Dégradation de la valeur du patrimoine et perte d'attractivité vis-à-vis des investisseurs en cas d'actifs non certifiés • Difficultés de conserver de bons niveaux de certification dans un contexte de renforcement des exigences du référentiel • Contribution à atténuer plusieurs risques (carbone, déchets, produit phytosanitaire, relations enseignes, sécurité, achats responsables, mobilité)	• Attirer locataires et visiteurs, et augmenter la valeur des actifs de la Société • Accéder aux financements durables • Valoriser la bonne gestion des actifs de la Société au quotidien
100 % des centres proposant une offre de commerces et de services responsables	• Perte de fréquentation et obsolescence des actifs en cas de *mix* marchand qui ne s'adapte pas aux nouvelles attentes des consommateurs	• Assurer la pérennité du modèle d'affaires de la Société en répondant aux exigences croissantes des consommateurs en matière de produits et services plus responsables et locaux
100 % de nos locataires associés à notre pacte « bailleur enseigne responsables »	• Dégradation de la relation client en cas de manque de communication • Dégradation de la liquidité des actifs en cas de non-respect des réglementations portant sur la performance énergétique globale des actifs	• Amplifier l'impact positif de la Société en collaborant avec ses locataires • Développer des nouvelles formes de dialogue et de partenariats avec ses parties prenantes • Collaborer avec ses locataires pour les fidéliser et améliorer l'empreinte environnementale des centres
Zéro incident sanitaire et sécuritaire	• Impacts financiers (investissements supplémentaires dans la vidéosurveillance ou dispositifs particuliers par exemple, augmentation des primes d'assurance, coûts des réparations), en cas de survenance de risques sanitaires (pollution de l'air, de l'eau), de sûreté (délinquance, attentat), de sécurité (incendie, inondation) • Baisses de revenus du fait de la perte d'exploitation de locataires impactés • Altération de la réputation des centres concernés	• Assurer le confort et la satisfaction de ses clients comme éléments de différenciation dans un contexte concurrentiel qui s'accentue, pour améliorer la fréquentation et fidéliser ses visiteurs
100 % des centres acteurs du dynamisme territorial	• Perte d'activité et de chiffre d'affaires de ses locataires, et donc par extension risque sur les loyers de la Société, en cas de tissu économique local et de zone de chalandise autour de ses centres commerciaux non prospères	• Asseoir la notoriété de ses centres au sein de leur zone de chalandise et créer du lien social grâce aux liens noués avec le tissu économique local, tout en renforçant leur ancrage local • Asseoir l'ancrage territorial de Mercialys en favorisant l'entreprenariat local
100 % des centres stratégiques dotés d'espaces multifonctionnels	• Perte d'attractivité en cas de *mix* marchand ne répondant plus aux nouveaux usages des consommateurs (*coworking*, loisirs, etc.)	• Renforcer l'attractivité des centres et être différenciant en proposant aux visiteurs de ses centres des expériences nouvelles
100 % d'achats locaux et responsables	• Dégradation de la réputation de la Société en cas d'incident éthique ou d'une performance négative en matière de RSE lié à l'un de ses fournisseurs ou sous-traitants	• Obtenir une meilleure qualité de service et réactivité des prestataires intervenant sur ses centres du fait de leur proximité géographique • Créer des emplois locaux
Promotion et soutien à l'écomobilité	• Difficultés à répondre aux attentes des clients utilisant des nouveaux modes de transports pour se rendre sur les centres, induisant une perte de fréquentation • Augmentation des investissements pour répondre aux évolutions de réglementations	• Améliorer l'accessibilité de ses centres et capter une clientèle non motorisée • Réduire l'empreinte carbone élargie de ses centres • Participer indirectement à la lutte contre la pollution de l'air
100 % des centres ouverts à la société civile	• Défaut d'appropriation des sites par les parties prenantes locales et baisse de la fidélité	• Asseoir la notoriété de ses centres au sein de leur zone de chalandise et créer du lien social grâce aux liens noués avec le tissu associatif local
Maintien des meilleures pratiques en matière d'égalité professionnelle	• Impact sur la performance de la Société (défaut d'innovation, etc.) en cas de manque de diversité au sein de la Société (âge, sexe, parcours académiques, etc.)	• Développer une dynamique pérenne de cohésion et d'émulation collective dans un environnement de travail favorable à l'épanouissement de tous les collaborateurs
Développement de l'engagement et de la satisfaction des collaborateurs	• Difficultés à recruter des collaborateurs sur des postes stratégiques en cas de faible attractivité sur le marché du travail • Baisse de la productivité, *turnover* élevé et perte de compétences en cas d'incapacité de Mercialys à retenir ses talents	• Recruter les meilleurs talents grâce à une reconnaissance de la marque employeur • Faire monter en compétences ses salariés et accompagner leur développement
Culture de l'exemplarité en matière d'éthique	• Impacts juridiques et financiers pour la Société ainsi qu'une détérioration de sa réputation en cas d'implication d'un collaborateur ou d'un dirigeant dans une affaire de corruption, délit d'initié ou blanchiment d'argent	• Impulser un effet d'entraînement positif pour l'ensemble des collaborateurs permettant une amélioration globale des performances
Respect du meilleur équilibre vie privée/ vie professionnelle	• Baisse de la productivité et hausse de l'absentéisme et du *turnover* en cas de mauvaise qualité de vie au travail	• Offrir un environnement de travail sûr et de qualité, source d'adhésion et d'engagement de ses collaborateurs

(1) Règlement Taxonomie (UE) 2020/852 sur « l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables ».
(2) Règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) (UE) 2019/2088 sur « la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers ».

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE 2022	PRINCIPALES RÉALISATIONS	CONTRIBUTION AUX ODD (3)
4,7 kgCO_2e/m² scopes 1 & 2	• Trajectoire carbone validée par la SBTi • Achat d'énergie verte • Installation de la télérelève, optimisation et pilotage des équipements • Plan de sobriété énergétique	
65 % de déchets valorisés	• Mise en place d'outils de communication dédiés pour les enseignes • Sensibilisation régulière des enseignes • Déploiement des 5 flux et biodéchets sur le patrimoine • Intégration de critères RSE dans les appels d'offres déchets • Plan d'action déchets par site	
5 litres de produits phytosanitaires utilisés	• Démarche « zéro produit phytosanitaire » pour les espaces verts • Contrôle des prestataires d'espaces verts • Contractualisation de la gestion différenciée des espaces verts	
0 m² artificialisé	• Projets de décapitalisation d'hypermarchés afin de densifier les centres	
100 % des actifs stratégiques certifiés	• Certification environnementale du patrimoine • Stratégie d'adaptabilité des actifs au changement climatique et aux changements d'usage	
90 % des actifs stratégiques proposant une offre de commerces et services responsables	• Déploiement de la plateforme digitale et logistique Le Shop / Ocitô • Etat des lieux des enseignes « responsables » présentes sur le patrimoine	
0 % de nos locataires associés à notre pacte « bailleur enseigne responsables »	• Généralisation des annexes environnementales à tous les baux signés • Récupération des données environnementales des locataires • Réunions annuelles avec les locataires incluant un point RSE • Réalisation d'enquêtes de satisfaction des locataires • Développement d'un intranet locataires	
94/100 note moyenne aux audits sécurité	• Audit annuel du prestataire sécurité • Mise en place de mesures préventives pour les risques sanitaires • Pose de capteurs de CO_2	
68 % des centres acteurs du dynamisme territorial	• Opérations emplois effectuées dans les centres • Offres d'emplois des enseignes relayées sur les sites Internet et réseaux sociaux des centres • Partenariat national avec Initiative France • Directeurs de centres tuteurs de porteurs de projets entrepreneuriaux	
58 % des centres stratégiques dotés d'un espace multifonctionnel	• Déploiement de l'activité de *coworking* sous la marque Cap Cowork • Installation de pôles santé	
83 % des achats des centres et **31 %** des achats corporate avec une clause RSE	• Élaboration de la cartographie des achats Mercialys et évaluation des risques RSE associés • État des lieux de la part des achats « locaux » • Insertion de critères RSE dans les appels d'offres et contrats des centres • Mise en place d'un cahier des charges travaux et maintenance pour les projets immobiliers et les opérations de grosse maintenance • Mise en place de dispositifs de contrôle	
100 % des centres à proximité des transports en commun	• Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, racks à vélo, et emplacements dédiés au covoiturage • Sensibilisation des visiteurs	
96 % des centres ayant accueilli au moins une association	• Mise à disposition d'espaces au profit des associations et organismes dans les centres commerciaux • Partenariat national avec Médecins du Monde	
87/100 à l'index égalité hommes femmes	• Suivi et pilotage des principaux indicateurs de diversité • Signature de la Charte de la diversité en entreprise • Partenariats avec l'Arpejh	
Maintient du label ***Great Place to Work***	• Enquête de satisfaction annuelle des collaborateurs • Mise en place de groupes de travail sur 5 thèmes spécifiques • Programme de formation des collaborateurs	
95 % des collaborateurs formés à l'éthique	• Charte éthique remise à l'ensemble des collaborateurs • Formation annuelle des collaborateurs à l'éthique • Procédure de lanceur d'alerte en place	
Renforcement de **l'accord télétravail**	• Développement du télétravail • Signature de la Charte du droit à la déconnexion • Partenariat associatif en faveur de la jeunesse et l'emploi avec Article 1	

(3) ODD : les Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015, définissent 17 priorités pour un développement socialement équitable, sûr d'un point de vue environnemental, économiquement prospère, inclusif et prévisible à horizon 2030.

2.2 Pour notre environnement

Parce que le secteur du bâtiment génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre françaises[1] et que le réchauffement climatique représente des risques physiques et de transition pour le patrimoine de Mercialys, la foncière s'engage à contribuer à la neutralité carbone en :

- poursuivant une politique de réduction des émissions de gaz à effet de serre très ambitieuse et validée par l'initiative *Science Based Targets* (SBTi) ;
- réduisant la pression que la Société exerce sur les ressources naturelles.

2.2.1 Viser zéro émission nette de carbone

Les effets du changement climatique se matérialisent y compris en France, avec une année 2022 particulièrement marquée par des évènements climatiques extrêmes : canicules records, feux de forêts, inondations, orages violents. Agir pour atténuer le changement climatique et y adapter les actifs et leur exploitation sont des enjeux incontournables pour Mercialys et tous les autres acteurs économiques. La Société a identifié et caractérisé ses risques et opportunités liés aux effets du changement climatique dans le cadre de son Comité de prévention des risques (CPR). Elle est par ailleurs transparente sur ses risques climat, conformément aux 11 recommandations du groupe de travail international *Task Force on Climate-related Financial Disclosure* (TCFD) (cf. pages 115 et suivantes) et en répondant de façon publique chaque année au *Carbon Disclosure Project* (CDP).

S'adapter aux effets du changement climatique

Afin d'assurer la résilience de son patrimoine, notamment face aux conséquences physiques du changement climatique, Mercialys a identifié les risques climatiques les plus susceptibles de toucher ses actifs. Dans le cadre de son CPR, la Société a réalisé une cartographie des risques naturels auxquels ses actifs sont confrontés : inondation, feux de forêt, risque de submersion marine, de mouvements de terrain, de gonflement d'argile, minier, sismique, et avalanches. 60 % de ses actifs sont concernés par un Plan de prévention des risques naturels (PPRN), dont 4 % ont des travaux prescrits sur l'existant dans le cadre des Plans de prévention des risques inondation (PPRI).

Pour aller plus loin, Mercialys fait des études détaillées actif par actif des aléas physiques et risques de transition liés au changement climatique prioritaires, ainsi que sur la vulnérabilité et la résistance de ses actifs à ces aléas. Elle a ainsi évalué les risques de 27 % de ses centres stratégiques, parmi les aléas suivants : vague de chaleur, sécheresse, retrait gonflement des argiles, feux de forêt, élévation moyenne des températures, inondations/précipitations, tempêtes, submersion marine, érosion côtière, séisme, mouvement de terrain. Différents horizons temporels et scénarios ont été utilisés afin de mener ces analyses : à 30 et 50 ans pour être adapté à la durée de vie d'un bâtiment, et les scénarios RCP 4.5 et RCP 8.5 du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC). Il s'agit des scénarios correspondant respectivement à la mise en œuvre de mesures de stabilisation des émissions de gaz à effet de serre, et au scénario le plus défavorable sans politique climatique. Il en ressort que les actifs de Mercialys sont principalement affectés par les vagues de chaleur, l'élévation moyenne des températures et la sécheresse. Les enjeux significatifs portent donc notamment sur l'isolation des bâtiments et les installations de chauffage et climatisation des actifs de la Société.

A partir de 2023, Mercialys va étendre ces analyses à l'ensemble de son patrimoine et mettre en place des plans d'actions pour prévenir les risques prioritaires.

Contribuer à atténuer le changement climatique avec une trajectoire carbone validée scientifiquement

À travers sa trajectoire carbone certifiée par l'initiative *Science Based Targets* (SBTi) depuis 2019, la Société inscrit directement son action dans l'Accord de Paris pour le climat. Elle contribue à l'effort collectif pour limiter la hausse moyenne des températures mondiales bien en dessous de 2 °C par rapport aux températures préindustrielles.

Afin de définir ses objectifs pour lutter contre le changement climatique soumis à la SBTi, Mercialys a étudié trois scenarios, avec plusieurs horizons temporels (entre 5 ans et 2050) :

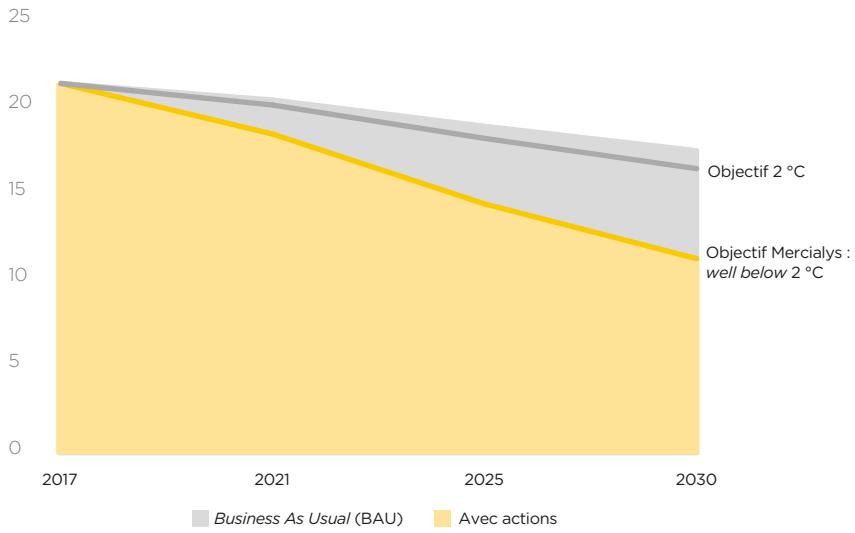
- le scénario « *business as usual* » (BAU), estimant l'évolution des émissions de Mercialys si ses efforts restaient du niveau de l'époque ;
- le scénario « *Sectoral Decarbonization approach* » (SDA) du secteur immobilier, permettant de rester en-deçà d'une hausse de 2 ° C (scénario RCP 2.6 du cinquième rapport d'évaluation du GIEC) ;
- le scénario choisi par Mercialys, qui induit des actions de réduction des émissions identifiées par la Société et qui permet de limiter la hausse de la température mondiale bien en dessous de 2 ° C (« *well below 2 ° C* »), ce qui était la catégorie la plus ambitieuse à cette période[2].

Les différents scenarios ainsi que la trajectoire définie par Mercialys sont représentés dans le graphique ci-après.

(1) Source : Ministère de la Transition énergétique, septembre 2020.
(2) Lors de la soumission de sa trajectoire carbone par Mercialys, la catégorie 1,5 °C n'était pas encore lancée par la SBTi.

TRAJECTOIRE CARBONE MERCIALYS VALIDÉE PAR LA SBTI

(en kgCO_2e/m²/an – périmètre courant)



Consciente que la lutte contre le changement climatique dépasse son périmètre de responsabilité directe, Mercialys s'est fixée des objectifs tant sur les consommations d'énergie des parties de ses actifs sous sa gestion directe et les fuites de fluides frigorigènes des installations de ses systèmes de climatisation (scopes 1 et 2), que sur son empreinte carbone élargie aux parties prenantes tiers opérant sur ces mêmes sites (scope 3). A ce titre, la stratégie climat de Mercialys s'articule autour des 4 objectifs portant sur la période entre 2017 et 2030 :

- réduire de - 47 % les émissions des scopes 1 et 2 par m² en méthode *market-based*(1) ;
- réduire de - 46 % les émissions liées aux consommations d'énergie de ses locataires par m² ;
- réduire de - 26 % les émissions liées aux déplacements professionnels de ses collaborateurs ;
- réduire de - 26 % les émissions liées au traitement des déchets d'exploitation de ses centres par tonne de déchets produite.

L'initiative *Science Based Targets* a validé ces objectifs en 2019, faisant de Mercialys l'une des premières foncières au monde à avoir ses objectifs approuvés scientifiquement.

Par ailleurs, Mercialys a intégré dans 5 lignes de crédits représentant un montant cumulé de 205 millions d'euros des engagements de réduction des émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2, et verdit ainsi progressivement sa dette (cf. page 81).

Avec sa stratégie RSE *4 Fair Impacts*, Mercialys réaffirme sa contribution à la lutte contre le changement climatique en se fixant des objectifs au-delà de ceux déjà établis et validés par la SBTi. En effet, Mercialys vise à contribuer à la neutralité carbone d'ici 2030, sur l'ensemble de ses émissions (scopes 1, 2 et 3).

Poursuivre les actions menées sur les scopes 1 et 2

Pour atteindre ses objectifs 2030 sur les scopes 1 et 2, la stratégie de Mercialys repose sur quatre axes :

1/ Continuer de réduire les consommations d'énergie de ses centres en utilisant les leviers suivants :

- la modélisation des consommations énergétiques des centres, affranchies de l'impact des évènements inattendus (panne, etc.) et de facteurs d'influences (météo, occupation, etc.), pour identifier les actions d'optimisation et les investissements à réaliser pour améliorer la performance énergétique des actifs. Tous les actifs de Mercialys ont fait l'objet d'une telle étude ;
- le déploiement de sous-compteurs télérelevés sur 71 % des sites depuis 2017, et 20 % supplémentaires prévus, permet de mesurer finement et en temps réel les consommations d'énergie et d'eau des sites par usage. Ce dispositif permet par ailleurs d'analyser les consommations en les croisant avec des données d'activité comme les horaires d'ouverture ou la fréquentation des centres, pour être alerté automatiquement et pouvoir corriger rapidement certaines anomalies de gestion ;
- le pilotage et la supervision des équipements grâce aux gestions techniques du bâtiment présentes sur 91 % des actifs de Mercialys pour gérer entre autres les températures de consigne et les plages horaires de fonctionnement des équipements. Dans le contexte géopolitique de 2022 et afin d'anticiper la tension du marché de l'énergie, Mercialys a monté un groupe de travail « sobriété énergétique » à l'été, pour identifier les mesures à mettre en œuvre à l'hiver 2022/2023, pour participer à l'effort national d'économie d'énergie et déterminer et tester les procédures en cas de coupure électrique. La Société a ainsi déployé des actions concrètes sur ses centres commerciaux :
  - l'abaissement des températures du chauffage et de la climatisation à 17 ° C en hiver et 26 ° C en été ;
  - la limitation du chauffage la nuit à un niveau permettant de maintenir les installations hors gel ;

(1) Market-based : méthode de calcul des émissions de CO_2 liées aux consommations d'énergie qui permet de prendre en compte le facteur d'émission des fournisseurs d'énergie, et donc de valoriser l'achat d'énergie renouvelable.

- l'extinction de l'éclairage général et des enseignes une heure après la fermeture du dernier commerce ;
- l'ajustement des débits d'air des installations de ventilation ;
- la mise à l'arrêt des ballons d'eau chaude ;
- la mise en place de décorations de Noël 100 % LED ;
- l'allumage des décorations de Noël à partir de 11h en intérieur et 16h en extérieur ;
- la réduction de l'intensité lumineuse des écrans publicitaires et écrans monumentaux.

- l'installation d'équipements économes en énergie, inscrits aux plans pluriannuels de travaux par site, comme le remplacement d'installations vieillissantes, ou les *relamping* LED pour l'éclairage. En trois années, 79 % des sites ont fait l'objet de tels travaux. Preuve de l'efficacité rapide de cette action, le passage en LED de l'éclairage du mail de la Galerie Géant Quimper en 2021 a permis de diviser par deux la consommation d'énergie nécessaire pour ce poste par rapport à l'année précédente.

Toutes ces actions ont permis de réduire chaque année un peu plus la consommation d'énergie par m² des centres de la Société, pour atteindre - 16 % entre 2017 et 2022 ;

2/ Utiliser des énergies moins carbonées pour l'exploitation des centres. Ainsi, en 2022 tous les sites de Mercialys se sont fournis en électricité verte et tous les centres fonctionnant au gaz ont souscrit à une offre incluant 50 % de biogaz. Par ailleurs, le développement de l'autoconsommation d'énergie renouvelable permet à Mercialys de réduire son empreinte carbone. En 2022, La Galerie Cap Costières à Nîmes a par exemple produit et consommé 365 MWh d'électricité à partir de l'énergie solaire grâce à des centrales photovoltaïques installées autour du bâtiment principal. Par ailleurs, lors de remplacements, le recours à des équipements utilisant des énergies moins carbonées est privilégié. Par exemple, les équipements de chauffage et de climatisation du centre de La Galerie le Phare de l'Europe à Brest utilisant du gaz ont été remplacés par d'autres utilisant de l'électricité, avec un impact carbone bien moindre en France métropolitaine.

Fin 2022, 85 % des consommations d'énergie des centres de Mercialys proviennent ainsi de sources renouvelables ;

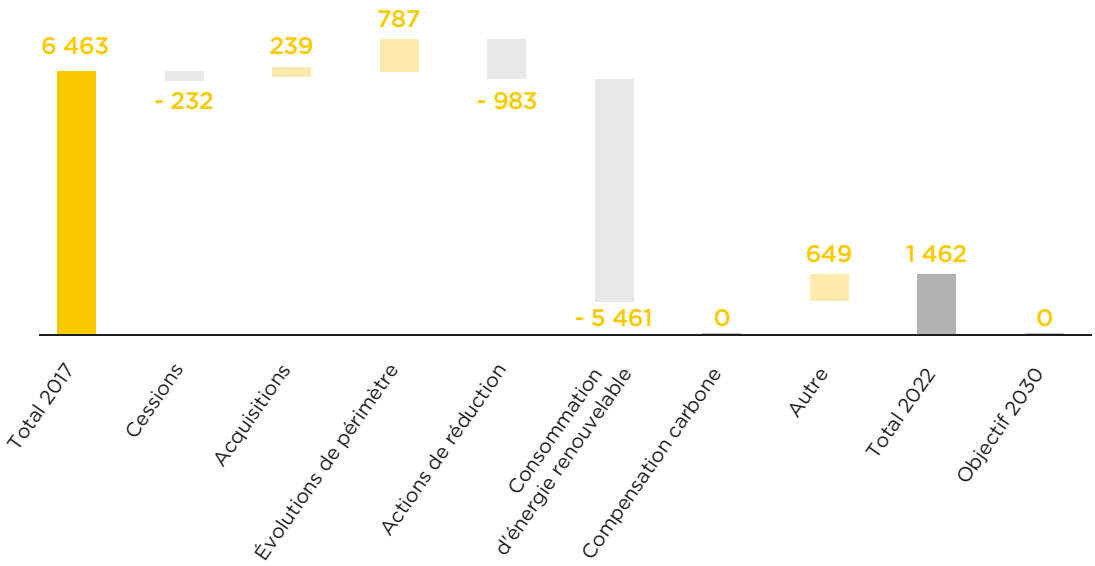
3/ Remplacer les installations de climatisation susceptibles de fuir, et mettre en place de nouvelles installations fonctionnant avec des fluides frigorigènes au pouvoir de réchauffement global (PRG, soit le niveau de contribution à l'effet de serre) plus faible. Mercialys fait contrôler périodiquement ses installations et suit mensuellement les fuites de fluides frigorigènes. Son taux de fuite global en 2022 est de 1,5 %, soit largement inférieur à la moyenne nationale qui s'établit à 9 %[1]. En parallèle, Mercialys explore les alternatives aux fluides frigorigènes classiques, moins polluantes. L'ensemble de ces éléments fait partie intégrante de la stratégie de remplacement des fluides frigorigènes de Mercialys ;

4/ En dernier recours, Mercialys pourra être amenée à faire de la compensation carbone pour compenser ses émissions résiduelles incompressibles. Elle n'a pour le moment pas employé ce type de dispositif.

Mercialys a évalué l'impact de ces mesures qu'elle a mises en œuvre ainsi que de paramètres d'influence externes pour analyser les facteurs de réduction de ses émissions carbone.

ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS CARBONE SCOPES 1 ET 2

(en tCO_2e - périmètre courant - market based)



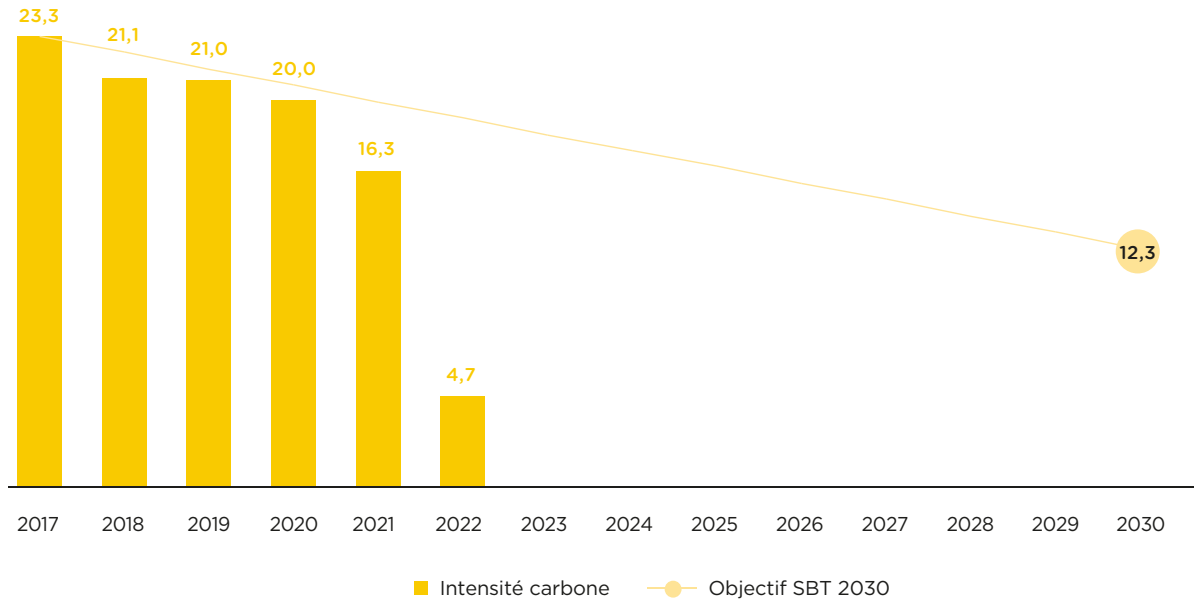
Ainsi, la réduction des émissions de gaz à effet de serre depuis 2017 est liée à des actions pilotées par Mercialys, que ce soit de la gestion au quotidien, ou des investissements.

Grâce à ces actions menées depuis de nombreuses années, Mercialys est en avance sur sa trajectoire carbone sur ses scopes 1 et 2 comme l'illustre le schéma ci-après.

(1) Source : ADEME - ARMINES, 2011.

INTENSITÉ CARBONE SCOPES 1 ET 2 PAR M²

(en kgCO_2e/m^2 – périmètre courant – market based)



Taux de couverture 2022 : 100 %

Enrichir la démarche en intégrant le scope 3

L'atteinte des engagements de réduction sur les postes du scope 3 repose sur la coopération avec l'ensemble des parties prenantes de Mercialys. Ses principaux leviers pour impliquer les locataires, collaborateurs et prestataires des centres sont de :

- travailler avec les enseignes pour réduire leurs consommations d'énergie. Depuis quatre ans, un travail de collecte de leurs consommations est effectué, afin de les intégrer aux plans d'actions de la Société et de leur donner des éléments de *benchmark* utiles à leur exploitation (consommation d'énergie par m² moyenne par typologie d'activité par exemple, cf. page 95) ;
- apporter un conseil aux locataires sur des capacités d'achat d'électricité décarbonée ;
- sensibiliser les collaborateurs à l'impact carbone de leurs déplacements professionnels. Tous les collaborateurs sont équipés d'outils de visioconférence, largement utilisés et privilégiés depuis 2020. La pratique du télétravail, en place depuis 2017 chez Mercialys, est largement répandue (cf. pages 109 et suivante). Par ailleurs, la politique de *leasing* des voitures de fonction a été revue et privilégie dorénavant les véhicules hybrides ;
- travailler sur la fin de vie des déchets d'exploitation des centres. En lien avec les prestataires de collecte des déchets, Mercialys cherche à optimiser le tri des déchets et à sélectionner les exutoires les plus sobres en matière d'impact carbone. Ces aspects ont fait l'objet d'une attention particulière lors de l'appel d'offres mené sur l'année 2022 (cf. page 90).

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

		Objectif SBT 2017-2030	2022	2021	2020	2019	2018	2017	Évolution 2017-2022
Scopes 1 et 2	Énergie des parties communes et services généraux *(en kgCO_2e/m^2)*	- 47 %	**4,7**	16,3	20,0	21,0	21,1	23,3	- 80 %
Scope 3	Consommations d'énergie des locataires *(en kgCO_2e/m^2)*	- 46 %	**54,0**	51,0	62,7	65,0	53,2	51,5	+ 5 %
	Déplacement des collaborateurs *(en tCO_2e)*	- 26 %	**248,4**	206,9	188,7	190,0	321,0	289,0	- 14 %
	Gestion des déchets *(en tCO_2e/tonne)*	- 26 %	**0,170**	0,172	0,175	0,174	0,173	0,280	- 39 %

Mercialys est en ligne avec sa trajectoire carbone et a déjà atteint deux de ses quatre objectifs. Reconnaissance supplémentaire de son engagement pour lutter contre le changement climatique, Mercialys s'est maintenue dans la *A List* du *Carbon Disclosure Project* (CDP) pour la cinquième année consécutive. Cette liste est composée des 283 entreprises mondiales considérées comme leaders dans la lutte contre le changement climatique, parmi près de 15 000 participants à l'édition 2022 du CDP.

Mercialys présente par ailleurs la totalité des postes de son scope 3 en annexe (cf. pages 120 et suivante).

2.2.2 100 % de déchets valorisés

En 2022, les centres commerciaux de Mercialys ont produit plus de 6 200 tonnes de déchets. Ces déchets proviennent dans leur quasi-totalité de l'activité des enseignes et leur quantité dépend de leur politique de conditionnement et d'emballage ainsi que de leur organisation logistique. Ce sujet constitue une attente forte des enseignes selon la consultation des parties prenantes menée par la Société. Afin de répondre à cet enjeu et de valoriser au mieux les déchets d'exploitation des enseignes, Mercialys s'engage à :

- collaborer avec les enseignes pour leur offrir des solutions de tri adaptées ;
- sensibiliser les locataires à l'importance du tri de leurs déchets ;
- travailler avec les prestataires de collecte et de traitement des déchets pour choisir la solution la plus adaptée à chaque site.

La Société a systématisé le tri des 5 flux de déchets (cartons / papiers, plastiques, bois, verre, ferraille) et biodéchets dans les contrats de l'ensemble des actifs pour lesquels la gestion des déchets est réalisée par un prestataire extérieur[(1)]. Ainsi en 2022, Mercialys a réalisé des travaux sur 17 % des centres afin d'optimiser leurs locaux déchets et accueillir de nouveaux flux. En moyenne, un site du patrimoine Mercialys trie 6 flux de déchets, contre 2,5 en 2017, et 88 % des centres stratégiques trient au moins 5 flux de déchets. Ce nombre peut aller jusqu'à 9 flux de tri sur un même centre : cartons, biodéchets, plastiques, encombrants, ferraille, papiers, Déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE), verre et bois.

Des dispositifs particuliers complémentaires sont également déployés pour certaines catégories de déchets. Par exemple, pour lutter contre le gaspillage alimentaire, certaines enseignes collaborent avec la *start-up Too Good To Go*. Son application propose à toutes les entreprises vendant des produits alimentaires (restaurants, boulangeries, supermarchés, etc.) de mettre en vente leurs invendus à prix réduits. Depuis 2017, ce sont près de 70 000 paniers de denrées alimentaires qui ont été sauvés à travers les centres de Mercialys. En plus de participer à la lutte contre le gaspillage alimentaire, cela constitue un revenu complémentaire pour les commerçants, estimé à 210 k€ sur la période, dont 47 k€ sur l'année 2022. D'autres centres comme Grand Quartier à Rennes et La caserne de Bonne à Grenoble recyclent les mégots de cigarette. Ainsi, depuis 2018, ce sont 1,5 millions de mégots qui ont été collectés et valorisés, l'équivalent de plus de 38 km de mégots alignés.

Par ailleurs, Mercialys sensibilise les enseignes à travers des rappels fréquents, effectués par sa Direction d'exploitation, le gestionnaire immobilier, ou les prestataires de ses sites. Cela se concrétise, entre autres, par la mise en place de signalétique claire dans les locaux déchets, ou des communications régulières, tant formelles qu'informelles. Un guide de tri des déchets générique, complété par un livret déchets adapté à chaque site sont diffusés aux locataires. Ce dernier se veut simple et pédagogique pour accompagner au mieux les enseignes. Il est également inséré au livret d'accueil remis aux nouveaux locataires afin de les sensibiliser au bon geste de tri dès l'emménagement.

L'augmentation des flux de tri et la sensibilisation continue des locataires ont permis d'améliorer le taux de tri des déchets d'exploitation sur les centres de Mercialys par rapport à 2017.

Une fois les déchets collectés, il incombe au prestataire déchets de les traiter de manière à les valoriser, et éviter leur élimination. En 2022, pour aller plus loin dans sa démarche en coopération avec ses prestataires de gestion de déchets, Mercialys et son gestionnaire immobilier accompagnés d'un prestataire de spécialité ont lancé un appel d'offre en ce sens. Le cahier des charges et les dispositions contractuelles ont été revues pour renforcer les aspects RSE, y compris dans les critères de sélection. Les prestataires ont été choisis suivant le mode de traitement des déchets collectés réalisé, en favorisant leur recyclage matière ou à défaut leur valorisation énergétique. De même, afin de minimiser l'impact carbone des collectes, la distance entre le centre commercial et l'unité de traitement a été prise en compte, et des dispositifs pour déclencher automatiquement les collectes lorsque les contenants sont à 3/4 pleins ont été prévus. L'objectif est d'éviter les passages à vide.

L'utilisation d'équipements reconditionnés a également été demandé, dans une logique d'économie circulaire.

Enfin, afin d'engager les prestataires en charge de la collecte et du traitement des déchets dans une dynamique d'amélioration continue, il leur est demandé de proposer un objectif de performance de tri annuel par actif.

VALORISATION DES DÉCHETS

	Objectif 2030	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Taux de valorisation	**100 %**	**64,6 %**	56,0 %	53,7 %	63,9 %	51,9 %	37,9 %
Taux de couverture		**92 %**	93 %	93 %	84 %	78 %	79 %

Grâce à l'ensemble de ces efforts et actions combinés, 36 % des sites atteignent dès 2022 l'objectif 2030 de la stratégie RSE de Mercialys, en valorisant 100 % de leurs déchets.

(1) Hors collecte par la collectivité ou collecte commune avec l'hypermarché.

2.2.3 Zéro produit phytosanitaire utilisé

Mercialys a réalisé une cartographie de ses interactions avec la nature, lors de ses opérations directes et tout au long de sa chaîne de valeur. En complément, une cartographie de ses sites stratégiques a été élaborée afin d'identifier s'ils sont situés à proximité de zones protégées. Il en ressort que seul 29 % du patrimoine stratégique est à moins de 500 mètres de la zone protégée la plus proche. La Société a ensuite évalué ses impacts et dépendances liés à la nature, ce qui lui a permis d'identifier ses principaux risques et opportunités sur ce sujet. Le résultat de ses travaux est présenté en pages 115 et suivantes, selon le projet de recommandations de la *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD).*

Sur le sujet de la biodiversité, il en ressort que les principaux impacts directs de Mercialys portent sur les méthodes et produits utilisés pour la gestion de ses espaces verts. Mercialys s'attache donc à favoriser la biodiversité provenant des écosystèmes qui entourent ses centres.

La Société a diligenté des audits écologiques et établi des plans d'actions biodiversité réalisés par des écologues sur 81 % de son patrimoine depuis 2014. Ils consistent à réaliser un état des lieux de la biodiversité existante sur ses sites et évaluer les pratiques de gestion des espaces verts, pour déterminer des préconisations d'améliorations.

Suite à ces audits, Mercialys a fait modifier les contrats d'entretien des espaces verts de ses centres pour :

- mettre en place une démarche « zéro produit phytosanitaire » ;
- lutter contre les espèces invasives, nuisibles à la biodiversité autochtone qu'elles viennent perturber et détruire ;
- favoriser le recours aux espèces indigènes pour limiter les besoins d'intervention externe.

Fin 2022, 93 % des contrats de gestion des espaces verts des centres de Mercialys intègrent une clause spécifique précisant que l'utilisation de produit phytosanitaire ne peut se faire qu'en derniers recours et en privilégiant l'utilisation de produits labelisés et utilisables en agriculture biologique. La Société a lancé un appel d'offre sur la prestation de gestion des espaces verts de ses centres commerciaux fin 2022, dont les contrats comporteront une telle clause. La consultation a été menée en demandant une gestion différenciée des espaces verts (entretien différencié selon les zones et leur sensibilité écologique) et en informant les prestataires des spécificités écologiques de chaque centre (transmission des audits écologiques notamment). Ce taux devrait donc s'améliorer l'année prochaine.

Chaque année, un suivi du prestataire est réalisé pour s'assurer de la bonne application de cette clause.

UTILISATION DE PRODUIT PHYTOSANITAIRE

	Objectif 2030	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Quantité de produit phytosanitaire utilisé (l)	**0**	**5,0**	7,0	40,0	0,0	12,8	13,5
Taux de couverture		**94 %**	91 %	85 %	41 %	46 %	46 %

Ainsi, en 2022, 92 % des centres n'ont utilisé aucun produit phytosanitaire pour l'entretien des espaces verts, privilégiant par exemple le désherbage manuel ou mécanique.

Par ailleurs, La Galerie Géant Lanester a adopté l'éco-pâturage avec la société des Tontons Tondeurs, une entreprise locale spécialisée dans ce type d'entretien. L'éco-pâturage est une alternative naturelle aux techniques mécaniques et chimiques, en faisant appel à des herbivores pour entretenir les espaces verts. La méthode est non polluante, peu bruyante, et préserve la biodiversité. Depuis 2022, deux moutons d'Ouessant entretiennent ainsi les 1 500 m² d'espaces verts de La Galerie. Un refuge en bois a été installé dans leur enclos, afin de leur permettre d'être abrités en cas d'intempéries.

Mercialys cherche également à favoriser l'accueil de la biodiversité en installant des dispositifs d'accueil adaptés à la faune locale. Ainsi, et selon les recommandations des écologues, 72 % des centres disposent de nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, hôtels à chiroptères (chauves-souris), ruches, murs végétaux, toitures végétalisées, etc.

En complément pour protéger la biodiversité, lorsque des espèces protégées sont identifiées sur les centres, des mesures spécifiques sont prises pour les préserver. Le prestataire d'espaces verts de La Galerie Le Phare de l'Europe à Brest a par exemple été informé de la présence d'une espèce d'orchidée protégée sur le site, et y porte une attention particulière lors de ses interventions. Par ailleurs, de nombreux nids d'hirondelles sont présents sur le centre et le parking de La Galerie Géant Fréjus. Cette espèce étant protégée par la loi française, les équipes présentes sur le centre sont vigilantes à ne pas détruire leurs nids.

D'après les inventaires naturalistes réalisés lors des études écologiques effectuées sur les centres de Mercialys, une espèce protégée au niveau national a été observée sur 53 % des sites, et une espèce menacée selon la classification de l'IUCN(1) sur 16 %.

(1) IUCN : l'Union internationale pour la conservation de la nature est une organisation non gouvernementale composée de scientifiques dont l'objet est la conservation de la nature. Elle fait référence sur ce sujet et constitue notamment des classifications sur le statut de conservation des espèces, dont sa liste rouge qui identifie les espèces menacées au niveau international.

2.2.4 Maîtrise de l'artificialisation des sols

Une étude menée en 2021[1] a cherché à modéliser l'impact environnemental de l'acte d'achat en centre commercial par rapport à un achat en ligne, à travers l'analyse de cinq thématiques majeures : la lutte contre le changement climatique, l'utilisation de ressources (emballages), la protection de la biodiversité, l'émission de particules fines et le développement des territoires. Concernant l'aspect protection de la biodiversité, qui recouvre la pollution des milieux et l'utilisation des sols, l'étude met en lumière qu'un achat en centre commercial a entre 4 et 10 fois moins d'impact qu'un achat en ligne. Toutefois, en tant que société immobilière, la lutte contre l'artificialisation des sols reste un sujet majeur pour Mercialys, sur lequel elle est engagée depuis plusieurs années.

En effet, la Société s'inscrit pleinement dans l'objectif national « zéro artificialisation nette » du Plan biodiversité de l'Etat français, et participe à préserver la biodiversité locale. Mercialys opère des centres commerciaux en France construits autour des années 1980 présents dans des zones urbanisées ou semi-urbanisées.

Depuis sa création en 2005, Mercialys privilégie les zones déjà imperméabilisées pour réaliser ses projets : des parkings ou anciens entrepôts, ont été réutilisés pour réaliser ses grands projets d'extension sans altérer l'usage des sols. Par exemple, Mercialys a obtenu un avis favorable de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) en 2020 pour un projet d'extension de plus de 2 500 m² de son centre La Galerie Géant Lanester, sur des surfaces déjà imperméabilisées. Ce projet ne générera donc pas de consommation de sols perméables, et prévoit également la perméabilisation de places de stationnement.

Par ailleurs, la Société peut être amenée à repenser la structure de ses centres commerciaux en reconstruisant ou restructurant le bâti existant. Elle peut, par exemple, réduire les surfaces des hypermarchés afin de les transformer en plusieurs boutiques, ou les densifier en créant des parkings silo.

Ses projets urbains participent à la requalification et la densification des espaces (*brownfield*), pour limiter l'étalement urbain.

Ainsi, Mercialys respecte son engagement 2030, et veille lors de nouveaux projets à privilégier la densification et la reconversion à l'artificialisation des sols. Elle considère également les possibilités de renaturation lorsqu'elles sont opportunes.

(1) Source : EY pour le CNCC, 2021 - étude comparative de l'impact social et environnemental du commerce physique par rapport au commerce en ligne .

2.3 Pour nos commerces

Parce que le commerce connait des mutations importantes, portées notamment par un besoin de proximité et de sens, Mercialys s'engage à promouvoir un commerce plus responsable en :

- proposant à ses clients une offre de produits et de services plus durables et éthiques au sein de ses centres certifiés ;
- s'engageant avec ses enseignes locataires à travers un pacte "bailleur enseigne responsables".

2.3.1 100 % des actifs stratégiques certifiés *BREEAM In-Use*

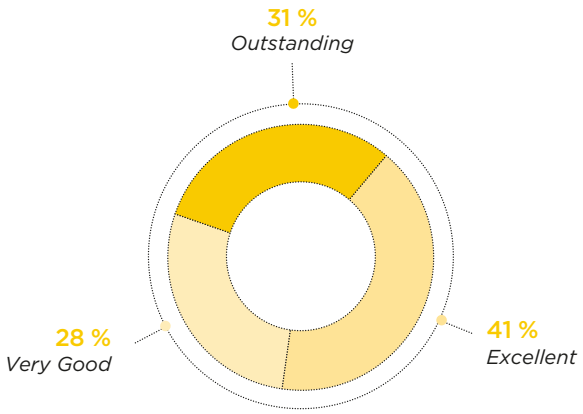
Mercialys utilise depuis 2014 la certification environnementale internationale *BREEAM In-Use* comme outil de management simple, lisible et évolutif d'évaluation opérationnelle de ses actifs. Cet outil permet d'accompagner les équipes dans la gestion environnementale des sites. Il offre un cadre pour comparer les actifs d'un portefeuille, identifier les bonnes pratiques et valoriser le travail des équipes au quotidien. En outre, la certification aide la Société à estimer et mettre en œuvre les travaux nécessaires pour protéger son patrimoine d'un risque d'obsolescence et de garantir sa résilience tant environnementale que sociétale, du fait de sa généralisation à l'ensemble du marché, mais aussi par la prise en compte des enjeux RSE émergents. D'autre part, des centres commerciaux certifiés, efficients en énergie et résilients, peuvent représenter un élément différenciant de nature à nourrir la préférence des visiteurs, locataires et investisseurs. Enfin, la certification répond également aux enjeux devant être couverts du point de vue des parties prenantes financières, comme en témoignent les 205 M€ de lignes de crédit cumulées signées depuis 2021 intégrant cet indicateur (cf. page 81).

Cette certification est déployée à la fois sur le patrimoine détenu en propre par Mercialys, mais également sur les actifs détenus en partenariat avec des investisseurs, qui bénéficient ainsi de cette expertise.

Mercialys a entamé en 2022 la migration de son patrimoine certifié vers la nouvelle version du référentiel *BREEAM In-Use*, la version 6. Cette nouvelle mouture, plus exigeante que la précédente, renforce notamment la partie résilience environnementale. 9 centres ont été évalués selon cette nouvelle version en 2022. Tous ont atteint le niveau *Very Good* sur la gestion de l'actif, et 4 ont passé le niveau supérieur, à savoir *Excellent*. Ces résultats témoignent de l'engagement quotidien des équipes, puisque seuls 10 % des actifs *retail* certifiés *BREEAM In-Use* v6 en France le sont au niveau *Very Good* ou plus[1]. Mercialys prouve ainsi sa capacité à maintenir ses actifs dans les meilleurs standards environnementaux et de confort de ses occupants, en anticipation des nouveaux enjeux RSE.

Par ailleurs, toujours dans un souci d'amélioration continue, la Société a mis en place un plan d'action pour que tous ses actifs déjà certifiés atteignent *a minima* le niveau *Very Good*, qui correspond à une performance représentant des bonnes pratiques avancées.

NIVEAU DE CERTIFICATION : GESTION DE L'ACTIF



Fin 2022, tous les actifs stratégiques sont ainsi certifiés, au moins au niveau *Very Good*. Ces excellents résultats témoignent de la maturité acquise par Mercialys et de l'implication des équipes dans l'amélioration constante des performances opérationnelles.

CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE EN EXPLOITATION

	Objectif 2030	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Part des centres stratégiques certifiés	100 %	**100 %**	100 %	83 %	72 %	59 %	48 %

Tous les centres stratégiques étant certifiés *BREEAM In-Use* depuis fin 2021, l'objectif est désormais de maintenir les certifications de ces centres dans les meilleurs niveaux.

(1) Au 3 janvier 2023, d'après la liste fournie par le BRE sur son site https://tools.breeam.com/projects/explore/buildings.jsp.

2.3.2 100 % des centres proposant une offre de commerces et services responsables

Développer un commerce innovant omnicanal

Être implanté dans un centre commercial est un avantage pour les enseignes, qui bénéficient d'un environnement physique créateur de synergies commerciales, logistiques et environnementales (comme l'a démontré l'étude de la FACT mentionnée p. 92). Grâce aux multiples commerces présents en un même lieu, elles peuvent mettre en œuvre une politique de communication efficace sur la zone de chalandise. Afin de faire face à la montée du e-commerce tout en conservant cette force, Mercialys adapte son offre de services, notamment à travers le développement de l'ensemble de solutions Le Shop / Ocitô. Cet écosystème de services, directement intégré aux sites Internet des centres, composé d'une *marketplace*, de capacités d'agrégation logistique et de moyens de livraison, permet à Mercialys de répondre à la problématique de la logistique du dernier kilomètre tout en répondant à l'évolution des tendances de consommation.

Lancée fin 2019, Le Shop est, parmi ces solutions, la *marketplace* digitale commune qui permet à tout commerce d'un même centre de proposer à la vente ses articles et de bénéficier de solutions de livraison sur mesure (à domicile ou en magasin). Les produits de différentes enseignes, alimentaires et non alimentaires peuvent être commandés et livrés en même temps, permettant de réduire l'impact carbone de la livraison. Le Shop / Ocitô permet ainsi d'accroitre la visibilité des preneurs et de leur faire bénéficier d'une solution de vente en ligne, notamment pour les boutiques n'ayant pas les ressources leur permettant de développer leur propre site et leur solution de livraison associée. Cette offre en développement représente ainsi une forte opportunité pour Mercialys et ses locataires de dégager un nouveau levier de croissance de leur chiffre d'affaires, y compris pendant les phases de fermetures et de confinements liées à la crise sanitaire, tout en renforçant la fréquentation des centres en période d'ouverture habituelle.

Le Shop / Ocitô propose également aux enseignes une gamme de services facilitant la consolidation et l'expédition de colis depuis les boutiques et un éventail de solutions d'adressage du dernier kilomètre pour permettre aux clients de récupérer leurs produits toujours plus rapidement : livraison à domicile ou en *click & collect*.

Elle participe ainsi à renforcer la résilience sociétale des centres de la Société. Fin 2022, la *marketplace* digitale Le Shop est déployée sur 90 % des centres commerciaux stratégiques de Mercialys.

Favoriser les commerces plus responsables

Le 15e baromètre de la consommation responsable réalisé par GreenFlex et l'Adème[1] met en lumière les évolutions des modes de consommations des Français. En effet, selon ce Baromètre, 76 % des français se mobilisent en faveur de la consommation responsable.

Mercialys accompagne ces changements en repensant ses espaces commerciaux pour y accueillir des commerces plus responsables : articles de seconde main, produits certifiés ou éco-labellisés, produits reconditionnés, etc. Une liste d'enseignes correspondant à ces critères a été établie et en parallèle, un état des lieux des centres commerciaux pouvant les accueillir a été réalisé pour identifier un site pilote.

OFFRE DE COMMERCES ET SERVICES RESPONSABLES

	Objectif 2030	2022	2021	2020
Part des centres stratégiques offrant une offre de commerces et services responsables	100 %	**90,3 %**	93,4 %	79,8 %

2.3.3 100 % de nos locataires associés à notre pacte « bailleur enseigne responsables »

Les enseignes locataires sont les clients directs de Mercialys. La Société a donc à cœur de satisfaire leurs besoins et leur procurer un environnement adapté à l'exercice de leur activité et cherche à coopérer avec eux, dans une relation équilibrée et de long terme.

Sensibiliser les commerçants

Mercialys met en œuvre de nombreuses actions pour développer la coopération avec ses enseignes, notamment sur les sujets environnementaux. Ainsi, la Société leur met tout d'abord à disposition des documents d'information. Un travail a débuté pour mettre à jour les livrets d'accueil remis aux nouveaux locataires. Ces livrets incluent une présentation de la démarche RSE du centre et des écogestes à adopter. Dans le cadre de son plan de sobriété énergétique (cf. p. 87 et suivante), Mercialys a également diffusé à ses commerçants un guide de bonnes pratiques à adopter, pour prévenir les pénuries d'énergie à l'hiver 2022-2023.

En complément, la Société diffuse un guide de tri générique afin d'aider les commerçants à identifier facilement ce qui est recyclable et dans quel équipement déposer leurs déchets. Il est accompagné d'un livret déchets, spécifique à chaque centre, précisant l'emplacement des locaux déchets et donnant des informations pratiques, comme les consignes de sécurité liées à l'utilisation des matériels.

Afin d'engager ses locataires dans une démarche de réduction des impacts environnementaux globaux, Mercialys a signé dès 2013 ses premières annexes environnementales aux baux. Elles ont été généralisées à l'ensemble des nouvelles signatures, et ce, dès le premier m²[2].

(1) Source : Baromètre GreenFlex-ADEME de la consommation responsable, 2022.
(2) Hors avenants et baux dérogatoires inférieurs à 1 an.

L'annexe environnementale prévoit, entre autres, l'échange d'informations entre le bailleur et le locataire ainsi que la mise en place d'un programme d'actions visant à améliorer la performance environnementale globale des bâtiments et locaux loués. En 2022, 94 % des signatures de l'année comportaient une annexe environnementale, ce qui porte la part des baux avec annexe environnementale à 47 % du nombre total de baux de Mercialys. L'ancienneté moyenne des locataires étant élevée, la généralisation de cette annexe à l'ensemble du parc de Mercialys nécessite du temps. Des réunions de présentation aux commerçants de l'avancement de la stratégie RSE du centre se tiennent annuellement, facilitant la mise en œuvre concrète de ces annexes environnementales. De telles réunions se sont tenues sur 73 % des actifs en 2022.

Partager avec les enseignes

Mercialys poursuit sa démarche de récupération des consommations d'énergie de ses preneurs. En 2022, la Société a collecté les consommations privatives de 65 % de ses locataires. Ces informations lui permettent d'initier un dialogue avec les enseignes concernées, en leur fournissant des éléments de *benchmark* et des pistes d'amélioration de la performance énergétique de leur exploitation.

Mercialys a en outre signé en 2021 le premier « Manifeste du Commerce et du Service Responsable » au Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Initié par le collectif Génération Responsable, dont la Société est par ailleurs membre depuis 2016, il traduit les engagements des acteurs du commerce dans une démarche responsable. Mercialys est la seule société foncière à s'être engagée ainsi auprès des enseignes et fédérations professionnelles du commerce.

Par ailleurs, dans le cadre de l'application des obligations liées au Dispositif Éco-Energie Tertiaire (DEET), Mercialys entame des échanges avec ses enseignes locataires. En 2022, ils portent notamment sur la coordination des déclarations des consommations d'énergies à faire sur la plateforme OPERAT, et seront enrichis dans les années futures. En effet, pour atteindre les objectifs du décret, à savoir réduire les consommations d'énergie de - 40 % d'ici 2030, puis - 50 % en 2040 et - 60 % en 2050, bailleurs et preneurs vont devoir co-construire et suivre des plans d'actions.

Mesurer la satisfaction des locataires

Pour s'assurer de la satisfaction de ses locataires, Mercialys réalise chaque année plusieurs enquêtes de satisfaction, sur des thèmes différents et complémentaires.

La Société interroge d'abord ses locataires sur leur niveau de confort au sein du centre, leur niveau de satisfaction quant aux services proposés et la qualité des prestataires intervenant dans la galerie. La Direction de centre restitue ensuite les résultats de ces enquêtes aux enseignes et propose un plan d'action pour améliorer leur satisfaction.

Administré sous format digital, il a été envoyé aux commerçants de 97 % des centres de Mercialys en 2022. La Société prévoit de sonder ses locataires chaque année, afin d'analyser l'évolution de leur satisfaction.

Structurer les relations avec les locataires

Afin d'homogénéiser les différentes initiatives décrites ci-dessus et d'accroître la coopération entre bailleur et enseignes, notamment sur les sujets RSE, Mercialys a lancé la définition d'un pacte « bailleur enseigne responsables ». Son objectif est d'embarquer toutes ses enseignes et commerçants indépendants autour des enjeux RSE, marketing, ou encore *business*.

Pour répondre aux besoins de Mercialys et de ses enseignes locataires, un travail en deux temps a été mené. Tout d'abord, une analyse des relations existantes de Mercialys avec ses enseignes a été réalisée. Des entretiens ont été menés en interne avec un ou plusieurs responsables de chaque service en lien régulier avec les locataires : exploitation, asset management, commercialisation, juridique, gestion locative, marketing, innovation et expérience client, relations institutionnelles, et RSE.

Cet état des lieux a ensuite été complété par des entretiens avec des associations professionnelles d'enseignes ainsi qu'un questionnaire à destination d'un panel d'enseignes, qui ont permis d'identifier leurs attentes et d'anticiper les potentiels freins au déploiement de ce pacte.

ENGAGEMENT AVEC LES LOCATAIRES

	Objectif 2030	2022	2021
Part des locataires associés au pacte « bailleur enseigne responsables »	100 %	**0 %**	0 %

2.3.4 Zéro incident sanitaire et sécuritaire

En tant que société foncière, Mercialys a la responsabilité de garantir la sécurité des visiteurs et personnels travaillant sur ses sites. Elle doit notamment s'assurer du respect de la réglementation en vigueur, de la qualité des prestations de sécurité, et de l'adéquation des dispositifs de sécurité sanitaire mis en œuvre.

Au-delà de la sécurité, Mercialys cherche à assurer le confort et le bien-être des clients se rendant dans ses centres et des salariés des enseignes qui y travaillent. L'ambition est de les fidéliser et de leur offrir une expérience client de qualité, gage de satisfaction. La recherche de qualité d'accueil des visiteurs et personnels travaillant sur les centres de Mercialys guide sa démarche d'excellence opérationnelle. Cette démarche qualité s'applique également aux prestations de sécurité des centres, afin d'en limiter les risques.

Prévenir les risques de sécurité

Mercialys est particulièrement attentive à la gestion des risques sécuritaires et sanitaires, opérée par le gestionnaire immobilier de ses centres. Une politique de prévention et de gestion de ces risques a été élaborée avec ses parties prenantes pour identifier et évaluer les risques, puis mettre en place les procédures et systèmes de gestion appropriés.

Pour s'assurer que ces mesures sont proportionnées, efficaces, et bien appliquées, de multiples exercices et contrôles sont effectués. En parallèle, l'état de conformité réglementaire du parc immobilier sur ces sujets est suivi trimestriellement par les équipes de la Direction de l'exploitation, de l'asset management et de la RSE. Il permet d'identifier les actions à mener et leur état d'avancement.

Un audit annuel de chaque prestataire de sécurité est réalisé. Il porte sur la qualification des équipes, leur formation continue, leur connaissance des procédures et mesures de prévention. Il est complété par une mise en situation. En cas de note inférieure à 90 %, le prestataire doit proposer au gestionnaire immobilier un plan d'actions correctrices. Il doit ensuite se soumettre à un contre-audit dans un délai maximum de 3 mois. Si le résultat de ce contre-audit demeure insatisfaisant, le contrat avec le prestataire peut alors être dénoncé.

Dans le cadre de son Comité de prévention des risques (CPR), Mercialys organise également chaque année des audits internes inopinés. Ils portent sur la bonne application des procédures de sécurité des personnes par le gestionnaire immobilier et le prestataire de sécurité incendie.

Le prestataire de sécurité incendie réalise par ailleurs des exercices de sécurité une à deux fois par mois. Des exercices « grandeur nature » peuvent également être organisés avec les secours publics comme les pompiers ou la police.

En complément, Mercialys diligente régulièrement des audits et études spécifiques de manière préventive. Ils peuvent être relatifs par exemple à la vérification de la solidité des toitures, à l'absence de contamination par la légionnelle dans les réseaux d'eau. L'objectif est de s'assurer que ces risques sont correctement gérés, au-delà des exigences réglementaires.

Gérer des crises conjoncturelles

En cas de crise exceptionnelle, qu'elle soit liée au contexte politique, par exemple la crise des gilets jaunes, international comme les alertes attentat, ou de tout autre type, Mercialys se prépare en adoptant des mesures spécifiques.

La crise sanitaire qui s'est déclenchée en 2020, a nécessité la mise en place de mesures immédiates et inédites pour renforcer les règles sanitaires, en particulier au sein des centres commerciaux. Les principales mesures en place en 2022 sur les centres reposent sur :

- le comptage en temps réel des visiteurs pour en limiter le nombre en simultané et anticiper les pics aux heures de pointe ;
- la mise à disposition de gel hydroalcoolique aux entrées ;
- le suivi du taux de CO_2 sur 87 % des centres afin de surveiller la qualité de l'air intérieur.

Ces mesures ont pour objectif d'assurer tant la qualité sanitaire que le confort des visiteurs et commerçants.

L'hiver 2022 est pour sa part marqué par une crise énergétique incluant des potentiels impacts sur la continuité d'exploitation des centres de la Société. Mercialys et son gestionnaire immobilier se sont préparés à l'éventualité de coupures d'électricité et ont élaboré une procédure en cas de survenance d'un tel évènement. Il a également été partagé aux locataires, qui ont notamment pour consigne d'évacuer leurs clients vers les parties communes en cas de coupure de courant.

Sécuriser les données personnelles et les systèmes d'information

Au-delà de la sécurité physique, Mercialys se doit également d'assurer la sécurité des données à caractère personnel de ses parties prenantes, collaborateurs, clients des centres, locataires. Une *Data protection officer* (DPO) est chargée d'assurer que les pratiques de la Société sont en conformité avec la réglementation applicable et notamment le Règlement général sur la protection des données (RGPD). Une cartographie des traitements de ces données est régulièrement tenue à jour. Elle vise à s'assurer que ces données sont traitées en lien avec les finalités préalablement identifiées, en toute sécurité et confidentialité, que ce soit par Mercialys ou ses éventuels sous-traitants.

Pour un meilleur suivi des traitements des données personnelles, Mercialys dispose d'une plateforme logicielle de pilotage de la conformité RGPD. Des contrôles sont par ailleurs régulièrement effectués afin de s'assurer de cette conformité. Une attention est portée à la sensibilisation des collaborateurs, et plus particulièrement des équipes en charge du traitement de telles données.

Parallèlement, Mercialys met tout en œuvre pour apporter aux personnes l'information la plus claire et la plus transparente sur l'utilisation faite de leurs données par la Société et leur droit à l'effacement.

Plus largement, Mercialys déploie des diligences visant à assurer la « cybersécurité », ou la protection de ses systèmes d'informations et des données y étant intégrées. Cette protection est assurée par la Direction des systèmes d'information (DSI) qui déploie des contrôles au travers de l'architecture des systèmes, pouvant être audités par des prestataires extérieurs. La DSI reporte directement au Secrétaire général, membre du Comité managérial. La cybersécurité est également de la responsabilité des collaborateurs, qui sont informés régulièrement des enjeux associés et sont signataires d'une charte relative à la sécurité informatique. Enfin, le Conseil d'administration de Mercialys est informé des diligences menées par l'entreprise sur la cybersécurité.

AUDITS SÉCURITÉ

	Objectif 2030	2022	2021	2020	2019	2018
Note moyenne	95 %	**94,4 %**	92,6 %	91,7 %	87,3 %	86,5 %
Part des centres ayant audité leur prestataire sécurité		**96 %**	97 %	87 %	88 %	81 %

Les procédures de gestion des risques sécurité et sanitaire sont ainsi régulièrement testées, et ont prouvé leur pertinence et leur efficacité au fil du temps. Cette démarche permet de s'améliorer continuellement chaque année comme le prouvent les résultats, pour atteindre un haut niveau de sécurité et de qualité sanitaire sur les sites de la Société.

2.4 Pour nos territoires

Parce que Mercialys cultive un ancrage fort au sein des communautés locales, elle s'engage à être un partenaire majeur du développement durable en :

- tissant des liens privilégiés et créateurs de valeur mutuelle avec les acteurs locaux ;
- développant des espaces mixtes générateurs d'activités solides et diversifiées ;
- soutenant l'emploi local par le recrutement et la sous-traitance de proximité et les initiatives portées par les équipes locales.

2.4.1 100 % des centres acteurs du dynamisme territorial

Les centres commerciaux sont des espaces de rencontre, créateurs de lien social. À ce titre, ils sont acteurs à part entière de la ville et constituent de nouvelles formes de centralité. Consciente de cette responsabilité, Mercialys inscrit pleinement ses centres au sein de leur écosystème local. Ils participent au développement économique des territoires dans lesquels ils sont implantés, en générant, entre autres, de l'emploi local.

Soutenir les emplois des centres

Les centres de Mercialys hébergent plus de 16 000 emplois pérennes et non délocalisables, générés par les enseignes au sein des sites. En effet, 95 % des emplois des centres commerciaux en France sont des CDI, taux supérieur à la moyenne nationale qui est de 85 %[1]. Mercialys favorise également la visibilité de ces emplois en publiant sur le site Internet et les réseaux sociaux de chaque centre les offres des enseignes qui en font la demande. La Société a ainsi augmenté la visibilité de 159 offres d'emploi proposées par ses enseignes locataires en 2022.

D'autre part, la gestion courante des centres requiert l'intervention de nombreux prestataires (sécurité, nettoyage, etc.). En 2022, plus de 230 emplois sont liés aux prestations de services réalisées sur site.

Favoriser l'emploi autour des centres

La Société est par ailleurs proactive dans sa démarche de soutien de l'emploi dans les bassins économiques où elle opère. Chaque année, des initiatives en faveur de l'emploi, telles que des forums de l'emploi ou *job datings*, sont organisés sur les centres en partenariat avec les enseignes et organismes de recrutement locaux ou nationaux. Les centres commerciaux mettent ainsi à disposition de ces organismes des espaces pour offrir de la visibilité à leurs offres d'emplois. Il peut s'agir de locataires du centre commercial cherchant à recruter, comme d'entreprises externes au centre, présentes sur le territoire local. Par exemple, un bus de l'emploi a été accueilli sur le parking du centre commercial Jas de Bouffan à Aix-en-Provence, afin de recruter et de former des personnes au métier de conducteur de bus dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Sur les deux dernières années, 60 % des centres stratégiques ont ainsi soutenu une initiative emploi ou insertion.

Dynamiser les territoires

Afin de redynamiser les territoires et leurs commerces, Mercialys a également signé un partenariat national en 2021 avec le réseau Initiative France, premier réseau associatif de financement et d'accompagnement des entrepreneurs en France. Il marque la volonté partagée des deux acteurs de soutenir, en étroite synergie avec les collectivités, le développement économique des territoires en y facilitant la création d'entreprises. Le partenariat est ensuite décliné au niveau local avec chaque antenne régionale des centres de la Société. Fin 2022, 52 % des centres stratégiques sont engagés aux côtés des associations locales d'Initiative France, ce qui se traduit de plusieurs manières.

Tout d'abord, Mercialys apporte son expertise en incitant ses Directeurs de centre à participer à des commissions et jurys d'attribution de financements à des entrepreneurs locaux. En temps qu'experts du commerce, ils peuvent ainsi les appuyer et les conseiller dans leurs projets en analysant les *business plans* présentés pour obtenir un financement, par exemple.

Ensuite, la Société offre des espaces afin de permettre aux entrepreneurs de tester leur offre commerciale en conditions réelles. C'est à ce titre que La Galerie Géant Chateaufarine a inauguré une boutique Initiative Doubs Territoire de Belfort dans l'allée de la Galerie. Depuis mars 2022, 18 entreprises locales soutenues par Initiative Doubs Territoire de Belfort ont disposé de surfaces de vente et d'exposition gratuites dans la Galerie. 35 % des centres stratégiques de la Société ont mis en place de tels espaces en 2022. Au total ce sont ainsi 81 entrepreneurs locaux qui ont été soutenus à travers les centres commerciaux de Mercialys.

Autre exemple de concrétisation de partenariat avec le réseau Initiative France en 2022, La Galerie Hyper 19 à Malemort a fait une opération inédite appelée « J'ouvre mon commerce à Malemort ». La Galerie, l'association Initiative Corrèze et la mairie de Malemort se sont associés pour favoriser l'implantation de nouveaux magasins au sein du centre commercial. S'inscrivant dans le cadre de la politique territoriale de redynamisation urbaine et de développement économique, la démarche innovante consiste à offrir aux personnes désireuses de se lancer toutes les conditions favorisant la création de nouveaux magasins : locaux à loyers négociés, soutien financier à taux zéro, relais bancaire, aide au montage du projet, assistance technique, accompagnement dans les démarches administratives. Au titre de ce partenariat avec l'association Initiative France, Mercialys a reçu en 2022 le Prix de « l'innovation éthique » décerné par Sopra Steria Next et Public Sénat.

Par ailleurs, Mercialys est partenaire de Centre-Ville en Mouvement et de la Fédération Nationale des Centres-Villes, dite « Vitrines de France », deux structures dédiées au commerce de centre-ville et participe activement aux travaux de l'Institut pour la Ville et le Commerce dont le Directeur général de Mercialys est administrateur.

Mercialys s'implique ainsi à travers toutes ces initiatives, pour contribuer à redynamiser les commerces de proximité, en apportant, au-delà de mécénat financier, son expertise, son soutien et ses outils.

(1) Source : CNCC, Les centres commerciaux, créateurs d'emplois et de lien social, mars 2017.

DYNAMISME TERRITORIAL

	Objectif 2030	2022	2021	2020	2019	2018
Part des centres stratégiques acteurs du dynamisme territorial	100 %	**68,3 %**	30,5 %	5,7 %	32,5 %	35,4 %

2.4.2 100 % des centres stratégiques dotés d'espaces multifonctionnels

Les visiteurs sont de plus en plus en demande de lieux multifonctionnels, alliant commerce physique et de services tels que du *coworking*, des espaces de loisirs, des crèches ou encore des cabinets médicaux. Pour maximiser l'utilisation et la valorisation des espaces bâtis, accroitre sa résilience aux changements d'usage et aux évolutions des modes de consommation, Mercialys intègre ces espaces multifonctionnels dans ses centres commerciaux.

Après deux premiers espaces de *coworking* ouverts en 2020 et opérés en propre sous la marque « Cap Cowork », Mercialys a ouvert en 2021 deux nouveaux espaces sur La Galerie Espaces Fenouillet près de Toulouse et La Galerie Cap Costières à Nîmes. En tout, plus de 1 500 m² sont exploités par cette activité. La Société a pour projet de continuer à dupliquer ces espaces au cours des prochaines années, en cohérence avec le positionnement de ses sites dans leur zone de chalandise.

Mercialys développe des pôles santé, comme à La Galerie La Rocade Furiani près de Bastia où est implanté le premier pôle santé au sein d'un centre commercial en Corse. Il accueille 9 praticiens aux spécialités différentes. Ces deux nouveaux usages répondent à la même logique d'adaptation du *mix* marchand, génératrice de valeur tant économique que sociétale, en cohérence avec les enjeux de mixité fonctionnelle et d'ancrage local.

ESPACES MULTIFONCTIONNELS

	Objectif 2030	2022	2021	2020	2019	2018
Part des centres stratégiques dotés d'un espace multifonctionnel	100 %	**57,7** %	56,7 %	48,9 %	44,8 %	32,6 %

2.4.3 100 % des achats locaux et responsables

Les achats représentent une part significative des charges d'une entreprise, et constituent à ce titre un levier efficace pour décliner la politique RSE d'une Société. En tant que donneuse d'ordre, Mercialys a une responsabilité sur les biens et prestations de services qu'elle achète directement (auprès de prestataires de rang 1), mais aussi sur ceux achetés pour son compte par ses mandataires et prestataires (prestataires de rang 2 et 3). Bien que la Société ne soit soumise ni à certaines modalités de la loi « Sapin 2 »[(1)], ni à la loi sur le « devoir de vigilance »[(2)], elle met volontairement en œuvre des démarches pour répondre à ces enjeux qui, avant de constituer un prérequis réglementaire, s'inscrivent dans le respect de la déontologie et de l'éthique professionnelle.

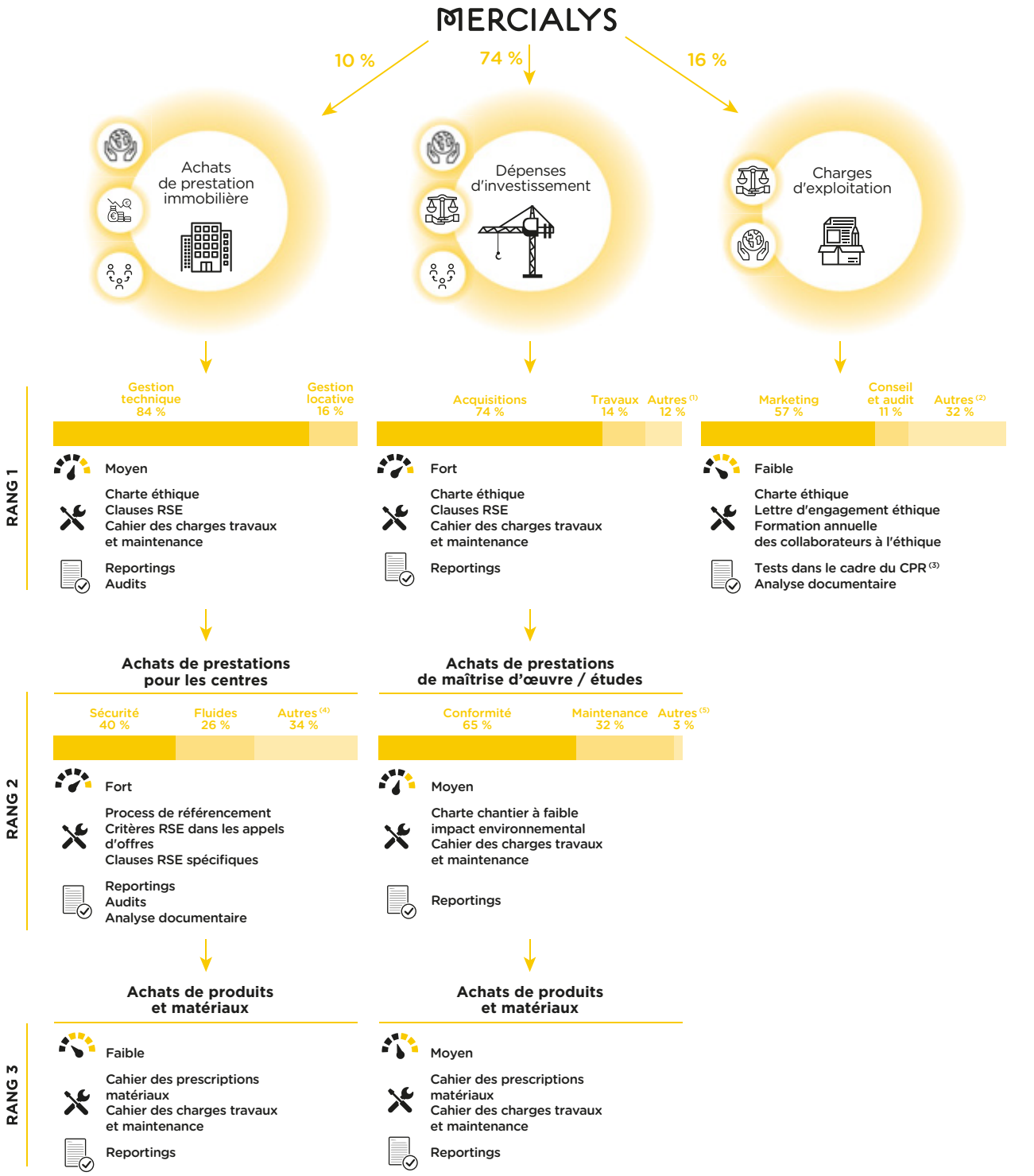
Afin de s'assurer que les mesures appropriées sont mises en place pour chaque catégorie d'achat, Mercialys a structuré sa démarche d'achats responsables autour des mesures suivantes :

- cartographier ses achats : la Société a identifié les principales catégories d'achats effectués par Mercialys et ses intermédiaires ;
- évaluer ses risques et opportunités RSE : chaque catégorie d'achat a été évaluée au regard de 5 dimensions de risque permettant d'identifier et hiérarchiser les catégories les plus à risque :
  - risque lié au pays, à l'éthique ;
  - risque lié à l'environnement ;
  - risque lié aux droits humains ;
  - risque lié à la santé et sécurité des personnes ;
  - risque lié aux liens économiques ;
- élaborer des mesures de gestion appropriées au type et au niveau de risque identifiés : Mercialys a défini les mesures adéquates à mettre en place pour atténuer les risques ou saisir les opportunités identifiés. La Société s'appuie sur des outils qu'elle a construits, comme son « cahier des charges travaux et maintenance », ou sa lettre d'engagement éthique ;
- appliquer concrètement les outils et procédures définies par Mercialys pour respecter ses exigences : la Société a décliné opérationnellement ces outils, par exemple en intégrant des clauses RSE spécifiques dans les contrats de prestation de services pour ses centres ;
- suivre l'application effective de ces mesures : en fonction des dispositions prises, Mercialys a instauré des processus de reportings, demande de documents justificatifs, effectue des audits sur site (audit du prestataire sécurité par exemple), etc.

Une synthèse de cette cartographie et des différents éléments mis en place pour chaque catégorie d'achat est présentée ci-contre.

(1) Article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite loi Sapin 2).
(2) Loi n° 2017-399 du 27 mars 2017 relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre.

CARTOGRAPHIE DES ACHATS



(1) Ex. : maintenance, outils, études.
(2) Ex. : communication financière, siège, coûts de fonctionnement, déplacements professionnels.
(3) CPR : Comité de prévention des risques.
(4) Ex. : nettoyage, déchets, espaces verts.
(5) Ex. : innovation, RSE.

Encadrer les achats des centres

Mercialys collabore avec un grand nombre d'acteurs économiques pour animer, gérer et rénover ses actifs : gestionnaires immobiliers, agences de communication, maîtrise d'ouvrage déléguée, etc. Une partie des entreprises auxquelles elle fait appel est en contrat direct avec Mercialys (prestataires de rang 1), tandis que les prestations assurées pour ses actifs (rangs 2 et 3) ne sont pas contractualisées avec la Société mais avec un intermédiaire.

Ces prestations sont les plus susceptibles d'être concernées par les risques déterminés ci-dessus. En effet, ces prestations peuvent présenter des risques :

- sociaux : risque de travail dissimulé ou forcé ou de non-respect des horaires de travail ;
- environnementaux : risque d'utilisation de produits dangereux pour les personnes, ou de non-respect de la réglementation environnementale ;
- éthiques : risque de corruption ;
- économiques : risque de dépendance.

C'est pourquoi Mercialys a inséré des clauses RSE dans les deux principaux contrats de rang 1 sur ses centres, à savoir le mandat de gestion immobilière de ses centres et le mandat pour la réalisation des projets et travaux. Par exemple, le mandat de gestion technique et immobilière prévoit notamment le suivi mensuel des consommations d'énergie et d'eau et de la production de déchets sur l'outil de reporting de Mercialys. La Société analyse mensuellement la complétude de ce reporting et les évolutions de consommations avec le gestionnaire immobilier. Le mandat prévoit également un reporting trimestriel sur la conformité réglementaire de ses sites, ainsi qu'un suivi annuel sur la qualité des prestations et le respect des exigences RSE de Mercialys pour les principales prestations de services achetées pour ses centres. Il est aussi prévu au titre de ce contrat l'accompagnement par le gestionnaire immobilier dans la démarche de certification *BREEAM In-Use* du portefeuille de Mercialys, et la participation à l'animation de la stratégie RSE de la Société auprès des locataires.

Par ailleurs, les prestataires de gestion immobilière et de maîtrise d'ouvrage déléguée[(1)] de Mercialys sont soumis à la fois à la loi « Sapin 2 » et celle sur le « devoir de vigilance ». Une cartographie des risques de corruption et un plan de vigilance sont élaborés, et déterminent la mise en place des mesures strictes en termes de référencement, évaluation et suivi de leurs achats, apportant une assurance supplémentaire à Mercialys.

Pour aller plus loin, Mercialys travaille avec son gestionnaire immobilier pour intégrer la RSE au cœur des appels d'offres effectués pour les prestations des centres (rang 2 et 3). Ainsi durant l'année 2022, un appel d'offres sur la prestation de gestion des déchets a été mené, en mettant l'accent sur les aspects environnementaux. Les enjeux étaient multiples : démultiplier le nombre de flux de déchets collectés, favoriser la valorisation des déchets ultimes dans la mesure du possible, optimiser le bilan carbone du transport en privilégiant les prestataires avec des exutoires proches, en optimisant les collectes et leur nombre de passages (cf. p. 90). Un appel d'offres pour la prestation de gestion des espaces verts a été initié pour être mis en œuvre en 2023, en associant également le service RSE de Mercialys pour intégrer des critères spécifiques au choix des prestataires.

Des clauses RSE sont ainsi insérées dans les contrats de prestation sur les centres, comme également le contrat de nettoyage qui exige l'utilisation de produits éco-labellisés. En 2022, 83 % des achats des centres comportent des clauses RSE spécifiques et adaptées à chaque type de prestation.

Concernant les projets et travaux, Mercialys a repris l'ensemble de ses exigences sociales et environnementales dans son « cahier des charges travaux et maintenance ». Il a été élaboré par les équipes de la Société et est annexé au contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée. Il prévoit notamment des exigences concernant la certification environnementale de la construction, la performance énergétique du bâti, le tri des déchets de chantier, la labellisation des matériaux utilisés.

Enfin, consciente de son impact sur l'emploi dans son bassin d'activité (cf. p. 97), Mercialys cherche à favoriser les emplois locaux pour les prestations de services de ses centres impliquant des déplacements réguliers sur site. Depuis 2021, un recensement a été réalisé pour savoir d'où se déplacent ses fournisseurs intervenant sur ses centres. Ainsi, 98 % de ces achats sont locaux, les prestataires se trouvant en moyenne dans un rayon de 60 km des centres, 58 % se trouvant dans la ville ou le département de la galerie. Cet aspect, bien que déjà pris en compte de manière informelle auparavant, est désormais intégré comme un critère de choix lors de nouvelles contractualisations et appels d'offres.

Appliquer les exigences RSE de la Société à ses achats d'exploitation

Les achats nécessaires au fonctionnement de Mercialys sont principalement de deux types : des achats de prestations de service avec un contrat (conseil, marketing, etc.), et des achats de biens sur commande (fournitures de bureau, etc.).

Les premiers peuvent notamment engendrer des risques éthiques. Afin de les prévenir, la Directrice de l'éthique et de la conformité tient à jour une cartographie des risques de corruption et des mesures sont mises en place pour les atténuer. En effet, à chaque nouvelle codification de prestataire, des documents obligatoires sont demandés tels que leur attestation URSSAF pour lutter contre le travail dissimulé, ainsi que la signature d'une attestation d'engagement éthique. À travers cette attestation, ils s'engagent à respecter les principes fondamentaux cités par Mercialys, en matière de droits de l'Homme, de conditions de travail, d'éthique, et de préservation de l'environnement. La Société signe également des accords de confidentialité lorsque les prestations de service achetées impliquent le partage de certaines informations.

Concernant les achats de biens ne passant pas par un contrat, Mercialys intègre des critères RSE dans la sélection des produits qu'elle achète. Elle privilégie ainsi les produits éco-labellisés (FSC, écolabel européen, etc.), les entreprises certifiées (ISO 14001, ISO 9001) et françaises. Par exemple, le fournisseur de café pour les sièges de Mercialys source du café bio, de saison et l'achemine par bateau.

(1) Hors actifs corses (représentant 4 % du patrimoine).

ACHATS LOCAUX ET RESPONSABLES

	Objectif 2030	2022	2021	2020	2019	2018
Part des achats des centres couverts par des clauses RSE	100 %	**82,5 %**	81,9 %	75,3 %	78,9 %	79,6 %
Part des achats des centres locaux	100 %	**97,8 %**	98,2 %			
Part des achats *corporate* couverts par des clauses RSE	100 %	**31,2 %**	26,7 %	25,7 %	21,4 %	22,7 %

Des clauses sont ainsi intégrées peu à peu à tous les contrats de la Société, en étant adaptées à la spécificité de chaque catégorie d'achat, et des moyens de suivi mis en place afin de s'assurer de leur bonne application.

2.4.4 Promotion et soutien à l'écomobilité

De nouvelles formes de mobilité se développent depuis quelques années, plus écologiques que la voiture essence ou diesel. Afin de suivre cette tendance, Mercialys cherche à multiplier et diversifier les solutions de transports pour accéder à ses centres. Cependant, si la Société peut mener à bien des initiatives en ce sens, elle dépend en grande partie de l'action des pouvoirs publics, notamment locaux, pour mettre en place des moyens de transports collectifs ou les optimiser.

Le premier levier de Mercialys consiste à soutenir le développement d'une offre de transports innovante et moins carbonée. Pour ce faire, la Société entretient un dialogue régulier avec ses parties prenantes, notamment les collectivités locales. L'intérêt est de desservir au mieux les centres par les transports en commun, que ce soit en termes de fréquence de passage, plages horaires de desserte ou facilité d'accès. A fin 2022, la totalité des centres disposent d'au moins une entrée à moins de 500 m d'un arrêt de transports en commun, avec une fréquence moyenne de passage moyenne inférieure à 15 min aux heures de pointe.

En parallèle, Mercialys participe également à la mise en place, sur les parkings, d'équipements spécifiques. Elle a lancé en 2022 une consultation en ce sens, afin de développer l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques ultra ou semi rapides sur ces centres. A fin 2022 :

- 99 % des centres disposent d'abris vélo ;
- 68 % des parkings sont équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides ;
- 62 % des parkings proposent des places réservées au covoiturage.

Le second levier consiste à promouvoir ces modes de transport, afin d'inciter les visiteurs et commerçants des centres à les utiliser. Plusieurs canaux sont utilisés :

- des messages d'information sur les lignes desservant les centres sont régulièrement diffusés sur les écrans du centre ;
- des panneaux directionnels indiquent où se trouvent les arrêts de transport en commun ;
- des écrans affichent dans la galerie en temps réel les horaires de prochain passage de transport en commun ;
- les informations sur l'accessibilité des centres et dispositifs en place sont présentées sur les sites Internet des centres.

Ainsi, Mercialys apporte son soutien aux projets pour équiper les parkings de ses centres d'installations spécifiques encourageant la mobilité bas carbone, et s'assure ensuite de leur visibilité auprès des clients et des commerçants.

2.4.5 100 % des centres ouverts à la société civile

Être un acteur des territoires passe également par la promotion de la solidarité pour Mercialys. Elle multiplie ainsi l'accueil d'associations en mettant gratuitement à leur disposition des espaces de Commerce Éphémère, l'organisation d'actions à visée environnementale ou sociétale, la promotion et sensibilisation par des affichages sur ces centres ou sur les réseaux sociaux.

Mercialys cherche également à être inclusive pour permettre à toute personne de se rendre dans ses centres commerciaux de manière favorable. Elle a par exemple adapté ses centres afin que les personnes à mobilité réduite ou encore les familles avec poussette puissent s'y rendre sans encombre (couloirs larges, trottoirs roulants, ascenseurs, etc.). Pour poursuivre cette dynamique, Mercialys apporte son soutien à l'association Autisme France en instaurant une heure apaisée dans certains de ses centres. La Galerie Espace Monthieu a par exemple décidé de réduire la luminosité et l'intensité sonore dans le centre tous les mardis de 13h à 15h afin de permettre aux personnes souffrant notamment de Trouble du spectre de l'autisme (TSA) de se rendre de façon sereine dans le centre.

En complément, Mercialys a souhaité apporter son soutien aux populations ukrainiennes suite à la guerre débutée en 2022. Concrètement, les directions de centre de la Société ont fait part que ses sites étaient à disposition pour accueillir des opérations spécifiques. Ainsi, une collecte de produits de première nécessité a par exemple été organisée sur La Galerie Géant La Riche. Par ailleurs, Mercialys a participé financièrement à hauteur de 25 000 euros au Fonds de Concours Entreprises mis en place par l'Etat.

Pour allier animation du centre et action RSE, Mercialys organise par ailleurs des évènements solidaires, comme des « vide-*dressing* » ou vide-grenier. Ainsi, les clients peuvent apporter leurs vêtements ou jouets qu'ils n'utilisent plus pour ensuite être revalorisés au profit du Secours Catholique, de la Croix-Rouge française ou d'associations locales. Ces opérations mêlent lutte contre les déchets et solidarité, dans une optique d'économie circulaire. 72 % des centres ont organisé en 2022 une telle collecte solidaire.

La Galerie Géant Lanester a pour sa part mis en place une permanence pour accueillir les victimes de violences conjugales ou intrafamiliales, en relation avec le Centre d'information sur les droits des femmes et des familles (CIDFF) et la Sauvegarde 56.

D'autres actions sont également menées tout au long de l'année de manière digitale. À l'occasion de la journée mondiale de l'environnement, un arbre a par exemple été planté pour chaque nouvelle inscription au programme de fidélité des centres de Mercialys, Prim'Prim', dans la continuité du partenariat entre Mercialys et Reforest'Action débuté en 2019. 9 900 arbres ont été plantés en France depuis le début de ce partenariat, ce qui représente un impact estimé à 1 500 tonnes équivalentes de CO_2 stockées.

VIE PUBLIQUE LOCALE

	Objectif 2030	2022	2021	2020	2019
Part des centres ayant accueilli une association	100 %	**96,3 %**	96,9 %	94,3 %	84,1 %

Au total, ces espaces alloués à titre gracieux représentent l'équivalent de 172 k€ de loyers accordés par Mercialys. Combiné au temps consacré pour l'organisation, aux dons, partenariats et *sponsoring*, c'est près de 350 k€ alloués au soutien associatif.

2.5 Pour nos talents

Mercialys est convaincue qu'une éthique forte, une diversité dans les profils de ses collaborateurs et un cadre de travail favorable sont sources de richesse et de performance au sein des entreprises. Pour cette raison, la Société est en tant qu'employeur engagée depuis plusieurs années maintenant dans une démarche responsable.

Cette démarche se traduit notamment par les actions suivantes :

- formation chaque année de tous ses collaborateurs aux règles et bonnes pratiques en matière d'éthique ;
- application systématique des principes d'égalité professionnelle et démarche active en faveur de l'inclusion ;
- diversité dans les profils des nouveaux collaborateurs recrutés ;
- prise en compte des attentes des collaborateurs dans la gestion des implantations et dans les règles de vie au travail de façon à favoriser l'épanouissement professionnel et l'engagement au quotidien.

L'objectif clairement affiché par Mercialys est celui d'une mise en œuvre des meilleures pratiques en matière d'éthique, d'égalité professionnelle et d'inclusion.

2.5.1 Un employeur impliqué en matière d'éthique, d'égalité et d'inclusion

Une démarche de conformité impliquant fortement les collaborateurs en matière d'éthique et de respect de la réglementation

Cette démarche est menée sous la responsabilité de la Directrice de l'éthique et de la conformité, également Déontologue de la Société. Celle-ci est directement rattachée à la Directrice générale déléguée.

En matière d'éthique et de conformité, l'objectif de la Société est de réduire son exposition aux risques associés au non-respect de la réglementation et, partant, de contribuer à renforcer sa réputation et sa capacité d'attraction et de fidélisation des collaborateurs.

En matière de conformité, Mercialys a structuré des processus de contrôles opérationnels et financiers afin de s'assurer que l'ensemble des lois et règlements relatifs à son activité soient respectés. Ils s'appliquent aux différentes chaines décisionnelles donnant lieu à un engagement de l'entreprise avec ses différentes parties prenantes, internes et externes. Cette démarche contribue à l'atténuation des risques de la Société, tels que décrits au Chapitre 5 du présent Document d'enregistrement universel. Au-delà des procédures de contrôle, la démarche de conformité chez Mercialys est profondément liée à la notion d'éthique, et est régulièrement explicitée et rappelée à l'ensemble des collaborateurs.

La Charte éthique et Code de bonne conduite de Mercialys rappelle la nécessité de respecter les principes fondamentaux internationaux, la législation et l'environnement. Ce document formalise également les engagements pris et les règles de comportement qui en découlent dans tous les métiers de la Société et pour l'ensemble des collaborateurs.

Cette charte rappelle que la Société opère exclusivement en France métropolitaine, en Corse et à La Réunion, et que l'ensemble de ses collaborateurs travaille en France, pays qui a ratifié les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail (OIT). Ces réglementations s'appliquent donc notamment en matière de lutte contre la discrimination au travail, à la liberté syndicale et la reconnaissance du droit de négociation collective, à l'élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, et à l'abolition du travail des enfants.

Mercialys s'attache à respecter scrupuleusement ces conventions ainsi que toutes les réglementations relatives à l'éthique et applicables au monde de l'entreprise.

De plus, Mercialys est signataire depuis 2018 du Pacte mondial des Nations Unies. Cet engagement témoigne de la volonté de la Société de respecter et faire respecter par ses fournisseurs et sous-traitants les dix principes universels relatifs aux droits de l'Homme, aux normes internationales du travail, à la protection de l'environnement et à la lutte contre la corruption.

En tant qu'acteur de référence des centres commerciaux en France, Mercialys détaille dans sa Charte éthique et Code de bonne conduite les règles de comportement que ses collaborateurs s'engagent à respecter et à défendre dans l'exercice de leurs fonctions. La charte aborde notamment les thématiques suivantes :

- le respect de l'environnement et les moyens mis en œuvre pour réduire l'empreinte environnementale de la Société ;
- la prévention des conflits d'intérêts ;
- la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- la lutte contre la corruption ;
- le devoir de vigilance ;
- l'encadrement des pratiques de *lobbying via* notamment une charte de *lobbying* responsable ;
- l'information privilégiée et la prévention des délits d'initiés ;
- l'absence de financement de la vie politique ;
- la protection de la santé et la sécurité des collaborateurs ;
- la prévention des actions discriminatoires et le droit à la représentation syndicale ;
- le dispositif d'alerte professionnelle.

Cette charte est remise à tout nouvel entrant dans la Société. Elle est également disponible sur les sites Internet et Intranet de Mercialys [(1)], en français et en anglais.

Il est à noter que, si Mercialys n'est pas soumise à certaines dispositions de la loi dite « Sapin 2 » [(2)], la Société s'inscrit de façon déterminée dans une démarche de contrôle des risques visés par cette loi. Mercialys traite le risque de corruption à la fois dans le cadre du respect des règles éthiques que la Société veut voir respecter par l'ensemble des collaborateurs, mais également en tant qu'aléa opérationnel et financier. À ce titre, la Société mène de façon continue des contrôles et un dialogue avec ses différents services.

(1) La Charte éthique et Code de bonne conduite est disponible sur le site Internet de la Société : https://www.mercialys.fr/strategie-gouvernance/engagements/charte-ethique.
(2) Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

L'enjeu n'est pas seulement de traiter des risques financiers significatifs, mais porte également sur des comportements à proscrire. Le périmètre des contrôles menés au titre de la prévention de la corruption concerne les activités gérées par Mercialys pour son propre compte, les activités sous-traitées par Mercialys, ainsi que les activités gérées par Mercialys pour le compte de ses partenaires. Les dimensions de corruption passive et active sont traitées par les procédures de contrôles mises en place.

Une procédure relative à la protection des lanceurs d'alerte est également en place. Elle est rappelée régulièrement aux collaborateurs et clairement affichée dans les sièges sociaux de Mercialys, y compris les mesures d'amélioration de cette protection mises en place par la loi du 21 mars 2022. Elle garantit la confidentialité exigée par la loi et permet de faire appel à la Déontologue par téléphone ou email dédié. En 2022, aucun signalement n'a été effectué *via* ce dispositif. La Déontologue peut également être librement saisie par les collaborateurs de toute problématique qu'ils souhaiteraient porter à sa connaissance. Les évolutions législatives et réglementaires ayant modifié les droits du lanceur d'alertes au cours de l'année 2022 ont été intégrées dans la procédure en place au sein de la Société.

Des chartes spécifiques encadrant certains métiers ou pratiques viennent compléter la Charte éthique et Code de bonne conduite. Ainsi, une Charte de *lobbying* responsable a été élaborée en 2020. Les activités de *lobbying* sont placées sous la responsabilité du Directeur du développement et des relations institutionnelles qui veille à ce que la stratégie d'influence s'exerce sans générer de conflits d'intérêts. Mercialys a déclaré en 2022 deux représentants d'intérêt auprès de la HATVP [(1)] au niveau national. Un registre des personnes externes rencontrées et le motif des rencontres a été mis en place et il fait l'objet d'une mise à jour régulière. La procédure en place prend en considération l'extension de la réglementation aux actions réalisées au niveau local, applicable depuis le 1er juillet 2022.

De plus, un Code de déontologie boursière a été mis à jour en octobre 2021 et publié sur le site Intranet afin de rappeler la réglementation applicable en matière boursière aux dirigeants, aux administrateurs, aux membres du Comité managérial, aux personnes étroitement liées, aux initiés et plus généralement à toute autre personne concernée.

Par ailleurs, soucieuse d'entretenir des relations commerciales éthiques et équilibrées avec les enseignes, Mercialys est signataire de la Charte NEGO4GOOD. Cette charte reprend les quatre principes fondamentaux de la négociation éthique et responsable.

Afin de s'assurer de la bonne diffusion de la démarche éthique de Mercialys, une formation portant sur les thèmes suivants est dispensée annuellement à l'ensemble des collaborateurs :

- la représentation d'intérêt, la prévention de la corruption, du blanchiment et des conflits d'intérêts ;
- les mécanismes de protection des collaborateurs, notamment en matière de lutte contre la discrimination et par la mise en place d'un dispositif de lanceurs d'alerte ;
- la déontologie boursière ;
- la protection des données personnelles.

Cette formation a été suivie en 2022 par 95 % des collaborateurs.

Enfin, depuis 2022, les collaborateurs signent une déclaration annuelle sur l'existence ou l'absence de conflit d'intérêt, en sus de la déclaration signée au moment de leur entrée dans l'entreprise.

IMPLICATION DES COLLABORATEURS

	2022	2021	2020	2019	2018
Part des collaborateurs formés à l'éthique	**94,6 %**	97,1 %	96,9 %	82,9 %	84,5 %

L'objectif de Mercialys est que dans le futur 100 % des collaborateurs de la société soient formés chaque année à l'éthique en entreprise.

Une politique générale volontariste en matière de diversité et d'égalité professionnelle

Mercialys est convaincue que la diversité de ses collaborateurs est génératrice de performance collective, qu'elle est bénéfique pour chacun de ses salariés et qu'elle favorise l'émergence et la fidélisation de talents.

La politique volontariste poursuivie par la Société en matière de diversité et d'égalité des chances a contribué à développer un management respectueux des différences. Cette politique permet d'améliorer la cohésion des équipes, la circulation de l'information et la génération d'idées nouvelles, au bénéfice de la performance économique.

De façon concrète, Mercialys s'est engagée de longue date dans ces domaines et a prolongé son engagement au cours de l'année 2022 :

- Mercialys est depuis 2018 signataire de la Charte pour la diversité en entreprise, le contenu de cette charte allant au-delà du cadre légal de la lutte contre les discriminations. La Société s'engage ainsi à ne pratiquer aucune discrimination pour quelle que cause que ce soit, et notamment à ne pratiquer aucune distinction entre collaborateurs fondée sur l'âge, le sexe, l'origine sociale, culturelle, ethnique, raciale ou nationale, les opinions religieuses ou politiques, les activités syndicales, la situation familiale, l'orientation sexuelle, la santé ou le handicap ;
- un accord a été signé avec les représentants des salariés le 1er avril 2020 relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et la qualité de vie au travail. Cet accord comporte cinq domaines d'actions : rémunération effective, recrutement, formation, articulation entre vie personnelle et professionnelle et sensibilisation à la lutte contre le sexisme ;
- Mercialys a adhéré, en décembre 2021, à la Charte d'engagement élaborée par le Cercle des femmes de l'immobilier en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle femmes-hommes. Au travers de la signature de cette charte, Mercialys s'engage à faire progresser la parité au cœur de son organisation et de sa gouvernance, à garantir l'égalité salariale, à encourager la promotion des talents féminins et leur permettre un accès équitable aux structures de décision.

(1) Haute autorité pour la transparence de la vie publique.

Mercialys met en application au quotidien ses engagements, à savoir :

- favoriser la représentation de la diversité à tous les niveaux de responsabilité ;
- promouvoir l'application du principe de non-discrimination dans tous les actes de management et dans toutes les décisions de l'entreprise, en particulier dans les différents processus de gestion des ressources humaines ;
- communiquer sur son engagement auprès de ses collaborateurs ainsi qu'auprès de ses clients et fournisseurs afin de les encourager à s'inscrire également dans cette démarche.

Des actions spécifiques de sensibilisation ont été menées sur l'exercice 2022 au titre des actions de lutte contre la discrimination et en faveur de l'égalité professionnelle. Une sensibilisation des équipes à la lutte contre toutes les formes de discriminations (origine, handicap, âge, sexe, fait religieux, orientation sexuelle, apparence physique) a été dispensée en fin d'année, à laquelle 95 % des collaborateurs ont assisté.

Aucune plainte pour discrimination n'a été remontée à la Déontologue ou à la Direction des ressources humaines ni en 2021, ni en 2022.

Enfin, les résultats détaillés de la démarche *Great Place To Work* réitérée par Mercialys en 2022 se sont révélés très positifs sur les thématiques liées à l'équité de traitement des collaborateurs, à l'instar des remontées constatées en 2021.

L'objectif de Mercialys est que 100 % des managers soient régulièrement sensibilisés à l'impact positif de la diversité au sein des collaborateurs ainsi qu'à l'importance de la non-discrimination.

Des recrutements et des effectifs équilibrés entre hommes et femmes

42 recrutements en CDI ont été effectués en 2022, parmi lesquels 23 femmes et 19 hommes.

Mercialys a par ailleurs renforcé sa politique d'apprentissage et a ainsi recruté 15 alternants pour atteindre le chiffre de 20 apprentis à fin 2022.

Au 31 décembre 2022, les femmes représentent 61 % des effectifs de Mercialys.

La proportion des femmes cadres augmente régulièrement depuis 2018. Celle-ci représentent 48 % des cadres en 2022 contre 47 % en 2021 et 45 % en 2020.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR TYPE DE CONTRAT DE TRAVAIL

	2022		2021		2020		2019		2018	
Effectif en CDI	**144**	**86 %**	122	89 %	109	84 %	93	84 %	97	90 %
Effectif en CDD	**24**	**14 %**	15	11 %	20	16 %	18	16 %	11	10 %
EFFECTIF TOTAL	**168**	**100 %**	**137**	**100 %**	**129**	**100 %**	**111**	**100 %**	**108**	**100 %**

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR SEXE

	2022		2021		2020		2019		2018	
Femmes cadres	**59**	**48 %**	48	47 %	41	45 %	33	42 %	34	41 %
Hommes cadres	**63**	**52 %**	55	53 %	50	55 %	45	58 %	49	59 %
Femmes employées	**18**	**90 %**	0	0 %	12	86 %	12	75 %	9	82 %
Hommes employés	**2**	**10 %**	0	0 %	2	14 %	4	25 %	2	18 %
Femmes agents de maîtrise	**25**	**96 %**	32	94 %	21	88 %	16	94 %	14	100 %
Hommes agents de maîtrise	**1**	**4 %**	2	6 %	3	12 %	1	6 %	0	0 %
TOTAL DE FEMMES	**102**	**61 %**	**80**	**58 %**	**74**	**57 %**	**61**	**55 %**	**57**	**53 %**
TOTAL D'HOMMES	**66**	**39 %**	**57**	**42 %**	**55**	**43 %**	**50**	**45 %**	**51**	**47 %**

L'égalité entre hommes et femmes au cœur de la politique de rémunération de Mercialys

Mercialys s'attache à rendre l'égalité professionnelle entre hommes et femmes effective en termes de rémunération, de formation et d'accès aux promotions considérant qu'il s'agit d'un domaine majeur de mise en œuvre de l'équité au sein de l'entreprise. Plus particulièrement :

- l'accord NAO (Négociation annuelle obligatoire) a mis l'accent sur les salaires les plus bas et de ce fait la population féminine du niveau agent de maîtrise, *via* une proportion d'augmentation générale plus importante pour ce niveau ;
- afin de garantir une évolution des rémunérations qui ne pénalise pas les collaboratrices de l'entreprise, l'augmentation moyenne de salaire prévue par les accords collectifs est automatiquement appliquée aux salaires des femmes pendant leur congé maternité. Il est à noter qu'un dispositif est également en place pour s'assurer que les collaborateurs en congé paternité ne soient pas défavorisés ;
- la durée du congé maternité ou paternité n'impacte pas le calcul des rémunérations variables ;
- pendant les congés de maternité et de paternité, Mercialys complète intégralement le différentiel de salaire non pris en charge par la Sécurité sociale ;
- Mercialys a maintenu pour les salariés en congé de paternité et d'accueil du jeune enfant le bénéfice de trois jours de congés calendaires supplémentaires rémunérés par rapport au nombre légal de jours, alors même que ce nombre légal de jours du congé de paternité est passé de 25 jours à 28 jours en 2021 (5 bénéficiaires en 2022).

Du fait de sa politique, Mercialys enregistre de très bonnes performances en matière d'égalité professionnelle entre hommes et femmes.

Depuis 2019, les entreprises françaises ont dû progressivement calculer et publier un index relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes tel que déterminé par le Ministère du travail, de l'emploi et de l'insertion. Conçu comme un outil devant permettre de réduire les inégalités professionnelles, cet index mesure les écarts de rémunération et de situation entre les femmes et les hommes au sein des entreprises.

Si le résultat est inférieur à 75 points sur 100, celles-ci doivent mettre en œuvre des mesures de correction qui leur permettront d'atteindre au moins ce seuil de 75 points dans un délai de trois ans.

Bien que non soumise à cette obligation [(1)], Mercialys a souhaité néanmoins s'inscrire dans cette démarche et appliquer la méthodologie définie par les pouvoirs publics.

	2022	2021	2020	2019
Index égalité (/ 100)	**87**	92	96	92

La moyenne nationale de l'index telle que publiée au 2022 s'établissait à 85. En 2022, l'index pour Mercialys est de 87. Avec ce résultat, même si en retrait par rapport à l'année dernière, Mercialys se situe toujours à un niveau supérieur à la moyenne nationale.

L'objectif de Mercialys est que son classement, selon cet index, soit maintenu à un haut niveau sur l'ensemble de la période 2020 – 2030.

Le retrait observé dans l'index se retrouve par ailleurs dans l'index d'égalité dans la rémunération : de façon structurelle compte tenu du faible nombre de l'effectif au sein de la Société, cet indicateur est soumis à une forte volatilité en fonction des entrées et sorties de collaborateurs sur la période, malgré toutes les mesures décrites ci-avant.

Ainsi l'écart de rémunération femmes / hommes passe de - 1,2 % en 2020 à + 4,3 % en 2021, pour s'établir à - 7,5 % en 2022.

ÉGALITÉ DANS LA RÉMUNÉRATION F/H

	2022	2021	2020	2019	2018
Écart de salaires cadres (femmes vs. hommes) sur un an	**- 7,5 %**	+ 4,3 %	- 1,2 %	+ 3,9 %	+ 4,1 %

C'est la raison pour laquelle il apparait pertinent de considérer cet indicateur sur une moyenne glissante de 3 ans, soit un écart très limité sur 2020/2022, à - 1,6 %.

	2020/2022	2019/2021	2018/2020	2017/2019	2016/2018
Écart de salaires cadres (femmes vs. hommes) sur trois ans	**- 1,6 %**	+ 0,2 %	+ 2,3%	+ 3,2 %	- 0,7 %

Une volonté affirmée de mixité dans les instances dirigeantes

Mercialys met en œuvre une politique ambitieuse en matière de mixité dans l'encadrement de ses équipes et dans ses instances dirigeantes.

Cette politique vise à maintenir les meilleurs standards en termes de représentation équilibrée des femmes et des hommes tant au niveau de la gouvernance que dans la gestion opérationnelle de la Société. Elle est illustrée par la parité prévalant au sein du Comité managérial et du Conseil d'administration de la Société.

De plus, les présidences des trois Comités spécialisés assistant le Conseil d'administration (Comité de la stratégie et de la transformation, Comité d'audit, des risques et du développement durable et Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance) sont également assurées par des femmes (cf. chapitre 4, § 4.1.5. p. 257).

	2022		2021		2020		2019		2018	
Femmes au Comité managérial	**8**	**53 %**	7	50 %	8	50 %	7	50 %	2	22 %
Femmes au Conseil d'administration	**5**	**56 %**	5	50 %	5	50 %	6	55 %	6	55 %

Engagée depuis plusieurs années en faveur de la lutte contre toutes les formes de discrimination, Mercialys a ainsi, depuis 2014, été régulièrement lauréate du palmarès de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120. Après avoir été classée en 3e position en 2021 au titre de 2020, Mercialys s'est classée à la 2e place en 2022 au titre de 2021. Ce classement est établi par le cabinet Convictions RH, mandaté par le Secrétariat d'État chargé de l'égalité entre les femmes et les hommes et de la lutte contre les discriminations.

(1) Mercialys n'étant pas organisée en une unité économique et sociale, les entités qui la composent ne dépassent pas le seuil d'effectif fixé par les pouvoirs publics entrainant l'obligation de publier cet index.

Travailleurs en situation de handicap

La politique de Mercialys en matière d'emploi de personnes en situation de handicap est construite autour de deux axes.

D'une part, le développement de partenariats favorisant l'accueil de stagiaires ou de jeunes diplômés en situation de handicap. Ainsi en 2022, Mercialys a renouvelé son partenariat en faveur de l'emploi pour les personnes en situation de handicap avec l'association ARPEJEH, qui a pour vocation de promouvoir la formation, la qualification et l'emploi des jeunes en situation de handicap.

En parallèle Mercialys sensibilise ses prestataires en matière de recrutement pour promouvoir l'embauche de personnes en situation de handicap. Cette démarche systématique a permis l'embauche en CDI d'un travailleur en mobilité réduite en 2022.

D'autre part, Mercialys contribue indirectement à l'emploi de personnes en situation de handicap en ayant recours à des entreprises du secteur protégé notamment au titre des prestations de services assurées dans ses centres.

Une répartition intergénérationnelle équilibrée

La diversité se traduit également au sein de Mercialys par une répartition intergénérationnelle équilibrée. À fin 2022, celle-ci fait apparaître 30 % de collaborateurs de moins de 30 ans, 49 % des effectifs composés de collaborateurs confirmés âgés de 30 à 50 ans et 21 % de salariés âgés de plus de 50 ans.

En 2022, la moyenne d'âge des collaborateurs de Mercialys s'établissait à 39 ans.

	2022		2021		2020		2019		2018	
Effectifs de moins de 30 ans	**51**	**30 %**	41	30 %	42	33 %	37	33 %	22	20 %
Effectifs âgés de 30 à 50 ans	**82**	**49 %**	68	50 %	67	52 %	54	49 %	68	63 %
Effectifs de plus de 50 ans	**35**	**21 %**	28	20 %	20	16 %	20	18 %	18	17 %

14 recrutements de jeunes de moins de 25 ans ont été réalisés en 2022 : 86 % d'entre eux sont des alternants, traduisant une dynamique active en matière d'insertion professionnelle.

Enfin 2 nouveaux recrutements de seniors (55 ans et plus) ont été effectués en 2022.

2.5.2 Un employeur impliqué dans le développement de l'engagement et de la satisfaction de ses collaborateurs

Mercialys est convaincue que l'engagement des collaborateurs, leur satisfaction quant à leur travail et le partage des valeurs de la Société ont un impact déterminant sur l'attractivité de l'entreprise, la cohésion des équipes et sur le développement et la performance à moyen terme de l'entreprise.

L'implication de Mercialys sur ces thèmes passe par deux leviers clés que sont la politique de rémunération et la formation professionnelle des collaborateurs.

Politique de rémunération

En vue de développer son attractivité et de fidéliser ses collaborateurs, Mercialys met en œuvre une politique de rémunération incitative en ligne avec le marché dans lequel elle évolue. Pour ce faire la Société participe régulièrement à des enquêtes de rémunération sectorielles.

Tous les collaborateurs de Mercialys, à l'exception des alternants, bénéficient d'une rémunération variable au moins égale à 4 % de leur salaire fixe. La part variable peut représenter de 4 à 80 % de la part fixe et est corrélée à l'atteinte d'objectifs de trois types, évalués au début de l'année suivante :

- pour 20 % du variable : des objectifs collectifs et quantifiables liés aux résultats de la Société ;
- pour 60 % du variable : des objectifs individuels, quantitatifs ou qualitatifs, associés à la performance du collaborateur évaluée par son manager. Un de ces objectifs évalue la mise en œuvre de la stratégie RSE par le collaborateur, cet objectif étant adapté à son métier ; un autre est transversal et commun à l'équipe à laquelle il appartient ;
- pour 20 % du variable : des objectifs qualitatifs liés aux Attitudes et Comportements Managériaux (ACM) attendus par la Société pour chacun de ses salariés. Les ACM s'articulent autour des 6 mots-clés suivants : *Leadership*, Innovation, Décision, Engagement, Responsabilité client et Social & Sociétal. Ils couvrent l'ensemble des qualités professionnelles que Mercialys considère être essentielles à la réussite individuelle et collective.

Une nouvelle plateforme a été développée en interne en 2021 de façon à permettre de digitaliser, faciliter, et favoriser la fluidité des échanges entre le collaborateur et son manager lors des entretiens professionnels et des entretiens annuels d'évaluation.

Par ailleurs, depuis 2019, Mercialys a mis en place un plan d'épargne entreprise incluant un abondement de 50 % par l'entreprise des montants versés par les collaborateurs dans la limite de 4 000 euros versés.

Un *package* d'avantages sociaux très compétitif est également proposé aux collaborateurs de Mercialys afin de les fidéliser : mutuelle et prévoyance, subrogation en cas d'arrêt maladie, plan d'actions gratuites, tickets restaurant, chèques cadeaux.

En 2021, 133 collaborateurs avaient été éligibles à des plans d'attributions d'actions gratuites (l'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux ont été concernés par ce plan en 2021). Ils ont été 150 en 2022 pour 193 937 actions distribuées.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nombre d'actions distribuées	**193 937**	155 986	188 433	72 890	83 199

Politique de formation

La formation des collaborateurs est un levier indispensable pour garantir l'agilité de l'entreprise et lui permettre de s'adapter rapidement aux évolutions du marché. Elle est également un vecteur de satisfaction, d'épanouissement et de fidélisation des collaborateurs.

La politique de formation de Mercialys est organisée autour de deux axes :

- le développement des connaissances et des savoir-faire des collaborateurs ;
- l'accompagnement des collaborateurs dans l'évolution de leur métier et de leur fonction.

Afin d'évaluer leurs besoins, les collaborateurs sont invités à exprimer leurs souhaits de formation dans le cadre de leurs entretiens annuel et professionnel. Des propositions de formations, diplômantes ou non, peuvent également être formulées au cas par cas par les managers en fonction des besoins identifiés chez leurs salariés, et ce, afin d'assurer l'adéquation de leurs connaissances avec l'évolution de leur poste actuel ou dans la perspective d'un futur poste envisagé.

Mercialys a mis en place depuis 2020 une plateforme digitale sur laquelle chaque collaborateur peut choisir parmi les formations celle dont il a besoin. Cette solution mise à disposition de tous permet de donner à tous les collaborateurs de Mercialys un accès simple à un très grand nombre de formations.

Les collaborateurs, tout en bénéficiant de l'accompagnement de leurs managers, deviennent ainsi acteurs de leurs formations, celles-ci pouvant prendre différentes formes :

- des formations en présentiel ciblées sur les métiers (finance de l'immobilier, négociation commerciale, etc.) ;
- des formations en présentiel plus généralistes (communication, management, etc....) ;
- des formations en *e-learning*, distanciel, ou sous la forme de *MOOC* ou de webinaires.

La formation interne entre collaborateurs, qui permet de capitaliser sur les expertises développées au sein de la Société et de favoriser le partage d'expériences est également encouragée.

En 2022, 100 % des collaborateurs ont bénéficié d'une ou plusieurs actions de formation.

	2022	2021	2020	2019	2018
Part des salariés formés	**100 %**	100 %	100 %	99 %	100 %

Solidarité et partenariats

La solidarité et les partenariats qui y sont associés font partie intégrante de la culture de Mercialys. De même, Mercialys encourage ses collaborateurs à faire preuve de solidarité et à s'engager au profit d'œuvres caritatives, convaincue que ce type d'engagement est de nature à accompagner de manière positive leur engagement professionnel et concrétise tout en l'humanisant la responsabilité de l'entreprise vis-à-vis de la société civile.

En 2022, Mercialys a ainsi renouvelé son partenariat associatif au profit de l'insertion professionnelle des jeunes et de l'égalité des chances avec l'association Article 1. Cette association propose aux jeunes étudiants un accompagnement pédagogique personnalisé par un tuteur professionnel en vue de les aider dans leur insertion et réussite professionnelle et notamment dans leur première recherche d'emploi.

Tous les collaborateurs de Mercialys sont également invités à faire preuve de solidarité en faisant don de jours de congés à des collègues ayant un proche (ascendant ou descendant) dont la situation de santé nécessite une disponibilité importante ou en participant à des évènements collectifs ou sportifs à dimension caritative telles que les foulées de l'Immobilier.

Développement de l'engagement et de la satisfaction des collaborateurs

Mercialys considère que l'engagement et la satisfaction de ses collaborateurs constituent des leviers majeurs de développement et de performance.

Dans le prolongement des enquêtes réalisées par la société Deloitte jusqu'en 2019, Mercialys réalise depuis 2020 une enquête d'engagement auprès de ses collaborateurs au travers du label *Great Place to Work*. Elle est réalisée par un tiers externe et est totalement anonyme. L'enquête réalisée dans ce cadre évalue l'engagement, la satisfaction et la qualité de vie des collaborateurs au travers des relations clef qu'ils entretiennent avec le management, avec leurs collègues et avec leur propre travail. 70 questions sont posées, regroupées dans 5 dimensions : crédibilité, respect, équité, fierté et convivialité.

Après seulement deux années de participation, Mercialys a rejoint en 2021 le club des sociétés labellisées *Great Place to Work*, avec 67 % de réponses positives quant à la perception globale de l'entreprise par ses salariés, le seuil minimum pour cette labellisation étant fixé à 65 % de réponses positives.

L'enquête réalisée en 2021 a conduit le Comité managérial de Mercialys à travailler sur trois axes d'amélioration en 2022 :

- un premier axe autour de la reconnaissance et des rémunérations en :

- améliorant les processus d'évaluation et en accompagnant mieux les collaborateurs dans leur développement ;
- communiquant plus efficacement sur les dispositifs de rémunération pour mieux les valoriser ;
- instaurant une culture du feedback ;

- un deuxième axe autour du management et de l'organisation du travail en :
  - améliorant la clarté de l'organisation et le rôle de chacun pour un meilleur pilotage de l'activité au quotidien ;
  - gagnant plus encore en transversalité ;
  - faisant progresser la maturité managériale au profit de l'efficacité collective ;
- un troisième axe autour de la communication en :
  - renforçant les sentiments de fierté et d'appartenance ;
  - explicitant la stratégie et son expression au quotidien au sein des services ;
  - maintenant un bon niveau de convivialité dans l'entreprise.

Cet effort a donné des résultats significatifs et très encourageants : en 2022, Mercialys a obtenu pour la deuxième année consécutive le label « *Great Place to Work* » en augmentant sensiblement le pourcentage de réponses positives, pour atteindre 74 % de réponses positives quant à la perception globale. Les collaborateurs ont souligné la relation de confiance et de bienveillance notamment en termes d'autonomie et de responsabilité qui leur est donnée pour atteindre leurs objectifs. Ils perçoivent par ailleurs leur management comme compétent, accessible mais aussi fiable et avec des comportements éthiques.

L'environnement de travail au sein de Mercialys est également mis en avant dans les forces de la Société, avec des locaux et équipements, atmosphère et cadre de travail permettant la concentration. Nos excellents résultats sur l'environnement de travail, perçu comme inclusif, renforcent ainsi les sentiments de fierté et d'appartenance.

Le *turnover* enregistré par Mercialys traduit lui aussi, à sa manière, le bon niveau de satisfaction des collaborateurs vis-à-vis de la Société. En effet, avec un taux de 16,4 %, il est en 2022 toujours à un niveau pouvant être considéré comme faible au regard des tensions sur l'emploi prévalant dans le secteur immobilier et au regard de l'âge moyen assez faible des collaborateurs du Groupe.

	2022	2021	2020	2019	2018
Turnover des CDI	**16,4 %**	15,8 %	13,9 %	22,1 %	10,2 %

Sur la période 2020 - 2030, les objectifs de Mercialys sur le thème de l'implication des collaborateurs et du partage des valeurs de la Société sont les suivants :

- maintenir la Société dans le palmarès des entreprises « où il fait bon vivre travailler », soit un score de réponse positives sur la perception globale de l'entreprise au moins égal à 65 % : atteint en 2022 ;
- dépasser les 70 % de satisfaction sur les 5 critères relatifs au respect, à l'équité, à la fierté d'appartenance à l'entreprise, au sentiment de confiance et à la responsabilité des collaborateurs : atteint en 2022 ;
- intégrer systématiquement un objectif RSE individuel dans les feuilles de route annuelles : atteint en 2022.

2.5.3 Un employeur impliqué dans la qualité de vie au travail et le respect de l'équilibre vie privée / vie professionnelle

Mercialys est convaincue de l'impact positif d'un cadre de travail de qualité sur le bien-être et l'engagement de ses collaborateurs et, partant, sur l'efficacité collective qui en résulte.

Dans ce but, plusieurs accords signés avec les partenaires sociaux, se sont poursuivis ou ont été renouvelés en 2022 :

- un accord sur le décompte des jours de congés en jours ouvrés pour en rendre le suivi plus simple pour les salariés comme pour leurs managers ;
- un accord portant sur la négociation annuelle obligatoire (NAO) 2022 couvrant les avantages sociaux, les conditions de travail et la rémunération des collaborateurs de Mercialys ;
- une charte sur le télétravail pérennisant les deux jours par semaine où le travail à distance est possible, en en précisant les règles d'utilisation.

Mercialys a signé 27 accords sociaux et chartes sociales depuis 2019, qui sont toujours en vigueur. Les collaborateurs de la Société sont notamment couverts par les accords suivants :

- un accord sur l'égalité entre les hommes et les femmes et la qualité de vie au travail, mettant l'accent sur la correction des écarts de rémunération, le recrutement, l'accès à la formation, l'articulation vie privée et vie professionnelle et la sensibilisation à la lutte contre le sexisme ;
- un accord sur le régime complémentaire frais de santé permettant de fixer les modalités relatives à la mutuelle ;
- un accord prévoyance permettant aux salariés de bénéficier de prestations complétant celles servies par les organismes de Sécurité sociale.

En se préoccupant de la santé et du bien-être de ses collaborateurs tout en leur garantissant un bon équilibre vie privée / vie professionnelle, Mercialys maintient un faible niveau d'absentéisme et dispose de salariés épanouis, plus engagés dans leur travail et dans la satisfaction de leurs clients.

Santé et sécurité au travail

	2022	2021	2020	2019	2018
Accidents mortels	**0**	0	0	0	0
Nombre d'accidents routiers	**0**	0	0	0	0
Nombre de maladies professionnelles	**0**	0	0	0	0
Nombre d'accidents du travail avec arrêt d'au moins un jour	**0**	1	0	0	0
Taux d'absentéisme	**2,4 %**	1,2 %	3,5 %	4,4 %	4,7 %

Au cours de l'année, Mercialys n'a enregistré aucun accident de travail mortel et aucun accident de travail avec arrêt d'au moins un jour.

Le taux d'absentéisme s'élève à 2,4 %, supérieur à l'an dernier tout en restant limité et bien inférieur aux années précédentes.

Compte tenu des déplacements réguliers des cadres de la direction de l'exploitation, une attention particulière est donnée à la sécurité routière. La politique des voitures de fonction a été revue et privilégie dorénavant les véhicules hybrides. La possibilité de suivre des formations spécifiques est en place de façon à sensibiliser les collaborateurs aux dangers de la route et leur rappeler les règles de bonne conduite.

Par ailleurs, soucieuse de préserver l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle de ses collaborateurs, Mercialys a souhaité, au-delà de son obligation légale, déployer une charte relative au droit à la déconnexion. Cette charte a pour vocation de présenter les recommandations applicables à tous les salariés afin d'assurer l'effectivité de leur droit à la déconnexion ainsi que les modalités selon lesquelles ce droit est garanti.

Mercialys réaffirme ainsi l'importance d'un bon usage des outils informatiques en vue d'un nécessaire respect des temps de repos et de congé et l'importance de l'équilibre entre vie privée et familiale d'une part et vie professionnelle de l'autre.

Enfin, convaincue que créer un environnement favorable aux salariés-parents contribue à la fidélisation de ses collaborateurs, Mercialys a signé la Charte de la parentalité en entreprise en 2020. Dans le cadre de cette charte, une journée de la parentalité a été organisée sur les deux sites centraux du Centorial et de One Station le 30 novembre 2022.

Sur la période 2020 - 2030, les objectifs de Mercialys sont les suivants :

- maintenir un taux de satisfaction des collaborateurs d'au moins 70 % sur les critères relatifs au cadre de travail et aux conditions matérielles (critères dits « d'attention ») ;
- garantir une application stricte de la Charte de la déconnexion pour tous les collaborateurs ;
- mettre en œuvre un dispositif de télétravail aux meilleurs standards ;
- maintenir un cadre favorable et matière de parentalité et de politique de congés.

Annexes

1. Informations et données complémentaires

1.1 Démarches volontaires de la Société dans le cadre de réglementations auxquelles elle n'est pas soumise

Plusieurs aspects fondamentaux de la vie des entreprises ont fait l'objet ces dernières années de réglementations liées à l'éthique des affaires et à la responsabilité des entreprises, visant à inciter ces dernières à mieux les intégrer dans leur réflexion stratégique et plans d'actions.

Mercialys, du fait de sa taille, de son secteur et/ou de son activité exclusivement française n'est pas soumise à un certain nombre d'entre elles. Néanmoins, en tant qu'acteur engagé, la Société a volontairement mis en œuvre certaines politiques, procédures et plans d'actions pour répondre à des enjeux qui, avant de constituer un prérequis réglementaire, s'inscrivent dans le respect de la déontologie et de l'éthique professionnelle.

La Société a mis volontairement en place des bonnes pratiques, bien qu'elle ne soit pas soumise aux réglementations suivantes :

- **Article L. 225-102-1 du Code de commerce instaurant la Déclaration de performance extra-financière (DPEF)**

Mercialys présente et fait auditer de manière volontaire les informations requises par la DPEF au sein du présent Chapitre 2 de son Document d'enregistrement universel. À noter qu'en raison de la nature de ses activités, Mercialys ne présente pas d'information relative à l'évasion fiscale. En effet, Mercialys opère exclusivement en France, où sont situés l'ensemble de ses collaborateurs. Elle est en outre soumise au régime fiscal spécifique aux SIIC (Sociétés d'investissement immobilier cotées), l'exonérant d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de son activité, sous conditions prédéterminées.

Pour plus de facilité, se référer à la table de concordance figurant au chapitre 9, § 9.4.5. p. 451.

- **Article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite loi Sapin 2)**

Tous les actifs de Mercialys sont localisés en France, où l'environnement juridique est strict en ce qui concerne la lutte contre la corruption. Selon l'indice de perception de la corruption publié par *Transparency International* en 2021, la France se situe au 22e rang sur 180. Par ailleurs, Mercialys est signataire du Pacte Mondial des Nations Unies, l'engageant à respecter et à faire respecter au sein de sa chaîne de valeur des principes universels, notamment en ce qui concerne la lutte contre la corruption. Le secteur de l'immobilier est considéré comme un secteur à risque face aux situations potentielles de corruption. Toutes les fonctions de l'entreprise peuvent être concernées par ce risque. Dès lors, la lutte contre la corruption constitue un axe majeur d'attention pour Mercialys, et s'articule autour des dimensions suivantes :

- une mesure des risques spécifiques de corruption *via* une cartographie dédiée tenue par la Directrice de la conformité et de l'éthique (également Déontologue) et le Responsable du contrôle interne. Elle est élaborée au moyen d'échanges réguliers avec l'ensemble des services de Mercialys et ses principaux prestataires. L'analyse et la mise à jour régulière sont réalisées *via* le Comité de prévention des risques, présidé par le Directeur général de Mercialys, et reportant au Comité d'audit, des risques et du développement durable ;
- des procédures de contrôle et d'évaluation aux niveaux opérationnel et financier. Ces procédures intègrent notamment : 1/ la limitation des pouvoirs d'engagements au nom de la Société, 2/ le processus de validation par plusieurs Directions des dépenses et transactions avec les locataires, et 3/ la capacité, restreinte à quatre personnes au sein de la Direction, de procéder à des paiements pour le compte de Mercialys ;
- l'existence d'un dispositif d'alerte interne, rappelé régulièrement à l'ensemble des collaborateurs et garantissant la confidentialité exigée par la loi (cf. p. 104) ;
- une Charte éthique et code de bonne conduite, annexée au Règlement intérieur et expliquant les comportements à proscrire, notamment ceux liés à la corruption et au trafic d'influence. Remise à tous les nouveaux entrants, elle est régulièrement rediffusée et fait l'objet d'une formation dispensée annuellement (cf. p. 104) ;
- une charte de *lobbying* responsable, engageant la Société et les collaborateurs (ainsi que ses prestataires, le cas échéant) dans les échanges qui pourraient être menés avec les responsables publics (cf. p. 104).

- **Loi n° 2017-399 du 27 mars 2017 relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre**

Mercialys inscrit son activité dans une logique d'achats responsables et de vigilance dans sa chaîne de valeur. Cela lui permet d'impliquer concrètement ses parties prenantes dans sa démarche RSE et de prévenir les atteintes et limiter les risques sur les sujets relatifs notamment à l'éthique, aux droits humains, à la santé et la sécurité des personnes ainsi qu'à l'environnement.

À ce titre, la Société est signataire du Pacte Mondial des Nations Unies, l'engageant à respecter et à faire respecter au sein de sa chaîne de valeur 10 principes universels relatifs aux droits de l'Homme, à l'environnement, aux normes internationales du travail et à la lutte contre la corruption. Mercialys est également signataire de la Charte NEGO4GOOD, en faveur de négociations commerciales éthiques et responsables. Enfin, la Charte éthique et code de bonne conduite de la Société aborde la thématique du devoir de vigilance qu'elle s'impose.

Pour respecter ces engagements, Mercialys travaille à mettre en place une démarche de vigilance qui s'articule autour des dimensions suivantes :

- la réalisation et le suivi d'une cartographie précise de la nature des dépenses de la Société afin d'identifier et évaluer les achats les plus significatifs au regard notamment de la responsabilité envers les droits humains, la santé et la sécurité, l'éthique et l'environnement (cf. p. 98 et suivantes). L'analyse et la mise à jour régulière sont réalisées par le département RSE, qui reporte notamment au Comité d'audit, des risques et du développement durable ;
- l'adoption de mesures visant à prévenir et atténuer les risques identifiés, par exemple par l'insertion de clauses RSE dans les contrats de prestations et appels d'offres majeurs tels que la gestion immobilière et la réalisation

de projets et de travaux au sein des centres (cf. p. 98 et suivantes), ou par la revue des contrats et procédures pour s'assurer de la conformité avec le RGPD (cf. p. 96) ;

- le suivi de ces mesures et la réalisation d'évaluations et d'audits spécifiques, comme les audits externes sur la sécurité de chaque centre, comprenant le suivi de la mise en place des éventuelles mesures correctives et pouvant aller jusqu'à la dénonciation du contrat en cas de non-respect de ces mesures (cf. p. 95 et suivante), les évaluations environnementales préventives, au-delà des exigences réglementaires (cf. p. 95), ou les audits sur la qualité des principales prestations des centres (cf. p. 99) ;
- l'existence d'un dispositif d'alerte interne, rappelé régulièrement à l'ensemble des collaborateurs et garantissant l'anonymat (cf. p. 104).

- **Règlement européen Taxonomie (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur « l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables »**

Mercialys, du fait de sa taille, n'est pas soumise à la taxinomie européenne qui vise à définir un cadre commun pour classer les activités durables sur le plan environnemental. Sa finalité est d'orienter les investissements vers des activités contribuant à la transition environnementale pour atteindre les objectifs définis dans le Pacte vert pour l'Europe.

La Société travaille toutefois à évaluer sa part de chiffre d'affaires, des dépenses d'exploitation, et d'investissements éligibles et alignés à des activités durables selon les 6 objectifs définis dans la taxinomie européenne, afin d'être en mesure de les publier dans les années futures.

En 2022, Mercialys publie son éligibilité aux deux premiers objectifs de la taxinomie, à savoir l'atténuation et l'adaptation au changement climatique.

Les activités qu'exercent Mercialys correspondent toutes à l'activité éligible selon la taxinomie 7.7 "acquisition et propriété de bâtiments". En effet, l'acquisition, la transformation et l'exploitation d'actifs immobiliers, principalement des centres commerciaux, constitue le métier de Mercialys comme présenté dans le *business model* de la Société (cf. p. 8 et suivante).

Les données présentées correspondent à celles sortant des états financiers, telles que publiées au chapitre 1 sur l'ensemble du périmètre consolidé de la Société, comme requis par la Directive.

Les dépenses d'exploitations (OPEX) à considérer au sens de la taxinomie sont restrictives et n'incluent que : les frais de R&D non capitalisés, les frais de rénovation des bâtiments non immobilisés, les contrats de location à court terme, les frais d'entretien et de réparation et les autres dépenses directes liées à l'entretien courant des actifs corporels nécessaires pour leur bon fonctionnement. L'analyse de Mercialys a fait ressortir que les OPEX tels que définis par la taxinomie européenne représentent moins de 5 % du total des OPEX de la Société. Ils sont donc non matériels, et ne sont pas présentés.

La part du chiffre d'affaires (CA) et des dépenses d'investissement (CAPEX) éligibles à la taxinomie européenne sont présentées dans le tableau ci-dessous.

ÉLIGIBILITÉ À LA TAXINOMIE EUROPÉENNE

en millions d'euros	Code	Montant total	Montant éligible	Taux d'éligibilité	Note
Revenus locatifs	7.7	173,3	173,3	100 %	Inclus les revenus locatifs (bruts) comme présenté au Chapitre 1, § 1.21.1. p.44, et les autres produits opérationnels
Prestations de services externes		3,2	0	0 %	
Total CA taxinomique		**176,5**	**173,3**	**98 %**	
Investissement total	7.7	23,0	23,0	100 %	Inclus les dépenses immobilisées comme présenté au Chapitre 1, § 1.2.9.6. p.67 et les loyers des baux à long terme
Loyers des baux à long terme	7.7	1,4	1,4	100 %	
Total CAPEX taxinomiques		**24,4**	**24,4**	**100 %**	

Une fois les activités éligibles de la Société identifiées, pour être « durables » elles doivent apporter une contribution substantielle au moins à l'un des objectifs suivants tout en ne causant pas de préjudices aux autres et en respectant des normes sociales minimales :

- l'atténuation du changement climatique : contribuer à stabiliser les émissions de gaz à effet de serre en ligne avec l'Accord de Paris pour le climat ;
- l'adaptation au changement climatique : contribuer à prévenir ou réduire les incidences négatives liées au climat actuel et futur ;
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatique et marines : assurer le bon état des masses d'eau ou prévenir la détérioration des masses d'eau en bon état ;
- la transition vers une économie circulaire ;
- le contrôle de la pollution ;
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Mercialys a réalisé un travail préliminaire pour identifier les actifs qui seraient alignés aux deux premiers objectifs.

CRITÈRES D'ALIGNEMENT À L'ATTÉNUATION ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Objectif	Critère de contribution substantielle (Activité 7.7)	Critère pour ne pas causer de préjudice important (Activité 7.7)	Analyse préliminaire de l'alignement de Mercialys
Atténuation du changement climatique	DPE Classe A ou parmi le top 15% des actifs au niveau national ou régional et Avec un système de mesure et gestion de la performance énergétique (GTC ou CPE par exemple)	Les risques physiques liés au climat ont été identifiés par une évaluation et Des mesures sont prises (ou dans les 5 ans) lorsque des risques sont identifiés	• 3 % des centres dans le top 15 % selon le benchmark défini par Deepki[1] • Présence et maintenance annuelle de GTC sur 91 % des centres • Preuve de l'engagement de la Société en faveur de l'atténuation du changement climatique, elle a fait valider scientifiquement sa trajectoire carbone dès 2019 Pour plus d'information sur ses actions et résultats, cf. p. 86 et suivantes.
Adaptation au changement climatique	Les risques physiques liés au climat ont été identifiés par une évaluation et Des solutions d'adaptation ont été mises en place	DPE classe C ou parmi le top 30% des actifs au niveau national ou régional	• 27 % des centres stratégiques ont réalisé une étude résilience poussée spécifique au site • Des solutions d'adaptation ont été mises en œuvre lorsqu'un risque d'incidence négative liée à l'évolution du climat a été identifié (par exemple risque inondation). 4 % des centres sont concernés. Pour plus d'information sur ses actions et résultats, cf. p. 86 et suivantes.

Les textes techniques ne sont pas encore parus pour les quatre autres objectifs de la taxinomie, toutefois, sur la base des textes préliminaires, la Société a identifié ses actions y répondant et les éléments déjà évalués à l'externe dans le cadre de la certification *BREEAM In-Use.*

Objectif	Actions de Mercialys	Critères évalués dans le *BREEAM In-Use*
Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines	• Mercialys a réalisé une étude de vulnérabilité de ses sites au stress hydrique actuel, et à 2030 selon le scénario RCP 8.5 du GIEC : les sites de Mercialys sont situés dans des zones de risque faible, à moyen/élevé • Mercialys a une consommation d'eau modérée (essentiellement liée à l'usage des sanitaires par ses visiteurs). Cet enjeu est ressorti comme non matériel lors de la dernière consultation des parties prenantes. Toutefois la Société continue de mettre en œuvre des actions pour améliorer sa gestion et son efficacité dans l'utilisation de l'eau, à travers : • sa politique achats responsables pour que ses prestataires optimisent leur consommation d'eau et recherchent les fuites de manière préventive ; • son cahier des charges travaux et maintenance qui prévoit l'installation d'équipements hydro-économes ; • son suivi régulier des consommations d'eau, ses recherches d'économies, et le déploiement de dispositifs d'alertes en cas de consommation anormale ; • ses projets d'approvisionnement en eaux de pluie. • Concernant les impacts principaux de Mercialys sur la qualité des ressources en eau, ils sont prévenus en : • interdisant l'utilisation de produit phytosanitaire dans la gestion de ses espaces verts, source de pollution dans l'eau et le sol ; • suivant les rejets du centre et de ses preneurs dans l'eau ; • réalisant des analyses de légionnelles sur l'eau potable, afin de protéger la santé humaine. Pour plus d'information sur ses actions et résultat, cf. p. 91 et suivantes.	Partie « water » (équipements hydro-économes, stratégie sur l'eau, détection des fuites, etc.) Note moyenne Mercialys : 73 % Partie 1 et 78 % Partie 2 Partie « Health and well being » (analyse de risque légionnelle) Note moyenne Mercialys : 96 %
Transition vers une économie circulaire	Mercialys cherche à favoriser le tri et la valorisation des déchets produits par les enseignes de ses centres. Elle a systématisé le tri de 5 flux de déchets et biodéchets sur ses centres. La Société travaille également avec ses prestataire déchets afin de privilégier la valorisation matière ou à défaut énergétique de ses déchets, et ainsi éviter l'élimination et l'enfouissement de ces déchets. Ce critère a été discriminant lors du dernier appel d'offres, réalisé en 2022. Dans le cadre de sa politique d'achats responsables, la Société cherche à réutiliser les matériaux de construction. Pour plus d'information sur ses actions et résultats, cf. p. 90 et suivantes.	Partie « Waste » - RSC02 et 06 (nombre de flux de déchets triés, reporting déchets, objectifs) Note moyenne Mercialys : 74 % Partie « Resources » RSC05 (politique d'achats responsables) Note moyenne Mercialys : 93 %

(1) Deepki Index ESG pour le secteur du retail en France, disponible sur le site https://index-esg.com/fr.

Objectif	Actions de Mercialys	Critères évalués dans le *BREEAM In-Use*
Contrôle de la pollution	Mercialys n'a pas d'activité de production, donc ne fabrique ni ne met sur le marché des substances chimiques. Lors de ses activités, la Société ou ses sous-traitants peuvent utiliser de façon ponctuelle des substances chimiques. Dans le cadre de sa politique d'achats responsables, elle cherche à les minimiser ou les interdire. Par exemple, elle demande la non-utilisation de produit phytosanitaire pour l'entretien de ses espaces verts, l'utilisation de produits écolabellisés pour le nettoyage. Dans le cas de stockage de produits dangereux sur ses sites, ils le sont sur un bac de rétention pour prévenir la propagation de la substance en cas d'écoulement. Des rondes sont réalisées pour s'assurer que les produits dangereux y sont bien disposés. Mercialys réalise également des suivis réglementaires environnementaux afin de s'assurer qu'elle n'a pas causé de pollution, et peut être amenée à réaliser des études complémentaires, comme des études de pollution des sols pour en vérifier l'état. Pour plus d'information sur ses actions et résultats, cf. p. 91, 98 et suivantes.	Partie « Pollution » (stockage adéquat des produits chimiques dangereux, absence de pollution des sols, détection des fuites de fluides réfrigérants, etc.) Note moyenne Mercialys : 45 % Partie 1 et 68 % Partie 2
Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	Mercialys a réalisé une cartographie de l'emplacement de ses sites stratégiques par rapport à des zones d'intérêts écologiques majeurs (ZNIEFF de types 1 et 2, zones Natura 2000). Elle a également fait réaliser par des naturalistes des inventaires de la faune et flore présente sur 81 % de son patrimoine, pour identifier les éventuelles espèces protégées au niveau national ou menacées selon l'IUCN présentes sur ses sites. Elle a ensuite identifié ses interactions avec la nature (dépendances et impacts), incluant la biodiversité, lors de ses opérations et sur sa chaîne de valeur, lui permettant de mettre en places des actions pertinentes en fonction du niveau de sensibilité des sites. Le plan d'action biodiversité de Mercialys suit le cheminement Protéger > Améliorer > Restaurer > Compenser : • protéger : achat de bois provenant de forêts gérées durablement ; protection des espèces menacées/protégées identifiées sur site ; • améliorer : gestion différenciée des espaces verts et sans utilisation de produit phytosanitaire ; lutte contre les espèces invasives ; installation d'habitats pertinents pour favoriser la biodiversité locale ; pédagogie et sensibilisation des visiteurs ; • restaurer : projets de renaturation et végétalisation de ses sites ; • compenser : participe à des projets de plantations d'arbres avec Reforest'Action depuis 2019, même si à date la Société ne valorise pas cette action en termes de compensation nature, mais uniquement pour sensibiliser ses visiteurs. Par ailleurs, elle communique de façon transparente sur ses enjeux nature, conformément aux recommandations de la *Task-force on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD). Pour plus d'information sur ses actions et résultats, cf. p. 91 et suivante.	Partie « Land use and ecology » (caractéristiques écologiques plantées ou installées, étude écologique réalisée, plan de gestion biodiversité, etc.) Note moyenne Mercialys : 51 % Partie 1 et 65 % Partie 2

En parallèle, la Société doit garantir des normes sociales minimales. Elle doit exercer ses activités dans le cadre des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme (y compris les conventions fondamentales de l'OIT). Mercialys, en tant que signataire du Pacte mondial des Nations Unies depuis 2018 est engagée pour respecter et faire respecter par ses fournisseurs et sous-traitants les dix principes universels relatifs aux droits de l'Homme, aux normes internationales du travail, à la protection de l'environnement et à la lutte contre la corruption. La Société a également formalisé ses engagements dans sa Charte éthique et code de bonne conduite, signée par tout nouvel employé. Elle rappelle notamment que la Société opérant exclusivement en France métropolitaine, en Corse et à La Réunion, l'ensemble de ses collaborateurs travaille en France, pays qui a ratifié les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du Travail (OIT). Ces réglementations s'appliquent donc notamment en matière de lutte contre la discrimination au travail, à la liberté syndicale et la reconnaissance du droit de négociation collective, à l'élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, et à l'abolition du travail des enfants (cf. p. 98 et suivantes, et p. 103).

- **Article 104 (V) L. 1142-8 du Code du travail, loi n° 2018-771 du 5 septembre 2018 pour la liberté de choisir son avenir professionnel**

Mercialys, en tant qu'employeur responsable, cherche à favoriser la diversité à tous les niveaux de la Société, et à assurer une égalité professionnelle entre tous les collaborateurs quels que soient leur âge, sexe, origine sociale, culturelle, ethnique, raciale ou nationale, opinions religieuses ou politiques, activités syndicales, situation familiale, orientation sexuelle, santé ou handicap. Ces engagements sont repris dans sa Charte d'éthique et code de bonne conduite, remise à tous les collaborateurs de la Société, et disponible en français et en anglais sur son site Internet. Elle est par ailleurs signataire de la « Charte pour la diversité en entreprise ».

Dans la continuité de cet engagement, Mercialys calcule et publie son index d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes de manière volontaire, comme indicateur multicritère de performance et comparable entre toutes les entreprises françaises. A cette fin, la méthodologie du ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion professionnelle a été appliquée (cf. p. 106).

1.2 Cadres normatifs volontaires que la Société applique

Mercialys intègre dans sa stratégie d'entreprise la gestion des risques et opportunités liés à la nature et au changement climatique. Afin d'être transparente, les communications de la Société sont alignées avec les recommandations de la *Taskforce on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) et de la *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD).

Mercialys est structurée de façon à appréhender tous les sujets RSE de la même manière. De ce fait, les aspects relatifs à la gouvernance et la gestion des risques liés à la nature et au climat sont alignés et présentés conjointement ci-dessous.

1.2.1 Recommandations communes des *Taskforce on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) et *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD)

Gouvernance

a) Supervision des risques et opportunités liés au changement climatique par le Conseil d'administration et des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature par le Conseil d'administration

Les problématiques liées au changement climatique et à la nature sont présentées trimestriellement au Conseil d'administration, en particulier à travers le Comité d'audit, des risques et du développement durable (CARDD). Le CARDD évalue les risques et opportunités de la Société, y compris ceux liés au changement climatique et à la nature. La Directrice RSE présente également annuellement l'avancement de la stratégie RSE à ce comité.

Le Conseil d'administration a par ailleurs validé la stratégie RSE de Mercialys, *4 Fair Impacts for 2030*, qui contient l'objectif de contribution à la neutralité carbone.

La Présidente du CARDD a été désignée responsable du suivi de la démarche RSE et l'ensemble des membres de ce Comité ont des compétences en matière de RSE. Au total, ce sont 6 membres du Conseil d'administration qui sont en mesure de revendiquer des compétences significatives en RSE.

Pour en savoir plus : chapitre 0, p. 20 et suivantes ; chapitre 2, §2.1.1, p. 80 et suivante ; chapitre 2, §2.1.2, p. 83.

b) Rôle de la Direction dans l'évaluation et la gestion des risques et opportunités liés au climat ainsi que des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature

Le Comité de prévention des risques (CPR) a pour fonction d'identifier et évaluer les risques de la Société, ainsi que s'assurer que des mesures appropriées sont mises en place pour les atténuer. Il est coanimé par le Responsable du contrôle interne et la Directrice RSE de la Société. En outre, il est composé du Directeur général, de la Directrice générale déléguée, du Secrétaire général et de la Directrice de la conformité et de l'éthique.

Les 53 risques identifiés par le CPR sont répartis en 8 catégories, dont une dédiée aux risques environnementaux, sociaux et sociétaux. Cette catégorie inclut les risques physiques et de transition liés au changement climatique et à la nature. Chaque année, le CPR rend compte de ses travaux au CARDD et au Comité managérial.

La Directrice RSE reporte directement à la Directrice générale déléguée, preuve de l'intégration des enjeux RSE, y compris ceux liés au climat et à la nature, au cœur de la stratégie d'entreprise. La Directrice RSE informe hebdomadairement la Directrice générale déléguée de l'avancement de la stratégie RSE et de l'évolution des indicateurs clés de performance.

Par ailleurs, la Directrice RSE fait partie du Comité managérial et y partage l'avancée de la stratégie RSE.

Cette structure permet de s'assurer que les décisions liées aux risques et opportunités RSE sont en ligne avec la stratégie de Mercialys, tout en améliorant la communication avec tous les services de la Société des avancées, objectifs et bonnes pratiques en place.

Cf. chapitre 2, § 2.1.1, p. 80 et suivante ; chapitre 2, § 2.1.2, p. 82 et suivante.

Gestion des risques

a) Processus d'identification et d'évaluation des risques relatifs au climat ainsi que des dépendances, impacts, risques et opportunités relatifs à la nature

L'identification des risques est le résultat d'un travail réalisé par le Comité de prévention des risques (coanimé par la Directrice RSE) sur la base d'entretiens avec chaque chef de service et l'ensemble des salariés. La matrice des risques de la Société est présentée et validée en Comité d'audit, des risques et du développement durable afin de vérifier l'existence d'une couverture exhaustive de l'ensemble des risques et de suivre les procédures de gestion des risques. Cette méthodologie itérative est susceptible d'identifier de nouveaux risques, notamment climatiques en fonction des éventuelles évolutions opérationnelles et réglementaires ainsi que des évolutions du marché de l'immobilier d'entreprise.

Les 53 risques identifiés par le CPR sont répartis en 8 catégories, dont une dédiée aux risques environnementaux, sociaux et sociétaux. Cette catégorie inclut les risques physiques et de transition liés à la nature et au changement climatique.

Mercialys procède trimestriellement à une revue des principaux risques qui pourraient avoir un impact significatif sur ses activités, sa situation financière ou ses résultats.

Tous les risques sont évalués en fonction de leur impact et de leur probabilité d'occurrence. La probabilité d'occurrence apprécie la possibilité qu'un risque se matérialise au moins une fois, à court, moyen et/ou long terme. Elle est divisée en trois types d'occurrences : improbable, possible, probable.

L'impact quantifie pour sa part les conséquences en termes soit financiers (variation du résultat des opérations ou de l'actif net réévalué), soit d'obstacle à la poursuite du déploiement de la stratégie et des opérations de l'entreprise, soit réputationnels (importance accordée par les parties prenantes ou impact médiatique). Il peut être faible, modéré, ou élevé.

Cf. chapitre 2, §2.1.2, p. 82 et suivantes ; chapitre 5, § 5.2 p. 328 et suivante.

b) Processus de gestion des risques climatiques et des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature

Mercialys décide d'atténuer, accepter ou contrôler les risques identifiés en fonction de leurs impacts potentiels. Elle priorise la gestion et le suivi de ses risques en fonction de leur matérialité. Celle-ci est définie en fonction de leur impact et de leur probabilité.

Selon la cartographie des risques, le CARDD s'assure que Mercialys dispose de moyens structurés et pertinents dans la gestion de ses activités. Le CPR est chargé de recenser et d'évaluer les procédures existantes, de mettre en œuvre un plan pour compléter ou optimiser la gestion des risques et de contrôler que ces procédures ont été correctement appliquées.

Des plans d'actions dédiés sont mis en place pour atténuer et maîtriser les risques liés au climat et à la nature avec des objectifs quantifiables et des indicateurs clé de performance. Mercialys a également pour objectif de capitaliser sur les

opportunités qui peuvent découler du changement climatique et s'engage à anticiper les évolutions du marché.

Cf. chapitre 2, § 2.1 p. 80 et suivantes ; chapitre 2, §2.2, p. 86 et suivantes ; chapitre 5, § 5.2, p. 328 et suivantes.

c) Intégration des processus pour identifier, évaluer et gérer les risques climatiques et liés à la nature dans la gestion globale des risques de la Société

La gestion des risques climatiques est intégrée dans les procédures décisionnelles et opérationnelles de la Société.

Le Conseil d'administration de Mercialys est informé des principales caractéristiques des procédures de gestion des risques et de contrôle interne.

Le CARDD est chargé de vérifier que Mercialys dispose de moyens structurés et pertinents pour identifier, détecter et prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion de ses activités.

Les risques liés au climat et à la nature sont intégrés dans l'identification et l'évaluation globale des risques de Mercialys. Ils font partie de l'une des 8 familles de risques identifiées.

Cf. chapitre 2, § 2.1.2, p. 80 et suivante ; chapitre 5, § 5.2, p. 328 et suivantes.

1.2.2 Recommandations de la *Taskforce on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD)

Stratégie

a) Risques et opportunités liés au climat identifiés à court, moyen et long terme et b) Impact des risques et opportunités relatifs au climat sur l'activité, la stratégie et les prévisions financières de la Société

- A court terme :
  - **Opportunité liée au développement de nouveaux services :** chaque acte d'achat a un impact en termes d'émissions de carbone, en partie dû à la logistique en amont et en aval. Proposer une solution permettant de minimiser cet impact en termes de logistique du dernier kilomètre est une opportunité climatique dans le sens où elle pourrait attirer de nouveaux clients dans ses centres commerciaux et générer du chiffre d'affaires complémentaire ;
- A moyen terme :
  - **Risque de transition lié aux réglementations futures** : Mercialys est sujette au renforcement des nouvelles réglementations liées au climat, d'autant plus que le secteur de l'immobilier est enclin à des réglementations plus strictes, tant sur les bâtiments existants que sur les nouvelles constructions. Elles résultent en une augmentation des coûts et investissements de mise en conformité ;
  - **Risque de transition de marché lié au changement de comportement des consommateurs :** les consommateurs sont de plus en plus attentifs aux impacts environnementaux et carbone de leur consommation. En tant que société d'immobilier commercial, Mercialys serait directement impactée par les changements de comportements de consommation et/ou de mobilité et devrait adapter ses offres commerciales et de services en conséquence afin de maintenir le chiffre d'affaires de ses commerçants. Le risque lié à l'évolution des comportements de consommation a d'ailleurs été identifié comme un risque prioritaire par le CPR de la Société ;
  - **Risque de réputation lié aux préoccupations croissantes des investisseurs et des actionnaires concernant le changement climatique :** les analystes et les investisseurs intègrent progressivement la durabilité dans leurs décisions d'investissement, et le changement climatique est l'un des principaux enjeux qu'ils ont identifiés. Des actions inadaptées de la part des entreprises sur les questions liées au climat ou une mauvaise compréhension des attentes des analystes et des investisseurs pourraient rendre plus difficile ou plus longue l'obtention de financements ou à des taux d'intérêt plus élevés ;
  - **Opportunité liée au développement de biens et services bas carbone :** les clients sont de plus en plus à la recherche de bâtiments certifiés environnementalement, efficaces sur le plan énergétique et résistants au changement climatique. Les centres commerciaux certifiés, économes en énergie et résilients peuvent représenter une valeur ajoutée différenciante susceptible de rendre les centres plus attractifs pour les visiteurs et les locataires. En outre, la certification suscite l'intérêt des investisseurs, comme l'illustrent les questionnaires et les notations extra-financières des agences de notation qui incluent désormais la certification comme un critère standard et qui peut accroitre la valeur vénale des actifs ;
- A moyen/long terme :
  - **Risques physique aigües** : selon les experts du GIEC, le changement climatique devrait entraîner une augmentation de la fréquence des événements extrêmes, tels que les tempêtes et les inondations, ainsi qu'une augmentation de leur gravité. Ces événements pourraient menacer la sécurité des centres et des visiteurs. Ils pourraient éventuellement contraindre Mercialys à fermer ses centres commerciaux pendant un certain temps afin de mettre en œuvre les réparations appropriées. Les actifs de la Société sont principalement exposés à un risque d'inondation qui peut causer des dommages divers aux centres, avec des niveaux de gravité différents (dommages structurels, aux cloisons et écrans, aux biens stockés par les locataires, etc.) ;
- A long terme :
  - **Opportunité liée à l'utilisation d'énergie moins carbonée :** avec l'Accord de Paris sur le climat, de nombreux investisseurs se sont engagés à lutter contre le changement climatique. En outre, avec l'article 173 de la loi française sur la transition énergétique et la SFDR(1), les investisseurs sont désormais tenus de rendre compte de l'impact carbone de leur portefeuille et de montrer comment ils s'alignent sur une stratégie à faible intensité de carbone. Une entreprise qui s'engage à lutter contre le changement climatique est donc plus attractive pour les investisseurs.

Cf. chapitre 2, § 2.1.2, p. 84 ; chapitre 2, § 2.2.1, p. 86 et suivantes.

c) Résilience de la stratégie de la Société, tenant compte de différents scénarios climatiques, incluant un scénario 2 ° C ou inférieur

Afin d'élaborer sa stratégie climat soumise à la SBTi, Mercialys a étudié trois scénarios, avec plusieurs horizons temporels (entre 5 ans et 2050) :

- le scénario *business as usual* (BAU), estimant l'évolution des émissions de Mercialys si ses efforts restaient du niveau actuel ;

(1) Règlement « Sustainable Finance Disclosure Regulation » (SFDR) (UE) 2019/2088 sur « la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers ».

- le scénario *Sectoral Decarbonization Approach* (SDA) du secteur immobilier, permettant de rester en-deçà d'une hausse de 2 °C (scénario RCP 2.6 du cinquième rapport d'évaluation du GIEC) ;
- le scénario choisi par Mercialys, qui induit des actions de réduction des émissions identifiées par la Société et qui permet de limiter la hausse de la température mondiale bien en dessous de 2 °C (*well below 2 °C*).

Cf. chapitre 2, § 2.2.1, p. 86 et suivante.

Indicateurs et objectifs

a) Indicateurs utilisés pour évaluer que les risques et opportunités climatiques sont en ligne avec la stratégie et le processus de gestion des risques de la Société

Mercialys utilise tout un panel d'indicateurs pour suivre l'avancement de sa stratégie RSE et s'assurer que les risques et opportunités liés au climat sont bien atténués ou saisis.

Ils sont présentés tout au long de ce Chapitre 2, avec un historique de 6 ans pour attester de l'évolution dans le temps.

Il s'agit notamment des émissions de gaz à effet de serre (scopes 1, 2 et 3), des consommations d'énergie, des consommations d'énergie par m², de la part d'énergie renouvelable, du patrimoine concerné par un Plan de prévention des risques naturels (PPRN), et ayant fait l'objet de travaux d'adaptation.

Cf. chapitre 2, § 2.2.1, p. 86 et suivantes ; chapitre 2, Annexe 1.3, p. 120 et suivante.

b) Émissions de gaz à effet de serre des scopes 1, 2 et 3 si approprié et les risques associés

Les émissions de gaz à effet de serre sont présentées dans le tableau en annexe p. 120 et suivante, avec le détail des différents scopes et des postes les composant.

La Société publie l'ensemble de ses émissions sur ses scopes 1, 2 et 3, ainsi que des ratios de performance, comme l'intensité carbone de son patrimoine par m².

Cf. chapitre 2, § 2.2.1, p. 89 ; chapitre 2, Annexe 1.3, p. 120 et suivante.

c) Objectifs pris par la Société pour gérer les risques et opportunités relatifs au climat et la performance vis-à-vis de ces objectifs

Mercialys s'est fixée des objectifs tant sur ses scopes 1 et 2, que sur son empreinte carbone élargie (scope 3). Ainsi, la stratégie climat de Mercialys s'articule autour des 4 objectifs suivants entre 2017 et 2030 :

- réduire de - 47 % les émissions des scopes 1 et 2 par m² en méthode *market-based*(1) ;
- réduire de - 46 % les émissions liées aux consommations d'énergie de ses locataires par m² ;
- réduire de - 26 % les émissions liées aux déplacements de ses collaborateurs ;
- réduire de - 26 % les émissions liées au traitement des déchets d'exploitation de ses centres par tonne de déchets produite.

L'initiative *Science Based Targets* a validé ces objectifs en 2019, faisant de Mercialys l'une des premières foncières au monde à avoir ses objectifs approuvés scientifiquement.

Avec sa stratégie RSE *4 Fair Impacts* et face à l'urgence climatique, Mercialys réaffirme sa contribution à la lutte contre le changement climatique en se fixant des objectifs au-delà de ceux déjà établis et validés par la SBTi. En effet, Mercialys vise à contribuer à la neutralité carbone d'ici 2030, sur l'ensemble de ses émissions (scopes 1, 2 et 3).

Le tableau en page 89 présente la performance de la Société par rapport à ces objectifs. Elle est en avance sur ses objectifs liés aux scopes 1 et 2 ainsi que sur le traitement des déchets, et est en phase avec sa trajectoire pour les objectifs liés aux déchets et consommations d'énergie de ses preneurs.

Cf. chapitre 2, §2.2, p. 86 et suivantes.

1.2.3 Recommandations de la *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD)

Stratégie

a) Dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature identifiés à court, moyen et long terme et b) impacts des risques et opportunités sur l'activité, la stratégie et les prévisions financières de la Société

Mercialys a identifié ses dépendances, impacts, risques et opportunités significatifs liés à la nature en plusieurs étapes, en suivant l'approche LEAP (localiser, évaluer, analyser, préparer) préconisée par la TNFD :

- cartographie des interactions de Mercialys avec la nature, lors de ses opérations directes et tout au long de sa chaîne de valeur ;
- cartographie de ses sites stratégiques afin d'évaluer s'ils sont situés à proximité de zones protégées (<500m), ou avec des espèces protégées au niveau national et/ou menacées selon la classification de l'IUCN identifiées sur le site ;
- identification des impacts de Mercialys et de sa chaîne de valeur sur les actifs environnementaux, ainsi que des dépendances de Mercialys aux servies écosystémiques fournis par la nature dont elle a besoin ;
- évaluation de la fréquence, gravité, délai potentiel d'exécution des impacts et dépendances de Mercialys sur les principaux facteurs de pression sur la nature identifiés par le groupe international IPBES (Plateforme internationale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques) : le changement d'utilisation des terres, la surexploitation des ressources, le changement climatique, la pollution et les espèces invasives. La Société a réalisé son évaluation avec sa connaissance de son activité et sa chaîne de valeur, et l'a croisée avec l'évaluation externe sectorielle ENCORE(2) pour s'assurer de ne négliger aucun sujet ;
- identification des risques et opportunités découlant de ces relations de dépendance et d'impacts avec la nature à court (<2 ans), moyen (2-5 ans) et long terme (>5 ans) ;
- priorisation de ces risques et opportunités selon leurs impacts financiers potentiels pour la Société et probabilité d'occurrence.

Cette cartographie des risques naturels vient ensuite alimenter la cartographie des risques globale de la Société tenue par le CPR.

(1) Market-based : méthode de calcul des émissions de CO_2 liées aux consommations d'énergie qui permet de prendre en compte le facteur d'émission des fournisseurs d'énergie, et donc de valoriser l'achat d'énergie renouvelable.
(2) ENCORE : Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure. Mercialys a utilisé l'analyse de matérialité ENCORE du process « real estate activities » pour la partie amont et opération directe. La partie aval n'est pas encore développée dans l'outil, l'évaluation interne de Mercialys uniquement a donc été utilisée. L'outil ENCORE a été développé par la Natural Capital Alliance en partenariat avec l'UNEP-WCMW (le Centre mondial pour la conservation de la nature, faisant partie du Programme des Nations unies pour l'environnement).

Les risques et opportunités prioritaires de Mercialys liés à la nature identifiés sont :

- A court terme:
  - **Risque financier chronique** : augmentation des prix des ressources et matières premières pour le fonctionnement de la Société, ou difficulté d'approvisionnement en cas de raréfaction des ressources naturelles. Mercialys pourrait par exemple être impactée financièrement significativement par la hausse du prix de l'énergie, des matières premières et installations techniques nécessaires à la réalisation de ses travaux ;
  - **Risque de transition juridique et politique** : augmentation des investissements et coûts de mise en conformité liés à l'évolution des réglementations et/ou augmentation des taxes associées (Dispositif Eco-Energie Tertiaire, Directive F-gas, ICPE, décret 7 flux, zéro artificialisation nette, etc.) ;
- A moyen terme:
  - **Opportunité d'efficacité des ressources** : détenir et exploiter un bâtiment efficient en termes d'isolation et de régulation thermique et phonique (grâce par exemple à des murs ou toitures végétalisées) permet de réduire les coûts d'exploitations, d'avoir une exposition réduite à la volatilité des prix des ressources naturelles, et d'augmenter la valeur de ces actifs ;
- A moyen/long terme :
  - **Opportunité de résilience** : en intégrant des mesures d'adaptation dès la conception des bâtiments ou en cas d'extension/rénovation, Mercialys pourrait exploiter un patrimoine plus résilient. En cas de catastrophe naturelle (par exemple inondation) ou survenance d'un risque physique chronique (par exemple ilot de chaleur) son patrimoine serait moins impacté et dégradé ;
- A long terme :
  - **Risques physiques aigus** : la dégradation de la nature et des écosystèmes peut exacerber la gravité des dommages causés par des phénomènes météorologiques tels que les sécheresses, inondations, pics de canicule. Il en résulterait une dégradation des bâtiments, des impacts financiers (augmentation des primes d'assurance, impact financier des sinistres associés à des événements naturels exceptionnels plus fréquents et plus intensifs, ou encore le coût des mesures d'adaptation, etc.), et une perturbation de l'activité de la Société et de ses locataires.

Cf. chapitre 2, § 2.1.2, p. 84 ; chapitre 2, § 2.2.1, p. 86 ; chapitre 2, § 2.2.3, p. 91.

c) Résilience de la stratégie de la Société, tenant compte de différents scénarios

Mercialys a procédé à une évaluation de ses risques liés aux aléas vague de chaleur, sécheresse, retrait gonflement des argiles, feux de forêt, élévation moyenne des températures, inondations/précipitations, tempêtes, submersion marine, érosion côtière, séisme, mouvement de terrain, à différents horizons temporels et scénarios. Mercialys a utilisé un scénario à 30 ans et un à 50 ans pour être adapté à la durée de vie d'un bâtiment, et les scénarios RCP 4.5 et RCP 8.5 du GIEC. Il s'agit des scénarios correspondant respectivement à la mise en œuvre de mesures de stabilisation des émissions de gaz à effet de serre, et au scénario le plus défavorable, sans politique climatique.

Concernant les risques de stress hydrique, l'analyse à été menée à 2030 et 2040 selon le scénario « pessimiste » de l'Aqueduct water risk atlas (scénario SSP3 RCP 8.5).

Cf. chapitre 2, § 2.1.2, p. 84 ; chapitre 2, § 2.2.1, p. 86 ; chapitre 2, § 2.2.3, p. 91.

d) Interactions de l'organisation avec les écosystèmes à faible intégrité, les écosystèmes à haute importance ou les zones de stress hydrique

Mercialys a réalisé une cartographie de ses interactions avec la nature, lors de ses opérations directes et tout au long de sa chaîne de valeur. En complément, une cartographie de ses sites stratégiques a été élaborée afin d'identifier s'ils sont situés à proximité de zones protégées (ZNIEFF de type I et II et zones Natura 2000). Il en ressort que peu de sites sont concernés, puisque seul 29 % du patrimoine est à moins de 500m de la zone protégée la plus proche et aucun site n'est dans une zone protégée.

Par ailleurs, elle a procédé à une cartographie de ses centres stratégiques pour évaluer s'il sont situés dans une zone de stress hydrique, en utilisant l'*Aqueduct water risk atlas*. Il en ressort que les sites de Mercialys étant uniquement en France, ne sont pas concernés par les risques de stress hydrique à court ou moyen terme.

Cf. chapitre 2, § 2.2.3, p. 91.

Indicateurs et objectifs

a) Indicateurs utilisés par l'organisation pour évaluer les risques et opportunités significatifs liés à la nature conformément à sa stratégie et à son processus de gestion des risques

Afin de suivre l'évolution de l'impact de Mercialys sur la biodiversité et ses dépendances et l'adéquation des mesures mises en place et leur efficacité, la Société se base sur les indicateurs complémentaires et construits en prenant en compte les indicateurs de la GRI et les recommandations de l'IUCN. Ils sont présentés tout au long de ce Chapitre 2 pour les plus significatifs, avec un historique de 6 ans lorsque disponible pour attester de l'évolution dans le temps.

Il s'agit notamment d'indicateurs de mesure (part des sites avec des espaces verts, situés à proximité de zones protégées, avec des espèces protégées ou menacées identifiées, etc.) et un indicateur de performance par facteur de pression sur la nature identifiés par le groupe international IPBES : quantité de produit phytosanitaire utilisé, surface nette artificialisée, consommation d'énergie et d'eau par m², empreinte carbone (cf. recommandations de la TCFD), taux de valorisation des déchets, part des sites ayant fait l'objet d'intervention pour lutter contre les espèces invasives.

Cf. chapitre 2, § 2.1.2 p. 85 ; chapitre 2, § 2.2.3, p. 91 ; chapitre 2, Annexe 1.3, p. 121.

b) Indicateurs utilisés par l'organisation pour évaluer et gérer les dépendances et les impacts directs, en amont et, le cas échéant, en aval sur la nature

Adaptation en cours de la TNFD.

c) Objectifs pris par la Société pour gérer les dépendances, impacts, risques et opportunités relatifs à la nature et la performance vis-à-vis de ces objectifs

Mercialys s'est engagée à horizon 2030 sur plusieurs sujets liés à la nature dans sa stratégie RSE *4 Fair Impacts for 2030*, :

- Réduire de - 47 % les émissions des scopes 1 et 2 par m² en méthode *market-based* ;
- Réduire de - 46 % les émissions liées aux consommations d'énergie de ses locataires par m² ;
- Réduire de - 26 % les émissions liées aux déplacements de ses collaborateurs ;

- Réduire de - 26 % les émissions liées au traitement des déchets d'exploitation de ses centres par tonne de déchets produite ;
- Contribuer à la neutralité carbone ;
- Zéro produit phytosanitaire utilisé ;
- 100 % de déchets valorisés ;
- 100 % des centres stratégiques triant 5 flux de déchets ;
- Utilisation de matières recyclées dans les produits pour les constructions ;
- Promotion de la réutilisation et le réemploi des matériaux de déconstruction ;
- Privilégier la densification et reconversion à l'artificialisation.

Les performances annuelles par rapport à ces objectifs sont publiées dans le Chapitre 2 du Document d'enregistrement universel de Mercialys.

Cf. chapitre 2, § 2.1.2, p. 85 ; chapitre 2, § 2.2, p. 89 et suivantes.

d) Description de l'alignement entre les objectifs sur la nature et le climat et contribuent les uns aux autres

Les objectifs sur la nature et le climat sont alignés et contribuent les uns aux autres, les objectifs climatiques entrant directement dans le cadre de la mitigation des risques liés à la nature, notamment ceux pris sur les scopes 1 et 2 et sur la gestion des déchets d'exploitation.

1.3 Synthèse et indicateurs complémentaires

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2018	2019	2020	2021	2022
Pour notre environnement	**Consommations d'énergie**	○		MWh	54 324	54 356	47 016	46 746	**46 668**
		□		MWh	53 069	50 389	44 351	41 700	**41 844**
	Consommations d'électricité	○	Elec-Abs	MWh	41 986	41 645	36 725	34 290	**35 069**
		□	Elec-LfL	MWh	40 784	39 520	35 352	31 646	**32 315**
	Consommations de gaz	○	Fuels-Abs	MWh	10 734	10 806	8 666	10 674	**9 955**
		□	Fuels-LfL	MWh	10 682	8 964	7 374	8 494	**8 070**
	Consommations de chaleur urbaine	○	DH&C-Abs	MWh	1 603	1 905	1 625	1 781	**1 644**
		□	DH&C-LfL	MWh	1 603	1 905	1 625	1 561	**1 460**
	Intensité énergétique surfacique	○	Energy-Int	kWh/m²	174,7	168,8	156,8	148,3	**150,5**
		□	Energy-Int	kWh/m²	175,1	166,7	157,0	148,5	**150,9**
	Intensité énergétique d'usage	○	Energy-Int	kWh/ visiteur	0,4	0,4	0,4	0,4	**0,4**
		□	Energy-Int	kWh/ visiteur	0,4	0,4	0,4	0,4	**0,4**
	Part de l'énergie consommée d'origine renouvelable			%	11,7	33,5	16,4	54,4	**85,1**
	Part du patrimoine disposant d'une centrale photovoltaïque en valeur			%	48,9	48,6	48,9	48,5	**50,3**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 1 en *location based*	○	GHG-Dir-Abs	tCO_2e	2 030	1 965	1 615	1 991	**1 878**
		□		tCO_2e	1 872	1 527	1 280	1 365	**1 406**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 2 en *location based*	○	GHG-Indir-Abs	tCO_2e	4 372	4 850	4 348	4 080	**4 074**
		□		tCO_2e	4 110	4 475	3 982	3 613	**3 626**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 2 en *market based*	○	GHG-Indir-Abs	tCO_2e	4 123	4 479	4 375	3 429	**200**
	Émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en *location based*	○		tCO_2e	6 401	6 815	5 964	6 071	**5 952**
		□		tCO_2e	5 982	6 002	5 262	4 978	**5 032**
	Émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en *market based*	○		tCO_2e	6 153	6 444	5 990	5 152	**1 462**
	Intensité carbone surfacique scopes 1 et 2 en *location based*	○	GHG-Int	$kgCO_2e/m^2$	22,0	22,2	19,9	19,3	**19,2**
		□	GHG-Int	$kgCO_2e/m^2$	22,8	22,8	21,4	20,3	**20,8**
	Intensité carbone surfacique scopes 1 et 2 en *market based*	○	GHG-Int	$kgCO_2e/m^2$	21,1	21,0	20,0	16,3	**4,7**
	Intensité carbone d'usage scopes 1 et 2 en *location based*	○	GHG-Int	gCO_2e/ visiteur	47,6	48,3	48,4	53,9	**46,1**
		□	GHG-Int	gCO_2e/ visiteur	56,0	57,8	61,0	64,9	**56,6**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux achats	○		tCO_2e			5 106	4 949	**5 680**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux travaux	○		tCO_2e					**1 120**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux déchets d'exploitation	○		tCO_2e			1 256	1 224	**1 358**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux déplacements des collaborateurs	○		tCO_2e	321,0	190,0	188,7	206,9	**248,4**

○ *Courant* □ *Constant*

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2018	2019	2020	2021	2022
Pour notre environnement	**Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux consommations d'énergie des locataires**	○		tCO_2e			45 545	36 389	**36 561**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3	○		tCO_2e			53 620	44 893	**44 968**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux consommations d'énergie des locataires	○		$kgCO_2e/m^2$	53,2	65,0	62,7	51,0	**54,0**
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées à la gestion des déchets d'exploitation	○		tCO_2e/tonne	0,2	0,2	0,2	0,2	**0,2**
	Émissions de gaz à effet de serre liées à la production amont d'électricité	○	GHG-Indir-Abs	tCO_2e			1 042	1 068	**1 052**
	Quantité totale de déchets	△	Waste-Abs	tonnes	6 266	6 909	5 945	5 188	**6 270**
		□	Waste-LfL	tonnes	5 225	5 080	4 339	3 754	**4 298**
	Quantité de DIB (Déchets Industriels Banals)	△	Waste-Abs	tonnes	4 492	4 964	4 198	3 532	**4 245**
		□	Waste-LfL	tonnes	3 660	3 574	3 037	2 565	**2 898**
	Quantité de cartons	△	Waste-Abs	tonnes	1 587	1 755	1 536	1 429	**1 729**
		□	Waste-LfL	tonnes	1 412	1 405	1 192	1 080	**1 255**
	Quantité de plastiques	△	Waste-Abs	tonnes	37,1	25,6	24,7	13,9	**19,2**
		□	Waste-LfL	tonnes	37,1	17,5	21,2	11,3	**15,9**
	Quantité de biodéchets	△	Waste-Abs	tonnes	79,3	80,0	84,4	65,4	**130,9**
		□	Waste-LfL	tonnes	79,3	53,6	63,7	45,3	**70,6**
	Quantité de papier	△	Waste-Abs	tonnes	0,0	0,0	0,0	1,1	**1,1**
		□	Waste-LfL	tonnes	0,0	0,0	0,0	1,1	**1,1**
	Quantité de bois	△	Waste-Abs	tonnes	5,1	14,2	22,0	22,9	**48,3**
		□	Waste-LfL	tonnes	5,1	3,6	10,0	12,9	**29,6**
	Quantité de verre	△	Waste-Abs	tonnes	8,0	13,2	14,8	9,1	**14,3**
		□	Waste-LfL	tonnes	8,0	2,5	3,2	6,4	**14,3**
	Quantité de ferraille	△	Waste-Abs	tonnes	0,0	0,0	0,8	3,2	**7,3**
		□	Waste-LfL	tonnes	0,0	0,0	0,3	2,1	**5,3**
	Quantité d'autres déchets	△	Waste-Abs	tonnes	58,2	57,6	63,8	111,0	**74,2**
		□	Waste-LfL	tonnes	23,4	23,7	12,4	29,5	**8,0**
	Taux de tri			%	28,3	28,2	29,4	31,9	**32,3**
	Taux de valorisation			%	51,9	63,9	53,7	56,0	**64,6**
	Part de déchets recyclés			%	17,5	14,1	11,9	8,4	**9,4**
	Part de déchets compostés			%	0,0	0,3	0,4	0,4	**0,5**
	Part de déchets incinérés avec valorisation énergétique			%	9,5	9,0	7,0	6,3	**5,2**
	Part de déchets valorisés autrement			%	24,9	40,7	34,7	41,3	**50,0**
	Consommations totales d'eau	△	Water-Abs	m^3	89 381	111 281	108 491	82 684	**110 654**
		□	Water-LfL	m^3	82 184	104 431	103 227	77 883	**98 889**
	Intensité hydrique surfacique	△	Water-Int	m^3/m^2	0,7	0,9	0,9	0,6	**0,8**
		□	Water-Int	m^3/m^2	0,7	1,0	0,9	0,7	**0,9**
	Intensité hydrique d'usage	△	Water-Int	L/visiteur	0,9	1,2	1,3	1,1	**1,2**
	Quantité de produit phytosanitaire utilisé dans l'année			litres	12,8	0,0	40,0	7,0	**5,0**

○ *Courant* □ *Constant* △ *RSE*

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	CODE EPRA	UNITÉ	2018	2019	2020	2021	2022
Pour nos commerces	**Part des centres stratégiques certifiés *BREEAM In-Use* en valeur**	Cert-Tot	%	58,9	71,8	82,7	100,0	**100,0**
	Part des centres stratégiques certifiés *BREEAM In-Use* en surface	Cert-Tot	%	53,1	64,4	83,0	100,0	**100,0**
	Nombre de centres stratégiques certifiés *BREEAM In-Use*	Cert-Tot		13	15	17	23	**23**
	Part des centres stratégiques certifiés *BREEAM New Construction* en valeur	Cert-Tot	%	8,9	8,5	8,3	7,9	**8,1**
	Nombre de centres stratégiques certifiés *BREEAM New Construction*	Cert-Tot		1	1	1	1	**1**
	Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des locataires		%	66,3	89,1	94,5	44,1	**96,8**
	Part de baux signés dans l'année avec une annexe environnementale		%	100,0	94,2	95,2	97,8	**93,7**
	Part de baux avec annexe environnementale sur le patrimoine		%			39,0	46,1	**46,5**
	Part des centres ayant mis la RSE à l'ordre du jour d'une réunion avec les locataires		%	92,4	93,8	79,7	91,5	**72,5**
	Consommation d'énergie privative		MWh	89 602	83 210	96 227	104 299	**95 414**
	Consommation d'eau privative		m^3			162 900	126 826	**188 537**
	Part des locataires dont les consommations d'énergie ont été récupérées		%	19,8	35,4	52,9	66,1	**65,0**
	Part des centres ayant fait l'objet d'un audit sécurité dans l'année	H&S-Asset	%	80,8	88,0	86,8	97,2	**96,3**
	Note moyenne à l'audit sécurité	H&S-Asset	/100	86,5	87,3	91,7	92,6	**94,4**
	Nombre de condamnations liées à un incident sanitaire ou sécuritaire	H&S-Comp					0	**0**
Pour nos territoires	**Part des centres stratégiques ayant mené une action emploi dans l'année**	Comty-Eng	%	35,4	32,5	5,7	19,9	**60,1**
	Nombre d'emplois hébergés par l'activité de Mercialys			17 529	17 222	17 423	16 436	**16 606**
	Part des centres stratégiques dotés d'un espace multifonctionnel		%	32,6	44,8	48,9	56,7	**57,7**
	Part des achats des centres couverts par des clauses RSE		%	79,6	78,9	75,3	81,9	**82,5**
	Part des achats *corporate* couverts par des clauses RSE		%	22,7	21,4	25,7	26,7	**31,2**
	Part des achats des centres « locaux »		%				98,2	**97,8**
	Nombre moyen de lignes de transport accessibles à un visiteur sur un centre			3	3	4	4	**4**
	Part des centres situés à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport en commun		%	98,8	100,0	100,0	100,0	**100,0**
	Part des centres équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques		%	49,9	49,3	49,3	64,2	**68,0**
	Part des centres ayant mené une action RSE dans l'année	Comty-Eng	%		84,1	94,3	96,9	**96,3**
	Contribution au soutien associatif local	Comty-Eng	k€			860,1	593,8	**345,2**

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	CODE EPRA	UNITÉ	2018	2019	2020	2021	2022
Pour nos talents	**Effectif total**			108	111	129	137	**168**
	Effectif en CDI			97	93	109	122	**144**
	Effectif en CDD			11	18	20	15	**24**
	Nombre d'alternants accueillis dans l'année			9	4	9	3	**15**
	Nombre de stagiaires accueillis dans l'année			12	5	4	2	**3**
	Effectif intérimaire			13	9	9	1	**4**
	Effectif en temps complet			100	105	123	132	**160**
	Effectif en temps partiel			8	6	6	5	**8**
	Nombre total d'embauches	Emp-Turnover		19	30	44	33	**63**
	Nombre d'embauches en CDD	Emp-Turnover		8	14	16	10	**21**
	Nombre d'embauches en CDI	Emp-Turnover		11	16	28	23	**42**
	Nombre de licenciements pour motif économique	Emp-Turnover		0	0	0	0	**0**
	Nombre de licenciements pour autres motifs	Emp-Turnover		4	5	4	2	**0**
	Nombre total de départs	Emp-Turnover		25	21	14	18	**22**
	***Turnover* des CDI**	Emp-Turnover	%	10,2	22,1	13,9	15,8	**16,4**
	Augmentation annuelle moyenne des salaires		%	1,5	1,0	1,0	0,5	**4,0**
	Nombre d'actions gratuites distribuées			83 199	72 890	188 433	155 986	**193 937**
	Nombre total d'heures de formation	Emp-Training	heures	1 281	1 402	741	1 525	**854**
	Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé	Emp-Training	heures/ salarié	12,2	12,9	5,8	11,2	**5,6**
	Nombre de salariés en CDI formés	Emp-Training		96	96	114	129	**133**
	Part des salariés formés	Emp-Training	%	100,0	99,0	100,0	100,0	**100,0**
	Budget consacré à la formation	Emp-Training	€	295 120	127 767	122 456	150 000	**200 000**
	Nombre de salariés en situation de handicap	Diversity-Emp		0	1	1	0	**1**
	Nombre total de femmes	Diversity-Emp		57	61	74	80	**102**
	Nombre total d'hommes	Diversity-Emp		51	50	55	57	**66**
	Nombre total de femmes catégorie cadres	Diversity-Emp		34	33	41	48	**59**
	Nombre total de femmes catégorie employés	Diversity-Emp		9	12	12	0	**18**
	Nombre total de femmes catégorie agents de maîtrise	Diversity-Emp		14	16	21	32	**25**
	Nombre total d'hommes catégorie cadres	Diversity-Emp		49	45	50	55	**63**
	Nombre total d'hommes catégorie employés	Diversity-Emp		2	4	2	0	**2**
	Nombre total d'hommes catégorie agents de maîtrise	Diversity-Emp		0	1	3	2	**1**
	Nombre de femmes au Comité managérial	Diversity-Emp		2	7	8	7	**8**
	Nombre d'hommes au Comité managérial	Diversity-Emp		7	7	8	7	**7**
	Nombre de femmes au Conseil d'administration	Diversity-Emp		6	6	5	5	**5**
	Nombre d'hommes au Conseil d'administration	Diversity-Emp		5	5	5	5	**4**

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	CODE EPRA	UNITÉ	2018	2019	2020	2021	2022
Pour nos talents	**Nombre de femmes en CDI promues dans l'année**	Diversity-Emp		0	1	2	1	**1**
	Nombre de femmes recrutées dans l'année	Diversity-Emp		10	22	27	18	**41**
	Nombre de femmes formées dans l'année	Diversity-Emp		61	66	82	81	**86**
	Age moyen		ans	38,7	37,3	37,6	38,0	**38,7**
	Nombre de salariés de moins de 30 ans	Diversity-Emp		22	37	42	41	**51**
	Nombre de salariés de 30 à 50 ans	Diversity-Emp		68	54	67	68	**82**
	Nombre de salariés de plus de 50 ans	Diversity-Emp		18	20	20	28	**35**
	Index égalité professionnelle entre les femmes et les hommes	Diversity-Pay	/100		92	96	92	**87**
	Écart de salaires cadres femme/homme	Diversity-Pay	%	+ 4,1	+ 3,9	- 1,2	+ 4,3	**- 7,5**
	Nombre de saisine du déontologue dans le cadre de la procédure de lancement d'alerte			0	0	0	1	**0**
	Part des salariés formés à l'éthique pendant l'année		%	84,5	82,9	96,9	97,1	**94,6**
	Part des salariés formés à la RSE pendant l'année		%			74,0	74,0	**0,0**
	Part des collaborateurs avec un objectif RSE		%		100,0	100,0	100,0	**100,0**
	Dépenses de *lobbying*		k€			55,0	27,3	**132,0**
	Taux d'absentéisme	H&S-Emp	%	4,7	4,4	3,5	1,2	**2,4**
	Nombre d'accidents mortels	H&S-Emp		0	0	0	0	**0**
	Nombre d'accidents routiers	H&S-Emp		0	0	0	0	**0**
	Nombre d'accidents du travail	H&S-Emp		0	0	0	1	**0**
	Nombre de maladies professionnelles	H&S-Emp		0	0	0	0	**0**
	Taux de fréquence des accidents du travail	H&S-Emp		0,0	0,0	0,0	5,3	**0,0**
	Taux de gravité des accidents du travail	H&S-Emp		0,0	0,0	0,0	0,2	**0,0**
	Nombre de salariés bénéficiant du télétravail			36	41	38	33	**112**
	Nombre de personnes éligibles au télétravail			58	55	74	73	**112**
	Taux de participation à la dernière enquête d'engagement		%	10,0	76,2	81,0	90,1	**90,5**
	Nombre de jours donnés aux aidants		jours	5	0	7	0	**4**
	Part des salariés couverts par une convention collective		%	100,0	100,0	100,0	100,0	**100,0**
	Nombre de réunions tenues avec les délégués du personnel			17	27	33	30	**31**
	Part des collaborateurs ayant eu un entretien annuel dans l'année	Emp-Dev	%			100,0	100,0	**100,0**

1.4 Table de concordance

1.4.1 Indicateurs de gouvernance de l'EPRA

Afin de se conformer aux bonnes pratiques de reporting de l'EPRA (sBPR), le tableau ci-dessous précise où trouver les informations relatives à la gouvernance dans le présent Document d'enregistrement universel.

Information	Code EPRA	Concordance Document d'enregistrement universel
Composition du Conseil d'administration	Gov-Board	chapitre 4, § 4.1.1.2, p. 231 à 249
Procédure pour choisir et nommer les membres du Conseil d'administration	Gov-Select	chapitre 4, § 4.1.1, p. 230 et 232 à 235
Procédure de gestion des conflits d'intérêts	Gov-Col	chapitre 4, § 4.1.8, p. 265

1.5 Indicateurs du siège

INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2018	2019	2020	2021	2022	ÉVOLUTION 2021/2022
Consommation totale d'électricité	○	Elec-Abs	MWh	234,0	147,0	16,6	35,4	**43,1**	
	□	Elec-LFL	MWh	234,0	147,0	16,6	35,4	**43,1**	+ 21,8 %
Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	○	DH&C-Abs	MWh	197,0	184,0	67,3	160,7	**144,7**	
	□	DH&C-LFL	MWh	197,0	184,0	67,3	160,7	**144,7**	- 10,0 %
Consommation totale de carburant	○	Fuels-Abs	MWh	3,9	3,2	0,0	0,0	**0,0**	
	□	Fuels-LFL	MWh	3,9	3,2	0,0	0,0	**0,0**	
Intensité énergétique du bâtiment		Energy-Int	kWh/m²	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	**Non applicable**	
Total des émissions directes de gaz à effet de serre		GHG-Dir-Abs	tCO_2e	0,77	0,58	0,00	0,00	**0,00**	
Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre		GHG-Indir-Abs	tCO_2e	53,7	37,5	11,8	13,8	**11,6**	
Intensité carbone du bâtiment		GHG-Int	tCO_2e/m^2	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	**Non applicable**	
Consommation totale d'eau	○	Water-Abs	m³	688,1	611,0	517,0	400,9	**559,4**	
	□	Water-LFL	m³	688,1	611,0	517,0	400,9	**559,4**	+ 39,5 %
Intensité hydrique du bâtiment		Water-Int	m³/visiteur	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	**Non applicable**	
Production totale de déchets par type de traitement	○	Waste-Abs	tonnes	7,3	2,9	0,6	0,3	**0,4**	
			% recyclé	26 %	57 %	100 %	100 %	**100 %**	
			% enfoui	74 %	43 %	0 %	0 %	**0 %**	
	□	Waste-LFL	tonnes	7,3	2,9	0,6	0,3	**0,4**	+ 38,0 %
			% recyclé	26 %	57 %	100 %	100 %	**100 %**	
			% enfoui	74 %	43 %	0 %	0 %	**0 %**	

○ *Courant* □ *Constant*

2. Note méthodologique

2.1 Périmètres

A. Périmètre courant

Le périmètre courant est composé des actifs du périmètre RSE, hormis les acquisitions de l'année, conformément aux recommandations du guide de reporting RSE du CNCC.

B. Périmètre RSE

Le périmètre RSE comprend les actifs présents dans le patrimoine au 31 décembre de l'année N, en excluant les lots isolés et les actifs démembrés, c'est-à-dire qui représentent moins de 1 % du patrimoine Mercialys en surface. Le périmètre RSE est donc uniquement constitué de centres commerciaux et représente 94 % du périmètre courant. Sauf mention contraire, les informations publiées sont sur le périmètre RSE.

C. Centres stratégiques

Les centres stratégiques sont les actifs identifiés par Mercialys comme étant générateurs de valeur ajoutée à moyen terme étant donné leur taille, leur structure juridique, et le potentiel de projets. En 2022, ils représentent 88 % du périmètre courant.

D. Périmètre constant

Le périmètre de reporting constant est composé des actifs du périmètre courant, hormis les actifs ayant fait l'objet de travaux représentant une création de surface GLA de plus de 20 %, conformément aux recommandations du guide de reporting RSE du CNCC. Le périmètre constant est calculé par rapport à l'année 2017.

2.2 Période de reporting

Les indicateurs environnementaux et de fréquentation sont reportés sur 12 mois glissants, du 1er octobre de l'année N-1 au 30 septembre de l'année N. Les données renseignées comme « N » correspondent donc aux indicateurs calculés du 1er octobre de l'année N-1 au 30 septembre N inclus.

Les indicateurs sociaux et sociétaux sont reportés une base calendaire, du 1er janvier au 31 décembre de l'année N.

Chaque fois qu'un indicateur RSE est utilisé comme critère de rémunération sur une base calendaire annuelle, il est calculé selon les règles détaillées ci-avant.

2.3 Taux de couverture

Pour chaque indicateur, le taux de couverture est renseigné en valeur vénale droits inclus. La valeur vénale de chaque actif est issue des expertises réalisées pour Mercialys.

2.4 Indicateurs d'activité

A. Surfaces de parties communes

Sont considérées comme des parties communes : le mail, les parties accessibles au public et les bureaux chauffés, ventilés ou rafraîchis/refroidis.

B. Surfaces GLA

Les surfaces GLA (utilisées pour les taux de couverture en surface) sont celles publiées au chapitre 1, § 1.3.2.3., p. 74 et suivantes.

C. Fréquentations

Les données de fréquentation sont issues des dispositifs de comptage mis en place sur les centres et sont collectées quotidiennement.

Les centres pour lesquels des compteurs ont été installés (appareillage total ou modification d'un équipement existant) pendant la période de reporting ne sont pas inclus dans le périmètre des indicateurs d'usage. Ils sont pris en compte après une année pleine d'exploitation.

2.5 Indicateurs environnementaux

A. Consommations d'énergie

Il s'agit des consommations d'énergie en kWh (énergie finale) payées par le gestionnaire immobilier et distribuées aux parties communes et aux parties privatives qui seraient éventuellement desservies par des installations communes pour le chauffage, la ventilation et/ou la climatisation (parties privatives raccordées). L'énergie produite et consommée sur site est également comptabilisée.

B. Émissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées conformément au GHG Protocol.

Émissions de gaz à effet de serre scope 1

Émissions liées aux consommations d'énergies brûlées sur site pour les parties communes et les parties privatives raccordées (gaz notamment) et aux fuites de fluides frigorigènes.

Le calcul des émissions de gaz à effet de serre générées par les fuites de fluides frigorigènes des installations de climatisation se fait suivant la formule suivante :

Émissions de gaz à effet de serre générées par le fluide ($kgCO_2e$) = quantité de fuite du fluide (kg) × PRG (1) du fluide ($kgCO_2e/kg$)

Émissions de gaz à effet de serre scope 2

Émissions liées aux consommations d'électricité et de chaleur urbaine utilisées pour les parties communes et les parties privatives raccordées.

Facteurs d'émission *location based* et PRG

Les facteurs d'émission *location based* et PRG utilisés sont ceux de la Base Carbone de l'ADEME, dans la dernière version disponible.

Facteur d'émission *market based*

Les facteurs d'émission *market based* sont directement récupérés auprès des différents fournisseurs d'énergie. En cas d'indisponibilité du facteur d'émission pour l'année N au moment de la publication du Document d'enregistrement universel, le facteur d'émission N-1 est pris en compte.

De plus, pour les actifs pour lesquels l'information n'est pas transmise par le fournisseur d'énergie, le facteur résiduel calculé par l'AIB *(Association of Issuing Bodies)* est pris en compte. Enfin, pour les actifs corses et réunionnais, le facteur d'émission *location based* de la Base Carbone est utilisé.

(1) Pouvoir de réchauffement global (PRG), indicateur qui vise à regrouper sous une seule valeur l'effet additionné de toutes les substances contribuant à l'accroissement de l'effet de serre.

Déplacements des collaborateurs scope 3

Les émissions carbone liées aux déplacements des collaborateurs de Mercialys sont reportés sur une période du 1er janvier au 31 décembre de l'année N.

C. Déchets

Il s'agit des déchets produits par les enseignes et déposés par les visiteurs dans les poubelles du centre.

Les sites pour lesquels la gestion des déchets est commune entre l'hypermarché et la galerie ne sont pas pris en compte dans le périmètre déchets.

Quantité

Les quantités de déchets sont renseignées par le prestataire qui collecte et assure le traitement des déchets sur une plateforme Internet. En cas d'enlèvement en volume, une estimation du tonnage collecté est effectuée sur la base du nombre de contenants enlevés et d'une masse volumique moyenne.

En cas d'enlèvement par la commune, une méthodologie d'estimation a été construite à partir d'un tonnage moyen.

Les quantités de déchets déclassées (déchets triés mais refusés en valorisation par le prestataire car insuffisamment triés) sont intégrées au tonnage de DIB.

Exutoire

Les exutoires sont renseignés par les prestataires déchets sur la base des codes de la nomenclature européenne. Un site est exclus du périmètre de cet indicateur si la fin de vie de plus de 30 % du tonnage des déchets n'est pas connue.

D. Consommations d'eau

Il s'agit des consommations d'eau potable des parties communes uniquement. Cet indicateur comprend les consommations liées :

- aux sanitaires du centre (sanitaires clients et sanitaires des bureaux de la Direction du centre) ;
- au nettoyage du centre (mail, compacteurs, etc.) ;
- à l'arrosage des espaces verts ;
- aux installations de climatisation (tours aéroréfrigérantes).

Ne sont pas incluses dans cet indicateur les consommations :

- purement privatives (consommations des boutiques) ;
- liées à la sécurité incendie (cuve *sprinkler,* etc.).

E. Indicateurs environnementaux du siège social

Les indicateurs environnementaux associés aux bureaux occupés par Mercialys sont ramenés à la surface occupée dans le bâtiment (tantièmes).

2.6 Indicateurs sociaux

A. Ecart de salaire cadres

L'écart de salaire entre les femmes cadres et les hommes cadres inclut les populations cadres niveau C1 et C2.

B. Formation

Tous les types de formation, en présentiel ou en *e-learning* sont pris en compte pour les indicateurs relatifs à la formation. Il n'y a pas de durée minimale introduite pour le calcul des heures de formation.

La part de salariés formés est calculée sur la base du nombre de CDI et CDD formés sur l'année N divisé par l'effectif moyen CDI et CDD de l'année N, compte tenu des entrées, sorties et longues absences pouvant avoir lieu sur l'année.

C. *Turnover*

Le *turnover* se calcule sur les effectifs en CDI en divisant le nombre total de départs en CDI par l'effectif moyen en CDI.

D. Absentéisme

Le taux d'absentéisme est calculé sur la base des jours de travail théoriques. Il prend en compte l'ensemble des jours d'absence, en dehors des jours pour congés maternité et paternité, des heures de formation et des jours de congés.

2.7 Indicateurs sociétaux

A. Certification environnementale

Un centre est considéré comme certifié sur la période si le certificat est émis avant le 31 décembre de l'année N.

B. Baux verts

Le taux de couverture des annexes environnementales au bail est calculé en pourcentage de signatures de l'année en cours éligibles à l'annexe environnementale au bail. En sont exclus les baux dérogatoires inférieurs à 1 an et les avenants au bail.

C. Satisfaction des locataires

La satisfaction des locataires est mesurée à l'aide de questionnaires papier ou en ligne. Pour pouvoir intégrer le taux de couverture, un centre doit avoir fait l'objet d'une mesure sur les 24 derniers mois.

D. Emplois hébergés par les centres du patrimoine

Ces emplois comprennent :

- les emplois des boutiques des centres. Ils ont été recensés précisément sur un échantillon de centres du patrimoine de Mercialys. À partir des surfaces correspondantes, des ratios d'emploi par m^2 spécifiques à chaque secteur d'activité ont été calculés. Ces ratios permettent d'extrapoler les emplois hébergés par les boutiques de l'ensemble des centres de Mercialys ;
- les emplois indirects liés aux prestataires intervenant sur les centres du patrimoine de Mercialys. Les activités suivantes ont notamment été prises en compte : maintenance, nettoyage, assurances et sécurité, et gardiennage.

E. Achats locaux et responsables

La part des achats des centres comportant une clause RSE est calculée à partir des montants des charges d'exploitation des centres.

Un achat est considéré comme « local » s'il est réalisé :

- dans la région ou un rayon de 200km pour les achats des centres ;
- dans l'Europe pour les achats *corporate*.

Sont exclus du calcul les achats n'impliquant pas de déplacement du prestataire sur le site. Il s'agit par exemple des contrats de wifi, téléphone.

F. Contribution socio-économique

Le montant alloué au soutien du tissu associatif correspond à la somme des dons effectués par les centres et Mercialys, qu'ils soient financiers ou sous forme de bons d'achats, de la valorisation monétaire du temps passé par les équipes, et de l'estimation du montant des loyers accordés à titre gracieux.

3. Avis du vérificateur indépendant

Mercialys

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport du vérificateur indépendant sur la Déclaration consolidée de performance extra-financière

À la Direction générale,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant, membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « entité »), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière, pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (ci-après la « Déclaration »), que l'entité a choisi d'établir et de présenter dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'entité

Dans le cadre de cette démarche volontaire, il appartient à l'entité :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)[1].

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre octobre 2022 et février 2023 sur une durée totale d'intervention de dix semaines.

(1) ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

Nous avons mené trois entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration représentant notamment les directions RSE, ressources humaines et l'équipe en charge de l'appel d'offres des prestaires de gestion des déchets.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce en matière sociale et environnementale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code de commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2eme alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du même Code ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
  - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
  - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour certains risques (égalité professionnelle, engagement et satisfaction des collaborateurs, éthique et équilibre vie privée/vie professionnelle), nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités listées ci-après : La Galerie Cap Costières Nîmes et La Galerie Géant Mandelieu ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 du Code de commerce ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices listées ci-dessus et couvrent entre 6 et 10% des données consolidées sélectionnées pour ces tests (6% des consommations d'énergie, 8% des surfaces des parties communes et privatives desservies par des équipements communs, 10% des valeurs vénales) ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 13 mars 2023

Le vérificateur indépendant
EY & Associés

Thomas Gault
Associé, Développement Durable



Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

Informations sociales

Informations quantitatives *(incluant les indicateurs clé de performance)*	Informations qualitatives *(actions ou résultats)*
Turnover des salariés en CDI Répartition des effectifs par âge et par genre Part de femmes au Comité Managérial Part de femmes au Conseil d'administration Index d'égalité professionnelle femmes-hommes Écart de salaire H/F (cadres C1 et C2) Ratios d'équité salariale Part des salariés formés Nombre moyen d'heures de formation par salarié Taux de fréquence et taux de gravité des accidents du travail Taux d'absentéisme	Mesures en faveur de la diversité et de l'égalité professionnelle Démarche d'implication des collaborateurs en matière d'éthique Développement de l'engagement et de la satisfaction des collaborateurs Mesures destinées à garantir la qualité de vie au travail et la santé et la sécurité des collaborateurs

Informations environnementales

Informations quantitatives *(incluant les indicateurs clé de performance)*	Informations qualitatives *(actions ou résultats)*
Quantité totale de déchets et par type de déchets Taux de tri Taux de valorisation et répartition par type de valorisation (recyclage, réutilisation, compostage, valorisation énergétique autre valorisation) Consommation d'eau des parties communes Consommation d'eau privative Part des locataires dont les consommations d'énergie ont été récupérées Intensité énergétique surfacique Part de l'énergie consommée d'origine renouvelable Émissions de gaz à effet de serre scope 1 et scope 2 en *location-based* et en *market-based* Intensité carbone surfacique des scopes 1 et 2 en *location-based* et en *market-based* Émissions de gaz à effet de serre scope 3 (liées à la gestion des déchets d'exploitation, aux consommations d'énergie des locataires aux déplacements des collaborateurs, aux achats et aux travaux de construction) Part des centres stratégiques certifiés *BREEAM In-Use* (en valeur) Part des centres stratégiques certifiés *BREEAM New Construction* (en valeur) Quantité de produits phytosanitaires utilisés dans l'année	Définition et suivi de la trajectoire carbone Mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique Mesures pour la gestion et la valorisation des déchets Actions pour la préservation de la biodiversité Mesures de maîtrise de l'artificialisation des sols Progression du déploiement des certifications des actifs *BREEAM In-Use*

Informations sociétales

Informations quantitatives *(incluant les indicateurs clés de performance)*	Informations qualitatives *(actions ou résultats)*
Part des centres équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques Part des centres situés à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun Part des centres couverts par une enquête de satisfaction locataires Part des centres ayant fait l'objet d'un audit sécurité dans l'année Note moyenne à l'audit sécurité Nombre d'emplois hébergés par l'activité de Mercialys Part des centres ayant accueilli une association Contribution socio-économique des centres Part des centres stratégiques ayant mené une action emploi Part des baux signés dans l'année avec une annexe environnementale Part des achats *corporate* couverts par des clauses RSE Part des achats des centres couverts par des clauses RSE Part des achats des centres locaux Nombre de saisines du déontologue dans le cadre de la procédure de lancement d'alerte	Développement d'une offre de commerces et services responsables Dispositifs mis en œuvre pour favoriser les moyens de transports alternatifs à la voiture à essence individuelle Dispositifs pour soutenir l'emploi au sein des centres Actions pour la promotion de la solidarité sur les centres Actions de sensibilisation des enseignes et des visiteurs aux sujets environnementaux Mesures en faveur d'achats locaux et responsables Dispositifs en matière de sécurité, de qualité sanitaire et bien-être sur les centres

4. Rapport du vérificateur indépendant sur les indicateurs d'éligibilité relatifs à la taxonomie européenne

Mercialys

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport du vérificateur indépendant sur les indicateurs d'éligibilité relatifs à la taxonomie européenne publiés dans la déclaration consolidée de performance extra-financière

À la Direction générale,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant, membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « entité »), nous vous présentons notre rapport sur les indicateurs d'éligibilité relatifs au chiffre d'affaires, aux dépenses d'investissement et aux dépenses d'exploitation (ci-après les « Indicateurs d'éligibilité »), présentés en Annexe 1.1 de la déclaration consolidée de performance extra-financière (ci-après la « Déclaration ») selon la note méthodologique préparée par l'entité (ci-après le « Référentiel ») sur la base des dispositions énoncées du règlement délégué (UE) 2021/2178 et du règlement délégué (UE) 2021/2139 étant précisé que les dispositions légales et réglementaires ne requièrent pas l'intervention de l'organisme tiers indépendant sur les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte).

Conclusion d'assurance modérée

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Indicateurs d'éligibilité, dans tous leurs aspects significatifs, ont été établis conformément au Référentiel.

Limites inhérentes à la préparation des Indicateurs d'éligibilité

Les Indicateurs d'éligibilité peuvent être sujets à une incertitude inhérente aux interprétations possibles du caractère éligible des activités et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'entité

Il appartient à l'entité d'établir les indicateurs d'éligibilité conformément au Référentiel, dont un résumé figure dans le rapport de gestion et de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Indicateurs d'éligibilité ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient, en réponse à la demande de l'entité, sur la base de nos travaux, de formuler un rapport exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la conformité des Indicateurs d'éligibilité au Référentiel.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Indicateurs d'éligibilité tels que préparés par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdits Indicateurs d'éligibilité, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

En revanche, il ne nous appartient pas de formuler un rapport exprimant une conclusion sur la conformité des indicateurs d'alignement à la taxonomie et aux dispositions du règlement délégué (UE) 2021/2178 et du règlement délégué (UE) 2021/2139.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de trois personnes et se sont déroulés entre novembre 2022 et février 2023 sur une durée totale d'intervention de trois semaines.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux, conformément à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)[(1)], en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Indicateurs d'éligibilité.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les données que nous avons considérées les plus importantes ;
- nous avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité des Indicateurs d'éligibilité ;
- nous avons mis en œuvre des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble des Indicateurs d'éligibilité par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation ;

(1) ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

- pour chacun des Indicateurs d'éligibilité :
  - nous avons apprécié la cohérence des critères d'éligibilité retenus avec le Référentiel, et
  - nous avons revu le processus d'extraction des systèmes d'information afin de vérifier le caractère exhaustif des données extraites ;
- nous avons reconcilié les Indicateurs d'éligibilité avec les données de gestion ou les états financiers.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 13 mars 2023

Le vérificateur indépendant
EY & Associés

Thomas Gault
Associé, Développement Durable





83,2 %
de marge d'EBITDA

2,0 %
de coût moyen
de la dette tirée

216 M€
de trésorerie

3

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

3.1 Comptes consolidés 136

3.1.1 États financiers 136

3.1.2 Notes annexes 141

3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 193

3.2 Comptes sociaux 197

3.2.1 États financiers 197

3.2.2 Notes annexes 200

Informations relatives à Mercialys SA 201

3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 220

3.2.4 Résultats de la société Mercialys SA au cours des cinq derniers exercices 225

3.2.5 Information sur les délais de paiement de la société Mercialys SA 226

3.1 Comptes consolidés

3.1.1 États financiers

3.1.1.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	12/2022	12/2021
Revenus locatifs		**173 277**	**172 232**
Charges locatives et impôt foncier		(45 159)	(45 260)
Charges et impôt refacturés aux locataires		37 883	38 476
Charges nettes sur immeubles		(69)	(5 403)
Loyers nets	**6.1**	**165 932**	**160 043**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6.2	2 846	2 801
Autres produits	6.3	424	1 559
Autres charges	6.4	(6 283)	(4 953)
Charges de personnel	6.5	(18 690)	(14 763)
Dotations aux amortissements	6.6	(37 729)	(39 157)
Reprises/(Dotations) aux provisions		(2 527)	(997)
Autres produits opérationnels	6.7	88 740	28 760
Autres charges opérationnelles	6.7	(86 486)	(29 810)
Résultat opérationnel		**106 227**	**103 484**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		246	177
Coût de l'endettement financier brut		(53 480)	(30 842)
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	**14.1.1**	**(53 234)**	**(30 665)**
Autres produits financiers	14.1.2	1 089	296
Autres charges financières	14.1.2	(3 939)	(3 466)
Résultat financier		**(56 083)**	**(33 835)**
Charge d'impôt	7.1	(709)	(848)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	3.5	2 380	2 264
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**51 814**	**71 065**
Dont participations ne donnant pas le contrôle		8 720	8 882
Dont part du Groupe		43 094	62 183
Résultat par action [1]	**20.3**		
Résultat net, part du Groupe *(en euro)*		0,46	0,67
Résultat net dilué, part du Groupe *(en euro)*		0,46	0,67

(1) Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres.
Nombre moyen pondéré d'actions non dilué en 2022 = 93 384 221 actions.
Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2022 = 93 384 221 actions.

3.1.1.2 États du résultat global consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	12/2022	12/2021
Résultat net de l'ensemble consolidé		51 814	71 065
Éléments recyclables ultérieurement en résultat		**24 872**	**10 060**
Couverture de flux de trésorerie	18	25 715	10 670
Effets d'impôts	7.2	(843)	(610)
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat		**(184)**	**1**
Variation de juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	18	(136)	(158)
Écarts actuariels	22.1	(64)	211
Effets d'impôts	7.2	17	(52)
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, nets d'impôts		**24 688**	**10 061**
RÉSULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		**76 502**	**81 126**
Dont participations ne donnant pas le contrôle		8 720	8 882
Dont part du Groupe		67 782	72 244

3.1.1.3 État de la situation financière consolidée

Actifs

(en milliers d'euros)	Notes	12/2022	12/2021
Immobilisations incorporelles	8.1	3 381	5 028
Immobilisations corporelles	8.1	4 743	6 922
Immeubles de placement	8.1	1 907 148	1 935 117
Actifs au titre des droits d'utilisation	9	10 184	8 590
Participations dans les entreprises associées	3.5	35 203	37 907
Autres actifs non courants	10	50 219	50 733
Actifs d'impôts différés	7.2	1 601	1 346
Actifs non courants		**2 012 478**	**2 045 642**
Créances clients	12	28 557	36 865
Autres actifs courants	13	31 854	34 595
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	216 085	257 178
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	8.2	-	60 086
Actifs courants		**276 496**	**388 724**
TOTAL ACTIFS		**2 288 974**	**2 434 366**

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	Notes	12/2022	12/2021
Capital social	20	93 887	93 887
Primes, titres auto-détenus et autres réserves		631 246	649 231
Capitaux propres part du Groupe	20	725 132	743 118
Intérêts ne donnant pas le contrôle	20.5	205 294	202 011
Capitaux propres		**930 426**	**945 129**
Provisions non courantes	22	1 225	1 008
Dettes financières non courantes	14	1 131 974	1 237 101
Dépôts et cautionnements		23 622	23 003
Passifs de location non courants	9	9 409	8 353
Autres dettes non courantes	17.2	2 377	5 716
Passifs non courants		**1 168 607**	**1 275 181**
Dettes fournisseurs	15	13 910	16 477
Dettes financières courantes	14	126 353	150 144
Passifs de location courants	9	1 084	1 030
Provisions courantes	22	13 279	11 443
Autres dettes courantes	16	35 237	34 826
Dettes d'impôt exigible courant	16	78	136
Passifs courants		**189 941**	**214 056**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		**2 288 974**	**2 434 366**

3.1.1.4 État consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2022	12/2021
Résultat net, part du Groupe		43 094	62 183
Participations ne donnant pas le contrôle		8 720	8 882
Résultat net de l'ensemble consolidé		**51 814**	**71 065**
Dotation aux amortissements [1] et aux provisions, nette des reprises	6.6	46 161	49 249
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés		773	(47)
Autres charges/(Produits) calculés [2]		(386)	(1 280)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	3.5	(2 380)	(2 264)
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises	3.5	3 065	3 014
Résultat sur cessions d'actifs	4.3/6.7	(8 486)	(8 962)
Coût/(Produit) de l'endettement financier net		53 234	30 665
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	9	321	295
Charge d'impôt (y compris différé)	7	709	848
Capacité d'auto-financement (CAF)		**144 825**	**142 583**
Impôts perçus/(versés)		(1 033)	(409)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements [3]		5 816	(7 141)
Variation des dépôts et cautionnements		515	708
Flux nets de trésorerie liés à l'activité		**150 124**	**135 742**
Décaissements liés aux acquisitions :			
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	4.2/8.1.2.3	(19 098)	(15 913)
• d'actifs financiers non courants		(43)	(115)
Encaissements liés aux cessions :			
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	4.3	81 161	30 746
• d'actifs financiers non courants		1 274	5
Investissements dans des entreprises associées et coentreprises	4.5	-	-
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle		(4 292)	-
Variation des prêts et avances consentis	4.5	-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**59 002**	**14 724**
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (solde)	21	(86 025)	(22 398)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (acompte)	21	-	-
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	20.5	(5 437)	(9 063)
Augmentation et diminution de capital		-	-
Autres opérations avec les actionnaires		-	-
Variations des actions propres		(439)	264
Augmentation des emprunts et dettes financières	4.1	754 809	230 000
Diminution des emprunts et dettes financières	4.1	(880 222)	(526 700)
Remboursement des passifs de loyers	9	(1 398)	(985)
Intérêts financiers perçus [4]	4.4	20 999	16 359
Intérêts financiers versés	4.4	(52 484)	(45 474)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		**(250 198)**	**(357 999)**
VARIATION DE TRÉSORERIE		**(41 072)**	**(207 529)**
Trésorerie nette d'ouverture	14	257 071	464 600
Trésorerie nette de clôture	14	215 999	257 071
• dont trésorerie et équivalents de trésorerie		216 085	257 178
• dont concours bancaires		(87)	(108)

(1) Les dotations aux amortissements sont hors effet des dépréciations sur actifs circulants

(2) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :

• *la désactualisation des baux à construction (note 10, p. 169)*	*(236)*	*(318)*
• *les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée ferme du bail*	*(662)*	*(1 848)*
• *l'étalement des frais financiers*	*826*	*697*
• *les intérêts sur prêts non cash et autres produits et charges financiers*	*(362)*	*54*

(en milliers d'euros)	Notes	12/2022	12/2021
(3) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :			
• *créances clients*		*8 392*	*3 375*
• *dettes fournisseurs*		*(2 863)*	*1 087*
• *autres créances et dettes*		*287*	*(11 603)*
Total besoin en fonds de roulement		*5 816*	*(7 141)*

(4) Principalement composés des intérêts reçus sur des instruments qualifiés de couverture d'instruments de dettes selon IAS 7.16

3.1.1.5 État de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital (1)	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Écarts actuariels	Var. actifs financiers par les autres éléments du résultat global	Capitaux propres Part du Groupe (2)	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
Au 31 décembre 2020 publié	**92 049**	**482 834**	**(3 452)**	**128 682**	**(391)**	**(6 795)**	**692 925**	**202 193**	**895 118**
Incidences décision IFRS IC – IAS 19	-	-	-	130	-	-	130	-	130
Au 1er janvier 2021 retraité	**92 049**	**482 834**	**(3 452)**	**128 809**	**(391)**	**(6 795)**	**693 054**	**202 193**	**895 247**
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	**-**	**-**	**-**	**10 060**	**160**	**(158)**	**10 061**	**-**	**10 061**
Résultat de l'exercice	-	-	-	62 183	-	-	62 183	8 882	71 065
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	**-**	**-**	**-**	**72 243**	**160**	**(158)**	**72 244**	**8 882**	**81 126**
Augmentation de capital (note 20, p. 183)	1 837	15 268	-	-	-	-	17 106	-	17 106
Opérations sur actions propres (note 20, p. 183)	-	-	(287)	551	-	-	264	-	264
Soldes des dividendes versés au titre de 2020	-	-	-	(39 504)	-	-	(39 504)	(9 063)	(48 566)
Paiements en actions	-	-	-	(47)	-	-	(47)	-	(47)
Au 31 décembre 2021 publié	**93 887**	**498 102**	**(3 739)**	**162 053**	**(231)**	**(6 953)**	**743 118**	**202 011**	**945 129**
Incidences décision IFRS IC – SaaS (note 1.2.3, p. 143)	-	-	-	(76)	-	-	(76)	-	(76)
Au 1er janvier 2022 retraité	**93 887**	**498 102**	**(3 739)**	**161 977**	**(231)**	**(6 953)**	**743 042**	**202 011**	**945 052**
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	**-**	**-**	**-**	**24 872**	**(48)**	**(136)**	**24 688**	**-**	**24 688**
Résultat de l'exercice	-	-	-	43 094	-	-	43 094	8 720	51 814
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	**-**	**-**	**-**	**67 966**	**(48)**	**(136)**	**67 782**	**8 720**	**76 502**
Opérations sur actions propres (note 20, p. 143)	-	-	(1 188)	748	-	-	(439)	-	(439)
Dividendes versés au titre de 2021	-	-	-	(86 025)	-	-	(86 025)	(5 437)	(91 462)
Paiements en actions	-	-	-	773	-	-	773	-	773
AU 31 DÉCEMBRE 2022 PUBLIÉ	**93 887**	**498 102**	**(4 927)**	**145 439**	**(279)**	**(7 089)**	**725 132**	**205 294**	**930 426**

(1) Réserves liées au capital = primes d'émissions, prime d'apport, primes de fusion, réserves légales.

(2) Attribuables aux actionnaires de Mercialys SA.

3.1.2 Notes annexes

Note 1	Principes, règles et méthodes comptables	142
Note 2	Faits marquants de l'exercice	143
Note 3	Périmètre de consolidation	145
Note 4	Complément d'information sur le tableau de flux de trésorerie	150
Note 5	Information sectorielle	152
Note 6	Informations sur le résultat opérationnel	153
Note 7	Impôts	157
Note 8	Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	159
Note 9	Contrats de location	166
Note 10	Autres actifs non courants	169
Note 11	Dépréciation des actifs non courants	170
Note 12	Créances clients et comptes rattachés	171
Note 13	Autres actifs courants	171
Note 14	Structure financière	172
Note 15	Dettes fournisseurs	178
Note 16	Autres dettes courantes et dette d'impôt	178
Note 17	Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie d'instruments	178
Note 18	Hiérarchie des justes valeurs	180
Note 19	Gestion des risques financiers	181
Note 20	Capitaux propres et résultat par action	183
Note 21	Dividendes	186
Note 22	Provisions	188
Note 23	Engagements hors bilan	189
Note 24	Transactions avec les parties liées	190
Note 25	Passifs éventuels	192
Note 26	Honoraires des Commissaires aux comptes	193
Note 27	Effectif	193
Note 28	Événements postérieurs à la clôture	193

Informations relatives au groupe Mercialys

Mercialys est une société anonyme de droit français, spécialisée dans l'immobilier commercial. Son siège social est situé au 16-18, rue du Quatre-Septembre, 75002 Paris.

Les actions de Mercialys SA sont cotées sur l'Euronext Paris compartiment B.

La société et ses filiales sont ci-après dénommées « le Groupe » ou « le groupe Mercialys ».

Les états financiers consolidés annuels au 31 décembre 2022 reflètent la situation comptable de la société et de ses filiales et coentreprises ainsi que les intérêts du Groupe dans les entreprises associées.

En date du 14 février 2023, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés du groupe Mercialys pour l'exercice 2022.

Note 1 Principes, règles et méthodes comptables

1.1 Référentiel

En application du Règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe Mercialys sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes par le Conseil d'administration qui sont applicables au 31 décembre 2022.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante : https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_fr.

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, après prise en compte des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

Normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1er janvier 2022

L'Union Européenne a adopté les textes suivants qui sont d'application obligatoire par le Groupe pour son exercice ouvert le 1er janvier 2022 :

Les textes suivants n'ont pas eu d'incidences significatives sur les états financiers consolidés du Groupe :

- Modifications d'IAS16 – Immobilisations corporelles : produits antérieurs à l'utilisation prévue ;
- IFRS 3 – Mise à jour des références au cadre conceptuel ;
- Modifications d'IAS 37 – Contrats déficitaires : coûts de réalisation d'un contrat ;
- Améliorations annuelles – Cycle 2018-2020.

1.2 Bases de préparation et de présentation des comptes consolidés

1.2.1 Bases d'évaluation

Les comptes consolidés ont été préparés selon le principe du coût historique à l'exception :

- des actifs et passifs réévalués à leur juste valeur dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, conformément aux principes énoncés par la norme IFRS 3 ;
- des instruments financiers dérivés et actifs financiers évalués à la juste valeur. La valeur comptable des actifs et passifs qui sont des éléments couverts par une couverture de juste valeur, et qui seraient par ailleurs évalués au coût, est ajustée pour tenir compte des variations de juste valeur attribuables aux risques couverts.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros. Les montants indiqués dans les états financiers consolidés sont arrondis au millier le plus proche et comprennent des données individuellement arrondies. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

1.2.2 Recours à des estimations et au jugement

La préparation des états financiers consolidés requiert, de la part de la direction, l'utilisation de jugements, d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'avoir une incidence sur les montants d'actifs, passifs, produits et charges figurant dans les comptes, ainsi que sur les informations données dans certaines notes de l'annexe. Les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront s'écarter des estimations.

Le Groupe revoit régulièrement ses estimations et appréciations de manière à prendre en compte l'expérience passée et à intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques.

Les jugements significatifs exercés par la direction pour appliquer les méthodes comptables du Groupe et les principales sources d'incertitude relatives aux estimations sont identiques à ceux décrits dans les derniers états financiers annuels.

Les principales rubriques des états financiers qui peuvent faire l'objet d'estimations sont :

- les actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global dont la juste valeur a été déterminée sur la base de leur valeur liquidative ;
- la juste valeur des immeubles de placement dont les valorisations, déterminées par des évaluateurs indépendants, s'appuient sur des données non observables ;
- les dépréciations clients ;
- le classement en immeubles de placement détenus en vue de la vente ;
- les modalités d'application de la norme IFRS 16 dont notamment la détermination des taux d'actualisation et de la durée de location à retenir pour l'évaluation du passif de loyer de contrat.

1.2.3 Changements de méthodes comptables

Les principaux changements induits par la décision de l'IFRIC portant sur les coûts d'implémentation, de configuration et de personnalisation des logiciels en mode SaaS sont les suivants :

L'IFRS IC a publié en avril 2021 une décision relative à la comptabilisation des coûts de configuration ou de personnalisation d'un logiciel utilisé en mode SaaS (Software as a Service). Elle vient clarifier le traitement comptable de ces coûts qui doivent être présentés soit (i) en immobilisations incorporelles en application d'IAS 38 dans le cas où le client obtient le contrôle d'une ressource logicielle, soit (ii) en charges sur la période où les services de cloud sont fournis dans le cas où le service n'est pas distinct des services SaaS ou enfin (iii) en charges à réception des services quand ces derniers sont distincts des services SaaS.

Impacts sur les principaux agrégats de l'état de la situation financière consolidée :

Les contrats Saas du groupe Mercialys ne confèrent pas le contrôle d'un droit d'utilisation (IFRS16) ou d'une immobilisation incorporelle (IAS38), ils sont par conséquent considérés comme des contrats de services.

Les coûts d'implémentations des logiciels Saas sont donc comptabilisés en charges, et lorsque les prestations sont non distinctes de l'accès au logiciel, ces charges sont constatées au fur et à mesure que le service est reçu.

Les analyses réalisées sur les périodes antérieures au titre de l'application de la décision IFRS IC relative à la comptabilisation des coûts de configuration ou de personnalisation d'un logiciel utilisé en mode SaaS (Software as a Service) n'ont pas d'impact matériel et n'ont pas conduit à un retraitement rétroactif de l'exercice 2021. Les impacts cumulés ont alors été enregistrés dans les capitaux propres au 1er janvier 2022.

Impacts sur les principaux agrégats de l'état de la situation financière consolidée au 1er janvier 2022 :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2021 publié	Incidences décision IFRS IC – SaaS	1er janvier 2022 retraité
Immobilisations incorporelles	5 028	(1 651)	3 377
Immobilisations corporelles	6 922	-	6 922
Immeubles de placement	1 935 117	-	1 935 117
Actifs au titre des droits d'utilisation	8 590	-	8 590
Participations dans les entreprises associées	37 907	-	37 907
Autres actifs non courants	50 733	1 415	52 148
Actifs d'impôts différés	1 346	-	1 346
Actifs non courants	**2 045 642**	**(237)**	**2 045 406**
Créances clients	36 865	-	36 865
Autres actifs courants	34 595	161	34 755
Trésorerie et équivalents de trésorerie	257 178	-	257 178
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	60 086	-	60 086
Actifs courants	**388 724**	**161**	**388 885**
TOTAL ACTIFS	**2 434 366**	**(76)**	**2 434 291**
Capitaux propres	**945 129**	**(76)**	**945 052**
Dont capitaux propres part du Groupe	*743 118*	*(76)*	*743 042*
Dont participations ne donnant pas le contrôle	*202 011*	-	*202 011*
Passifs non courants	**1 275 181**	**-**	**1 275 181**
Passifs courants	**214 056**	**-**	**214 056**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**2 434 366**	**(76)**	**2 434 291**

Note 2 Faits marquants de l'exercice

Financement et bilan de la Société

Au 1er trimestre 2022, Mercialys a mis en œuvre une opération de refinancement axée autour de trois dimensions. Ainsi, en février 2022, La Société a émis une obligation d'un montant nominal de 500 millions d'euros, d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 2,5%. Parallèlement, Mercialys a procédé au rachat anticipé de 100 millions d'euros de la souche obligataire à maturité juillet 2027 portant un coupon de 4.625%, dont le nominal initial s'élevait à 300 millions d'euros. Enfin, en mars 2022, La Société a exercé en intégralité son option de remboursement anticipé (« make-whole ») de son obligation à maturité mars 2023 d'un montant nominal de 469,5 millions d'euros. Cette opération a permis de consolider la liquidité du bilan et d'allonger significativement la maturité de la dette (note 14).

Fin juin 2022, Mercialys a signé une nouvelle ligne de crédit pour 40 millions d'euros à échéance juin 2025. Cette nouvelle ligne de crédit, non tirée, intègre des critères ESG et se substitue à la ligne de 25 millions d'euros à échéance juin 2023.

Rotation d'actifs

En avril 2022, Mercialys a finalisé la cession des hypermarchés Géant Casino d'Annecy Seynod et Saint-Étienne Monthieu, pour un montant acte en main de près de 65 millions d'euros, auprès de la société Inter Gestion REIM, opérant pour le compte de sa SCPI Cristal Rente, spécialisée dans l'immobilier commercial.

En décembre 2022, Mercialys a finalisé la cession des centres commerciaux de Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge auprès d'un investisseur privé, pour un montant cumulé hors droits de 9,9 millions d'euros, soit un niveau en ligne avec les valeurs d'expertises du 30 juin 2022.

Actionnariat et gouvernance

En février 2022, le groupe Casino a indiqué avoir cédé, via un *total return swap* (TRS), 6,5 % du capital de Mercialys, portant sa participation à 10,3 %. En avril 2022, le groupe Casino a indiqué avoir soldé sa participation au capital de Mercialys via un nouveau TRS, et ne plus détenir aucun droit de vote.

Faisant suite à ces cessions, Monsieur Michel Savart et la société La Forézienne de Participations, administratrice non indépendante, représentée par Monsieur. David Lubek, qui représentaient le groupe Casino au Conseil d'administration de Mercialys, ont présenté leur démission de leur mandat d'administrateurs respectivement le 26 et le 28 avril 2022 (note 24).

En juin 2022, le Conseil d'administration a décidé la cooptation de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys, en tant qu'administrateur. La ratification de cette cooptation sera soumise au vote de l'Assemblée générale qui se tiendra le 27 avril 2023.

Le 1er juillet 2022, La société Generali Vie, représentée par Monsieur Sébastien Pezet, a fait part de sa démission en tant qu'administrateur de Mercialys, avec effet immédiat.

Le 29 septembre 2022, Mercialys a été informée par une déclaration de franchissement de seuil statutaire que la société Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB), filiale de Crédit Agricole S.A., détenait depuis le 28 septembre 2022 moins de 1 % de son capital et de ses droits de vote. La participation résiduelle de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank était issue de la cession, par le groupe Casino, du solde de sa participation de 10,3 % au capital de Mercialys dans le cadre d'un *total return swap* (TRS) en avril 2022 (cf. ci-avant).

En octobre 2022, sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration de Mercialys a décidé la cooptation de Monsieur Jean-Louis Constanza, en tant qu'administrateur indépendant. Il est nommé en remplacement de la société Generali Vie, représentée par Monsieur Sébastien Pezet. La ratification de cette cooptation sera soumise à l'Assemblée générale qui se tiendra le 27 avril 2023.

Mercialys a été informée, le 29 novembre 2022, par une déclaration de franchissement de seuils statutaires que la société Generali Vie, filiale du groupe Generali en France, a franchi en baisse les seuils statutaires de 5, 4, 3, 2 et 1 % du capital et des droits de vote de la Société en date du 25 novembre 2022.

Contexte général

L'environnement géopolitique lié au conflit en Ukraine, s'il n'a pas eu d'impact direct sur l'activité de Mercialys, a pu peser sur l'environnement économique global, via son impact sur l'inflation, l'approvisionnement des enseignes et la consommation.

Note 3 Périmètre de consolidation

PRINCIPE COMPTABLE

Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe. Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à compter de la date du transfert du contrôle effectif jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister. Les filiales, quel que soit le pourcentage de détention, sont consolidées dans l'état de la situation financière du Groupe selon la méthode de l'intégration globale.

Partenariats

Le Groupe classe ses intérêts dans des partenariats, soit en tant qu'activité conjointe (si le Groupe a des droits sur les actifs et assume des obligations au titre des passifs, dans le cadre d'un partenariat), soit en tant que coentreprise (si le Groupe a uniquement des droits sur les actifs nets concernés par un partenariat). Lors de cette évaluation, le Groupe a pris en compte la structure du partenariat, la forme juridique du véhicule distinct, les stipulations contractuelles et, le cas échéant, d'autres faits et circonstances.

Le Groupe a analysé ses partenariats et a conclu à une qualification en coentreprise (précédemment entité contrôlée conjointement). Par conséquent, les participations sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Entreprises associées

Les entreprises associées sont celles dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, mais dont il n'a pas le contrôle. Les entreprises associées sont comptabilisées dans l'état de la situation financière consolidé selon la méthode de la mise en équivalence. Le goodwill lié à ces entités est inclus dans la valeur comptable de la participation.

Regroupement d'entreprises

En application d'IFRS 3 révisée, la contrepartie transférée (prix d'acquisition) est évaluée à la juste valeur des actifs remis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont comptabilisés en « Autres charges opérationnelles ».

Tout excédent de la contrepartie transférée, augmenté le cas échéant du montant des intérêts ne donnant pas le contrôle et de la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise, sur la quote-part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un goodwill. Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat.

À la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un goodwill partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un goodwill complet. Dans le cas d'une option pour la méthode du goodwill complet, les intérêts ne donnant pas le contrôle sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un goodwill sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables.

Les regroupements d'entreprises antérieurs au 1er janvier 2010 étaient traités selon la méthode du goodwill partiel, seule méthode applicable avant IFRS 3 révisée.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur à la date de prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat (« Autres produits opérationnels » ou « Autres charges opérationnelles »).

Les montants comptabilisés à la date d'acquisition peuvent donner lieu à ajustement, à condition que les éléments permettant d'ajuster ces montants correspondent à des informations nouvelles portées à la connaissance de l'acquéreur et trouvant leur origine dans des faits et circonstances antérieurement à la date d'acquisition. Au-delà de la période d'évaluation (d'une durée maximum de 12 mois après la date de prise de contrôle de l'entité acquise), le goodwill ne peut faire l'objet d'aucun ajustement ultérieur ; les acquisitions/cessions ultérieures d'intérêts ne donnant pas le contrôle sont comptabilisées comme des transactions avec des actionnaires, soit directement en capitaux propres.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans la contrepartie transférée à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quelle que soit leur probabilité de survenance. Durant la période d'évaluation, les ajustements ultérieurs trouvent leur contrepartie en goodwill lorsqu'ils se rapportent à des faits et circonstances existants lors de l'acquisition ; à défaut et au-delà, les ajustements de compléments de prix sont comptabilisés directement en résultat (« Autres produits opérationnels » ou « Autres charges opérationnelles »), sauf si les compléments de prix avaient comme contrepartie un instrument de capitaux propres. Dans ce dernier cas, le complément de prix n'est pas réévalué ultérieurement.

Date de clôture

Les sociétés du périmètre de consolidation clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions intragroupe sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

3.1 Opération de périmètre 2022

Le 29 septembre 2022, Mercialys a acheté 70% du capital social et des droits de vote de la société SCI Rennes-Anglet à l'Immobilière Groupe Casino. La société Rennes-Anglet est par conséquent consolidée par Intégration Globale à partir de cette date.

À la date de prise de contrôle, la juste valeur définitive attribuée aux actifs identifiables de la SCI Rennes-Anglet se résume ainsi :

(en millions d'euros)	**29 septembre 2022**
Immeubles de placement	6,4
Actifs non courants	**6,4**
Autres actifs courants	0,5
Actifs courants	**0,5**
TOTAL ACTIFS	**6,9**
Autres passifs courants	0,4
Passifs courants	**0,4**
TOTAL PASSIFS	**0,4**
Capitaux propres	**6,5**
Juste valeur	*6,5*
Ecart d'acquisition affecté aux immeubles de placement	*0,0*

Le prix d'acquisition des titres de la SCI Rennes Anglet s'est élevé à 4,6 millions d'euros. Cette société détient un actif. L'acquisition est traitée comme un regroupement d'entreprise selon IFRS3. La réévaluation de la quote-part d'intérêts antérieurement détenue avant la prise de contrôle de la SCI Rennes-Anglet est comptabilisée en résultat non courant pour 269 milliers d'euros. La contribution aux revenus locatifs en année pleine aurait été de 413 milliers d'euros.

3.2 Opération de périmètre 2021

En mai 2021 la société SAS The Next Horizon avait été créée. Cette société, détenue à 100% par Mercialys SA a pour objet la gestion locative, l'administration de biens et la prestation d'assistance technique.

3.3 Liste des sociétés consolidées

Au 31 décembre 2022, le groupe Mercialys comprend 29 sociétés consolidées :

	31 décembre 2022			**31 décembre 2021**		
Dénomination	**Méthode**	**% d'intérêt**	**% de contrôle**	**Méthode**	**% d'intérêt**	**% de contrôle**
Mercialys SA	**IG**	**Société mère**	**Société mère**	**IG**	**Société mère**	**Société mère**
Mercialys Gestion SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Kerbernard	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Point Confort SA	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Corin Asset Management SAS	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %
Société du Centre Commercial de Narbonne SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
FISO SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS des Salins	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Timur	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Géante Periaz	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Dentelle	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Caserne de Bonne	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI AMR	MEE	25,00 %	25,00 %	MEE	25,00 %	25,00 %
SNC Aix2	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %
SNC Fenouillet Participation	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Fenouillet Immobilier	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Hyperthetis Participations	IG	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %
SAS Immosiris	IG	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %
SAS Epicanthe	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SARL Cypérus Saint-André (ex-Toutoune)	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Mercialys Exploitation	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %

	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
Dénomination	**Méthode**	**% d'intérêt**	**% de contrôle**	**Méthode**	**% d'intérêt**	**% de contrôle**
SCI Rennes-Anglet	IG	100,00 %	100,00 %	MEE	30,00 %	30,00 %
SAS Astuy	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Sacré-Cœur	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Ocitô la Galerie	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Cap Cowork Mercialys	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Saint-Denis Genin	MEE	30,00 %	30,00 %	MEE	30,00 %	30,00 %
SAS Mercialys Participations	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS The Next Horizon	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %

IG : Intégration Globale.
MEE : Mise en Équivalence.

3.4 Évaluation du contrôle

À l'exception de la prise de contrôle de la SCI Rennes-Anglet (note 3.1), aucun évènement survenu en 2022 n'a remis en cause les évaluations du contrôle des entités du périmètre de consolidation.

Analyse du contrôle pour les entités non détenues à 100 % par le groupe Mercialys :

SAS Corin Asset Management

Le Groupe détient conjointement 40 % des titres de la société Corin Asset Management. Étant donné les accords avec le partenaire, le Groupe considère la société au regard de la norme IFRS 11 comme une coentreprise (*joint-venture*). La société Corin Asset Management est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (note 3.5, p. 148).

SCI AMR

Suite à l'augmentation de capital non-proportionnelle de la SCI AMR réalisée par ses associés en décembre 2020, la SCI AMR est désormais détenue à 75 % par Amundi et 25 % par Mercialys SA. La gouvernance de la SCI est régie par les statuts et un pacte d'associés en date du 23 décembre 2020. L'essentiel des décisions conférant à leurs détenteurs un droit participatif est pris à la majorité simple. Les autres décisions nécessitant l'approbation de Mercialys sont des décisions non stratégiques et confèrent aux associés un droit protectif.

Le Groupe n'a qu'une influence notable sur la SCI AMR. Par conséquent, la société est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (note 3.5, p. 148).

SNC Aix2

Le Groupe détient conjointement 50 % des titres de la SNC Aix2. Un pacte d'associés formalise le partage du contrôle de l'activité et définit les pouvoirs du comité de suivi composé des deux dirigeants. Chaque membre du comité de suivi dispose d'une voix. Le comité de suivi ne délibère valablement que si la totalité des membres sont présents. Les décisions du comité sont adoptées à l'unanimité des voix.

Par conséquent, le Groupe considère la société au regard de la norme IFRS 11 comme une coentreprise (*joint-venture*). La SNC Aix2 est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (note 3.5, p. 148).

OPCI UIR II

Depuis juillet 2011, Mercialys détient 19,99 % de l'OPCI UIR II établie avec UI, détenteur de 80,01 %.

En septembre 2020, une augmentation de capital de l'OPCI UIR II a été réalisée par ses associés sans remise en cause des taux de détention.

Les règles de gouvernance sont les suivantes :

- le Conseil d'administration prend l'ensemble des décisions (stratégiques, financières et opérationnelles) ;
- le management est assuré par UI et Mercialys ne peut le dénoncer ;
- les distributions de dividendes sont à la main d'UI ;
- toutes les décisions du Conseil d'administration se prennent à la majorité des présents (UI est représentée par quatre membres sur cinq) ;
- aucun droit spécifique n'a été accordé à Mercialys ;
- Mercialys peut décider de sortir de l'OPCI car elle bénéficie d'une option de vente vis-à-vis d'UI.

Ces règles de gouvernance ne peuvent présumer d'une influence notable de Mercialys dans l'OPCI. L'OPCI UIR II est par conséquent classé en Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (note 10, p. 169).

SAS Hyperthetis Participations (note 20.5, p. 185)

Le 1er juin 2015, Mercialys a constitué la société par actions simplifiée Hyperthetis Participations au capital de 10 euros. Le 17 juin 2015, Mercialys a apporté à Hyperthetis Participations six actifs immobiliers. Le 26 juin 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI SPF2, détenue majoritairement par BNP Paribas, 49 % des titres de la société Hyperthetis Participations.

Mercialys possède depuis fin juin 2015, 51 % de la SAS Hyperthetis Participations. Au regard de la norme IFRS 10, l'analyse a mené à conclure que Mercialys exerce un contrôle exclusif sur l'ensemble.

Mercialys a le pouvoir d'influencer les rendements de la SAS Hyperthetis Participations à travers le pacte d'actionnaires mis en place.

Par conséquent, la SAS Hyperthetis Participations est comptabilisée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés du Groupe.

Dans le cadre de la cession des 49% de la SAS Hyperthetis Participations, Mercialys disposait d'une option d'achat sur les titres de la société ou sur les actifs immobiliers détenus par les minoritaires à un prix minimum garanti (le plus élevé entre la juste valeur et un TRI) et exerçable à sa main avant le 30 avril 2022. Mercialys n'a pas exercé cette option. (note 23.1.2).

SAS Immosiris (note 20.5, p. 185)

Le 22 octobre 2015, Mercialys a constitué la société par actions simplifiée Immosiris au capital de 100 euros.

Le 2 novembre 2015, Mercialys a apporté à Immosiris un actif immobilier. Le 10 novembre 2015, Mercialys a cédé à la société OPCI REAF, détenue majoritairement par BNP Paribas, 29,7 % des titres de la société Immosiris. Le 10 novembre 2015, Mercialys a été diluée par la société OPCI REAF à hauteur de 51 %.

Mercialys possède, depuis novembre 2015, 51 % de la SAS Immosiris. Au regard de la norme IFRS 10, l'analyse a mené à conclure que les règles de gouvernance mises en place ne définissent pas un co-contrôle mais encadrent le contrôle exclusif de Mercialys sur l'ensemble, accompagnée de droits protecteurs pour les minoritaires compte tenu du caractère particulier de l'activité dont une partie des revenus est obtenue d'une partie liée. En effet, les critères définissant la notion de contrôle selon la norme IFRS 10 sont respectés :

- Mercialys a le pouvoir sur les décisions collectives et par conséquent contrôle les activités opérationnelles et stratégiques de la SAS Immosiris qui comprennent principalement la gestion des loyers et des investissements ;
- les droits accordés aux participations ne donnant pas le contrôle par Mercialys sont « protectifs ».

Par conséquent, la SAS Immosiris est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés du Groupe.

SCI Rennes-Anglet

La SCI Rennes-Anglet était détenue à 70 % par le groupe Casino et à 30 % par Mercialys SA. Les décisions opérationnelles et stratégiques de cette société étaient prises par le gérant : groupe Casino. Mercialys siégeait au comité stratégique de la SCI Rennes-Anglet et avait des droits de véto sur certaines décisions. Ces droits de véto étaient considérés comme protectifs et montraient que Mercialys exerçait une influence notable sur la société. La SCI Rennes-Anglet était par conséquent comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (note 3.5).

Le 29 septembre 2022, Mercialys SA a acheté les 70% du capital social et des droits de vote de la SCI Rennes-Anglet au groupe Casino. La SCI Rennes-Anglet est par conséquent consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes du groupe Mercialys depuis cette date (note 3.1)

SAS Saint-Denis Genin

La SAS Saint-Denis Genin est détenue à 70 % par la SAS Panhard Developpement et à 30 % par la SAS Astuy. Les décisions ordinaires sont prises à la majorité simple des voix dont disposent les associés. Les décisions extraordinaires, toutes comme celles prises en application de l'article L. 227-19 du Code de commerce, sont adoptées à l'unanimité des associés. Le Groupe n'a qu'une influence notable sur la SAS Saint-Denis Genin. Par conséquent, la société est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

3.5 Participations dans les entreprises associées et les coentreprises

3.5.1 Entreprises associées significatives

Le tableau ci-dessous présente les comptes résumés à 100 % des trois principales entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Ces informations sont établies en conformité avec les normes IFRS, retraitées le cas échéant des ajustements effectués par le Groupe tels que des ajustements de réévaluation de juste valeur à la date de prise ou perte de contrôle, des ajustements d'homogénéisation de principes comptables avec ceux du Groupe et des éliminations d'opérations d'acquisitions ou de cessions intragroupes à hauteur du pourcentage de détention dans les entités associées :

(en milliers d'euros)	2022 SCI AMR	2022 SNC Aix2	2022 SCI Rennes-Anglet (29/09/2022)	2021 SCI AMR	2021 SNC Aix2	2021 SCI Rennes-Anglet
% d'intérêts	25 %	50 %	30 %	25 %	50 %	30 %
Loyers nets	18 016	1 063	309	14 948	1 329	275
Résultat opérationnel	12 660	311	(55)	11 313	28	787
Résultat financier	(3 159)	(239)	-	(2 377)	(398)	-
Impôt	(77)	2	-	(123)	1	2
Résultat net	**9 425**	**73**	**(55)**	**8 813**	**(370)**	**789**
Immeubles de placement	255 237	27 446	5 538	258 996	28 151	5 652
Actifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-
Autres actifs non courants	-	-	-	-	-	-
Actifs non courants	**255 237**	**27 446**	**5 538**	**258 996**	**28 151**	**5 652**
Créances clients	1 961	442	1	2 369	578	40
Autres actifs courants	4 378	255	217	8 108	71	93
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 300	2 256	319	8 089	1 582	731
Actifs courants	**18 639**	**2 952**	**537**	**18 566**	**2 231**	**864**
TOTAL ACTIFS	**273 876**	**30 398**	**6 075**	**277 562**	**30 382**	**6 516**
Capitaux propres	**113 284**	**13 624**	**5 647**	**116 042**	**13 845**	**6 359**
Dettes financières non courantes	149 618	15 732	-	150 277	15 531	-
Autres passifs non courants	-	565	103	-	242	100
Passifs non courants	**149 618**	**16 297**	**103**	**150 277**	**15 773**	**100**
Dettes fournisseurs	5 305	-	300	6 733	32	52
Dettes financières courantes	-	142	-	-	184	-
Autres passifs courants	5 668	335	25	4 508	548	9
Passifs courants	**10 973**	**477**	**324**	**11 241**	**764**	**61**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**273 876**	**30 398**	**6 075**	**277 562**	**30 382**	**6 516**

3.5.2 Variation des participations dans les entreprises associées et coentreprises

Le tableau ci-dessous présente les informations agrégées des entreprises associées et coentreprises individuellement non significatives, pour la quote-part détenue par le Groupe.

(en milliers d'euros)	Ouverture	Quote-part de résultat de l'exercice	Distribution	Autres	Clôture
Entreprises associées et coentreprises					
SAS Corin Asset Management	57	9	-	-	66
SCI AMR	29 779	2 203	(2 971) [1]	-	29 010
SNC Aix2	7 262	(185)	(311)	158	6 924
SCI Rennes-Anglet	1 820	237	(150)	-	1 907
SAS Saint-Denis Genin	-	-	-	-	-
EXERCICE 2021	**38 918**	**2 264**	**(3 642)**	**158**	**37 907**
Entreprises associées et coentreprises					
SAS Corin Asset Management	66	(17)	-	-	48
SCI AMR	29 010	2 356	(3 045)	-	28 321
SNC Aix2	6 924	37	175	(322)	6 812
SCI Rennes-Anglet	1 907	(17)	(195)	(1 694) [2]	-
SAS Saint-Denis Genin	-	21	-	-	21
EXERCICE 2022	**37 907**	**2 380**	**(3 065)**	**(2 016)**	**35 203**

(1) Dont 817 milliers d'euros de dividendes non encaissés au 31 décembre 2022 et 817 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

(2) Les 1,7 million d'euros correspondent à la sortie de la quote-part antérieurement détenue de la SCI Rennes Anglet consolidée en intégration globale depuis le 29 septembre 2022.

Note 4 Complément d'information sur le tableau de flux de trésorerie

PRINCIPE COMPTABLE

Le tableau de trésorerie est établi selon la méthode indirecte à partir du résultat avant impôt de l'ensemble consolidé et est ventilé selon trois catégories :

- les flux de trésorerie liés à l'activité : y compris impôt, dividendes reçus des entreprises associées et coentreprise ;
- les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement : notamment prises de contrôle, perte de contrôle y compris frais de transactions, acquisitions et cessions de titres de participation non consolidés et d'entreprises associées et coentreprises ainsi que les acquisitions et cessions d'immobilisations ;
- les flux de trésorerie liés aux opérations de financement : notamment émissions et remboursement d'emprunts, émissions d'instruments de capitaux propres, transactions entre les actionnaires, intérêts nets (flux *cash* liés aux coûts de l'endettement), transactions relatives aux actions propres et dividendes versés.

4.1 Réconciliation entre la variation de trésorerie et la variation de dette financière nette

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Variation de trésorerie	(41 072)	(207 529)
Augmentation emprunts et dettes financières [1]	(760 000)	(230 000)
Diminution emprunts et dettes financières [2]	852 500	526 700
Frais d'émissions, intérêts non échus et primes de remboursement d'emprunt [3]	3 510	(3 845)
Juste valeur de la dette	6 345	1 956
VARIATION DE DETTE FINANCIÈRE NETTE	**61 282**	**87 282**

(1) En 2022, les augmentations des emprunts et dettes financières correspondent au placement de la nouvelle émission obligataire de (500) millions d'euros, aux souscriptions de billets de trésorerie (260) millions d'euros (note 14.2.3).

(2) La diminution des emprunts et dettes financières correspond en 2022 au remboursement de l'obligation à maturité 2023 d'un montant de 469,5 millions d'euros et au rachat partiel de 100 millions d'euros de la souche à échéance juillet 2027 et aux remboursements des billets de trésorerie pour 283 millions d'euros (note 14.2.6). Les frais relatifs au rachat anticipé des emprunts obligataires s'élèvent à 26 millions d'euros (note 14.2.3).

En 2021 les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondaient aux souscriptions et remboursements des billets de trésorerie soit (197,5) millions d'euros, et à l'offre de rachat partiel sur la souche obligataire à maturité 2023 pour (99,2) millions d'euros (note 14.2.6).

(3) Les frais et la prime d'émission relatifs à la mise en place de ce nouvel emprunt obligataire s'élèvent respectivement à 2,2 et 3,0 millions d'euros.

Les frais relatifs au rachat anticipé des emprunts obligataires s'élèvent à 26 millions d'euros. Enfin, la soulte relative à la restructuration des instruments financiers s'est élevée à (12,3) millions d'euros (note 14.2.3).

4.2 Réconciliation des acquisitions d'immobilisations

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations incorporelles	(1 132)	(2 493)
Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations corporelles	(771)	(5 525)
Augmentation et autres acquisitions d'immeubles de placement [1]	(16 690)	(7 654)
Augmentation des actifs au titre des droits d'utilisation	(541)	-
Variation des dettes sur immobilisations	35	(240)
FLUX DE DÉCAISSEMENTS LIÉS AUX ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	**(19 098)**	**(15 913)**

(1) En 2022, les décaissements sont liés aux acquisitions de lots isolée et aux travaux.

4.3 Réconciliation des cessions d'immobilisations

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Sorties de l'exercice d'immobilisations corporelles [1]	12 975	18 534
Sorties des actifs classés en IFRS 5 (note 8.2, p. 165)	59 673	-
Résultat sur cessions d'actifs [1]	8 486	8 962
Variation des créances sur immobilisations	28	3 250
FLUX D'ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	**81 161**	**30 746**

(1) En 2022 comme en 2021, les encaissements liés aux cessions sont composés des cessions de la période (note 6.7, p. 156).

4.4 Réconciliation des intérêts financiers nets versés

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Coût de l'endettement financier net présenté au compte de résultat	**(53 234)**	**(30 665)**
Neutralisation des amortissements de frais et primes d'émission/remboursement	33 189	5 356
Variation des intérêts courus et des dérivés de couverture de juste valeur des dettes financières	(11 120)	(3 513)
Intérêts financiers versés sur passifs de loyers	(321)	(295)
Intérêts financiers nets	**(31 485)**	**(29 116)**
Dont perçus	20 999	16 359
Dont versés	(52 484)	(45 474)

4.5 Autres informations relatives au tableau des flux de trésorerie

Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle

Le 29 septembre 2022, Mercialys SA a acheté les 70% du capital social et des droits de vote de la SCI Rennes-Anglet au groupe Casino pour 4 611 milliers d'euros. La trésorerie de cette société s'élevait à 319 milliers d'euros lors de l'acquisition.

Note 5 Information sectorielle

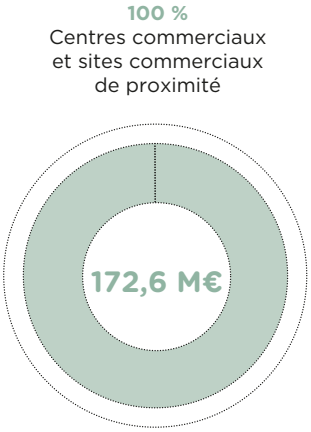
PRINCIPE COMPTABLE

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le Principal Décideur Opérationnel (le Directeur général) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance du Groupe.

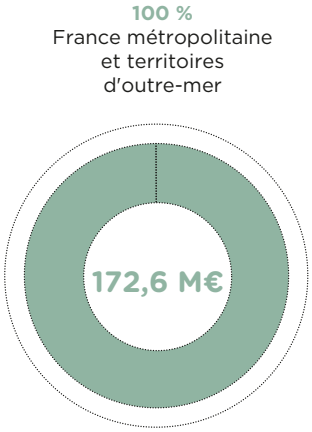
La Direction générale du Groupe n'utilisant pas de découpage de l'activité pour examiner les résultats opérationnels, aucune information sectorielle n'est communiquée dans les états financiers.

À ce jour, il n'y a qu'un seul secteur géographique, le Groupe étant doté d'un portefeuille d'actifs exclusivement situés en France. Cependant, à l'avenir, le Groupe ne s'interdisant pas de procéder à des investissements hors de France, d'autres secteurs géographiques pourront être présentés.

RÉPARTITION DES LOYERS PAR ACTIVITÉ



RÉPARTITION DES LOYERS PAR GÉOGRAPHIE



Note 6 Informations sur le résultat opérationnel

6.1 Loyers nets

PRINCIPE COMPTABLE

Revenus locatifs

La location des biens immobiliers par le Groupe à ses locataires génère des revenus locatifs ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.

Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable, qui fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti afin de limiter les risques supportés par la Société en période de récession économique.

Les paliers, franchises de loyers et autres avantages accordés aux locataires sont comptabilisés au moyen d'un étalement linéaire, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail, s'ils sont analysés comme des compléments de loyers et sont étalés sur la première période ferme du bail, soit en général trois ans.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et les charges locatives non refacturées aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par le Groupe comme « Autres charges » et « Charges de personnel ».

Les textes régissant les baux commerciaux disposent que leur durée ne peut être inférieure à neuf ans. Le preneur dispose d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé six mois avant la fin de la période en cours. Il est toutefois possible, selon l'accord des parties, de conclure des baux « fermes » pour les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans tels que ceux conclus par Mercialys.

Les charges locatives refacturées sont comptabilisées comme un revenu de la période au cours de laquelle il est perçu, elles correspondent aux charges refacturées aux locataires et sont présentées séparément des refacturations.

Composition des loyers nets

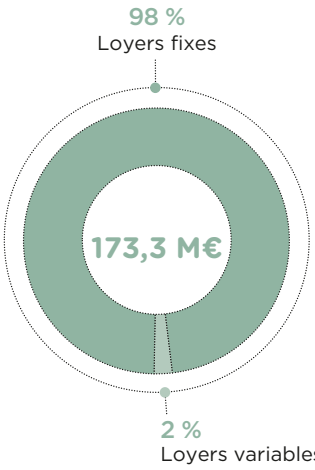
(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Loyers facturés [1]	172 602	170 352
Droits d'entrée et indemnités de déspécialisation	674	1 879
Revenus locatifs	**173 277**	**172 232**
Impôt foncier	(13 948)	(13 570)
Refacturation aux locataires	11 701	11 606
Impôt foncier non récupéré	**(2 247)**	**(1 964)**
Charges locatives	(31 211)	(31 690)
Refacturation aux locataires	26 182	26 870
Charges locatives non récupérées	**(5 029)**	**(4 821)**
Honoraires de gestion	(7 073)	(6 306)
Refacturation aux locataires	4 113	4 183
Pertes et dépréciations sur créances [3]	3 263	(2 205)
Autres charges [2]	(372)	(1 076)
Charges nettes sur immeubles	**(69)**	**(5 403)**
LOYERS NETS	**165 932**	**160 043**

(1) Dont partie variable sur la base du chiffre d'affaires : 3 718 milliers d'euros en 2022 contre 3 759 milliers d'euros en 2021.

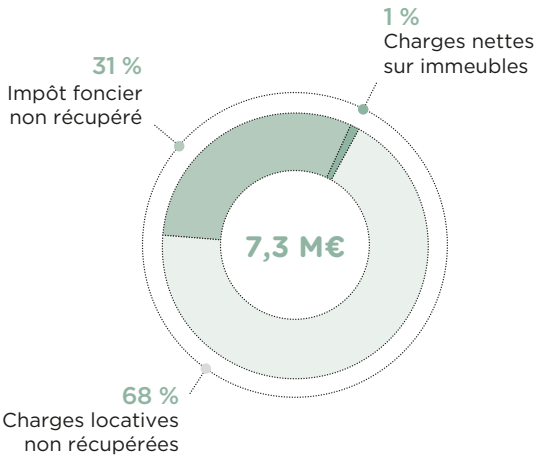
(2) Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

(3) Les pertes et dépréciations sur créances sont essentiellement composées d'une reprise de provision non utilisée pour +9,2 millions d'euros engendrée par les efforts de recouvrement au titre de 2020 et 2021 et d'une dotation de (4,6) millions d'euros calculée selon la méthode classique de provisionnement et qui intègre l'impact lié à la liquidation judiciaire de l'enseigne Camaïeu.

RÉPARTITION DES REVENUS LOCATIFS



RÉPARTITION DES CHARGES NON RÉCUPÉRÉES



6.2 Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

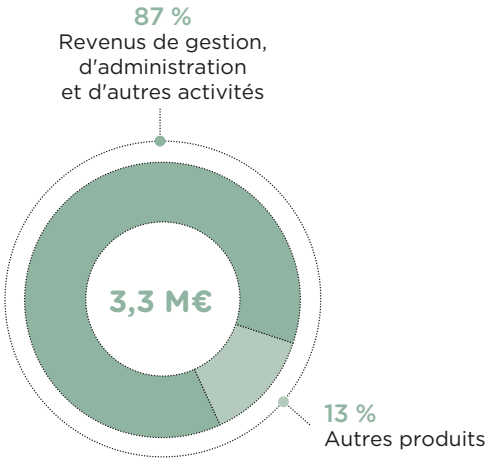
Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes), des honoraires de commercialisation, des honoraires d'asset management et des honoraires de conseil dans le cadre des partenariats mis en place. Les honoraires facturés s'établissent à 2,8 millions d'euros en 2022 comme en 2021.

6.3 Autres produits

Les autres produits s'élèvent à 0,4 million d'euros au 31 décembre 2022 et correspondent principalement :

- à des dividendes reçus de l'OPCI créé en partenariat avec la société Union Investment : UIR2 pour 224 milliers d'euros. Ces dividendes correspondent à l'exploitation d'actifs commerciaux de l'OPCI, activité similaire à celle de Mercialys. Ils sont par conséquent présentés en résultat opérationnel ;
- à une indemnité de résiliation forfaitaire, définitive et libératoire versée par UIR 2 (bailleur) à Mercialys (preneur) pour donner suite à la résiliation à l'amiable du bail par UIR2 pour 200 milliers d'euros.

RÉPARTITION DES AUTRES REVENUS ET PRODUITS OPÉRATIONNELS



6.4 Autres charges

Les autres charges comprennent principalement les coûts de structure. Ces coûts de structure regroupent notamment les dépenses de communication financière, les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, les dépenses de communication, les frais d'études marketing, les honoraires versés au groupe Casino pour les travaux objets de la Convention de prestation de services (support en activité de back-office – note 24.4, p. 191), les honoraires divers (Commissaires aux comptes, conseil, études) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours de l'exercice 2022, ces charges se sont élevées à (6,3) millions d'euros contre (5,0) millions d'euros en 2021. Cette évolution traduit une hausse de certains coûts d'exploitation, partiellement compensée par l'évolution des prestations couvertes par la Convention de prestations de services, dont certaines ont pris fin en 2022, ainsi que des efforts de modération des coûts de fonctionnement de la Société.

6.5 Charges de personnel

Les charges de personnel s'élèvent à (18,7) millions d'euros à fin décembre 2022 contre (14,8) millions d'euros à fin décembre 2021.

Cette hausse est liée à la réintégration progressive des activités support, auparavant externalisées dans le cadre de la Convention de prestation de services signée avec le groupe Casino, et qui a donné lieu à une augmentation de la masse salariale de Mercialys en 2021.

6.6 Amortissements, provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	Notes	12/2022	12/2021
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement [1]		(36 584)	(38 113)
Dotations aux amortissements sur actifs au titre des droits d'utilisation		(1 145)	(1 044)
Dotations aux amortissements		**(37 729)**	**(39 157)**
Reprises/(Dotations) aux dépréciations d'immeubles de placement [2]	6.7	(6 595)	(8 593)
Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges [3]	22.1	(1 836)	(1 501)
Reprises/(Dotations) aux dépréciations sur actifs circulants [4]	12	5 965	547
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS		**(40 196)**	**(48 703)**

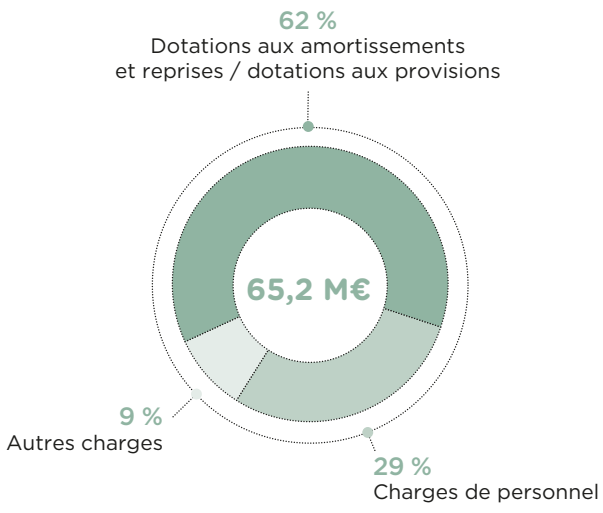
(1) Les dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement sont en recul par rapport à 2021 en raison des cessions d'actifs réalisées en 2022, alors que les investissements sont restés très modérés sur la période.

(2) Les dotations aux dépréciations d'immeubles de placement sont présentées sur la ligne « autres charges opérationnelles », et les reprises aux dépréciations d'immeubles de placement sur la ligne « autres produits opérationnels » au niveau du compte de résultat consolidé (note 11, p. 170).

(3) Les reprises/(dotations) aux provisions pour risques et charges sont présentées sur les lignes « reprises/(dotations) aux provisions » et « autres charges/produits opérationnels » au niveau du compte de résultat consolidé.

(4) Les reprises/(dotations) aux dépréciations sur actifs circulants sont présentées sur la ligne « charges nettes sur immeubles » au niveau du compte de résultat consolidé.

RÉPARTITION DES AUTRES CHARGES, CHARGES DE PERSONNEL ET AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS



6.7 Autres produits et charges opérationnels

PRINCIPE COMPTABLE

Cette rubrique enregistre les éléments qui par nature ne rentrent pas dans l'appréciation de la performance opérationnelle courante telle que les pertes de valeur d'actifs non courants, les cessions d'actifs non courants et les incidences de l'application de la norme IFRS 3 le cas échéant.

Le montant des autres produits opérationnels s'élève à 88,7 millions d'euros au 31 décembre 2022 (contre 28,8 millions d'euros au 31 décembre 2021). Il provient notamment :

- des produits de cessions d'actifs réalisées en 2022 pour 86,7 millions d'euros, dont 64,5 millions d'euros sur les deux hypermarchés Géant Casino d'Annecy Seynod et Saint-Étienne Monthieu, 9,9 millions d'euros sur les sites de Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge et 12,2 millions d'euros sur des lots isolés.
- des reprises de dépréciations des immeubles de placement pour 1,0 million d'euros,
- d'une reprise de provisions pour contentieux pour 0,7 million d'euros.

En 2021, les autres produits opérationnels provenaient des cessions sur le site de Marseille Canebière et le *retail park* Carré Duparc à la Réunion pour respectivement 10,5 et 15,5 millions d'euros et des reprises de dépréciations des immeubles de placement pour 0,1 million d'euro.

Le montant des autres charges opérationnelles s'élève à (86,5) millions d'euros au 31 décembre 2022 (contre (29,8) millions d'euros au 31 décembre 2021. Il correspond essentiellement :

- à la valeur nette comptable des actifs cédés au cours de l'année 2022 et frais afférents à ces cessions pour (78,4) millions d'euros.
- à la dépréciation des immeubles de placement pour (7,6) millions d'euros.

En 2021, les autres charges opérationnelles provenaient des valeurs nettes comptable et frais des frais afférents aux cessions de Marseille Canebière pour (10,2) millions d'euros et du *retail park* de La Réunion pour (7,2) millions d'euros et des dépréciations des immeubles de placement pour (8,7) millions d'euros.

Sur cette base, le montant de la plus-value nette de cession d'immobilisations comptabilisée dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022 ressort à 2,2 millions d'euros dont notamment 1,2 million d'euros sur la cession des deux hypermarchés d'Annecy Seynod et Saint-Étienne Monthieu et 1,2 million d'euros sur la cession des deux moyennes surfaces à Niort.

En 2021 la plus-value nette comptabilisée de 9,0 millions d'euros, dont 8,2 millions d'euros sur le *retail park* de La Réunion et 0,3 million d'euros sur le site de Marseille Canebière.

Au 31 décembre 2021, d'autres charges et produits opérationnels avaient été comptabilisés pour (1,4) million d'euros et étaient constitués principalement des activités Ocitô-La Galerie et Cap Cowork Mercialys.

Note 7 Impôts

PRINCIPE COMPTABLE

Impôts exigibles et différés

Le 1er novembre 2005, Mercialys a opté pour le régime fiscal des SIIC qui lui est applicable à compter de cette date.

Ce régime exonère d'impôt les opérations de location d'immeubles et les plus-values de cession. En contrepartie de cette exonération, la société est tenue de distribuer 95 % de son résultat de location et 70 % de ses résultats de cession d'immeubles.

Par ailleurs, le régime SIIC impose que Mercialys ne soit pas détenue à plus de 60 % par un seul actionnaire ou groupe agissant de concert et que 15 % des actionnaires détiennent moins de 2 % du capital social de la Société.

Lors de son option pour le régime SIIC, Mercialys a imposé l'ensemble de ses plus-values latentes au taux de 16,5 % (immeubles et titres des filiales non soumises à l'impôt sur les sociétés). En conséquence de l'exercice de cette option, il n'existe plus dans la société mère, ni plus-values latentes, ni résultat de location d'immeubles susceptibles d'être imposés à l'avenir.

7.1 Charge d'impôt

Rapprochement entre la charge d'impôt effective et la charge d'impôt théorique

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Taux d'impôt théorique	25,83 %	27,37 %
Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées	**50 144**	**69 648**
Charge d'impôt théorique	(12 949)	(19 066)
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	29 634	25 365
Incidences théoriques des différences temporelles imposées à taux zéro (1)	(14 236)	(5 825)
CVAE (2) nette d'IS	(1 011)	(1 044)
Changement du taux d'impôt sur les sociétés (3)	21	(27)
Reconnaissance et abandon de déficits (4)	(2 176)	(1 657)
Crédit d'impôt (5)	7	1 405
Charge d'impôt effective	**(709)**	**(848)**
Taux d'impôt effectif	1,41 %	1,22 %

(1) En 2022 comme en 2021, les différences temporelles imposées à taux zéro sont principalement composées de provisions pour risques divers, de dépréciations sur actifs et de retraitements de consolidation non soumis à impôt différé, notamment l'annulation de la plus-value de cession interne des immobilisations et des titres.

(2) CVAE : charges sur la valeur ajoutée des entreprises.

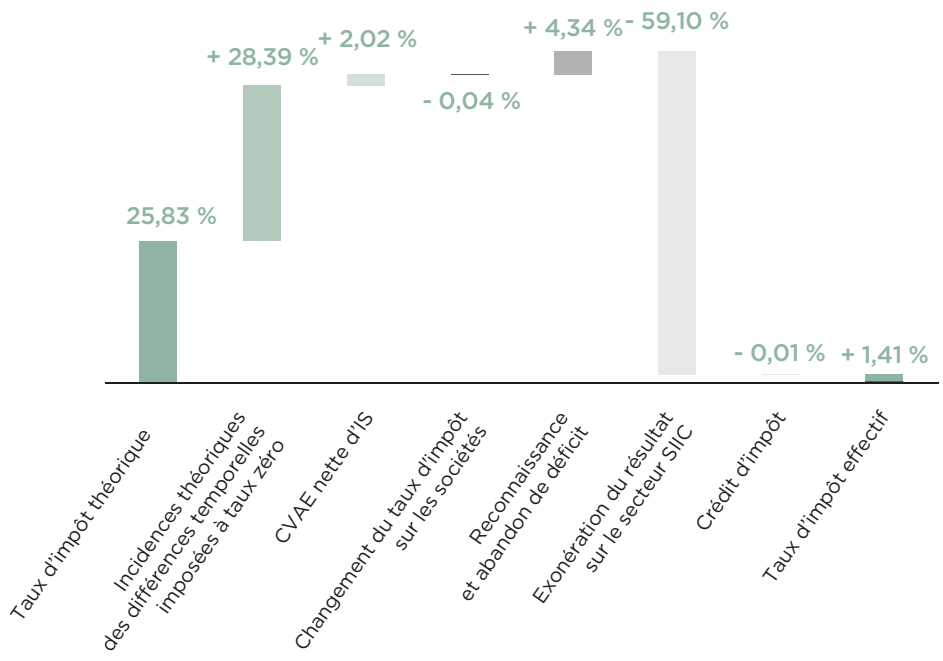
(3) Suite à l'adoption le 21 décembre 2017 de la loi de finance 2018 relative au changement progressif du taux d'impôt sur les sociétés, les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable lorsque la différence temporelle se retournera ; soit 25,825 % à horizon 2022.

(4) En 2022 les sociétés Mercialys SA et Ocitô-La Galerie ont eu des déficits fiscaux non reconnus en impôt différé actif pour respectivement 8,4 et 0,6 millions d'euros (contre respectivement 4,3 et 1,7 millions d'euros en 2021).

(5) En 2021, Mercialys avait pu bénéficier du crédit d'impôt mis en place par le Gouvernement français au titre des aides prises en charge par le bailleur pour la période du 2e confinement de 2020 et avait ainsi enregistré un produit de 1,4 million d'euros au niveau des loyers nets (note 6.1, p. 153).

La charge d'impôt pour l'exercice 2022 représente un montant de (709) milliers d'euros contre (848) milliers d'euros en 2021. Cette charge d'impôt est composée de la CVAE pour (1 011) milliers d'euros, de l'impôt des sociétés pour (45) milliers d'euros et de l'impôt différé sur les déficits et décalages temporaires pour 348 milliers d'euros.

RAPPROCHEMENT ENTRE LA CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE
ET LA CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE



7.2 Impôts différés

PRINCIPE COMPTABLE

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés. Cette fiscalité différée correspond à l'impôt calculé et dont le recouvrement est jugé récupérable s'agissant des éléments d'actif, sur les décalages temporaires d'imposition, les reports fiscaux déficitaires et certains retraitements de consolidation.

Les impôts différés actifs et passifs sont calculés selon la méthode du report variable sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

Les impôts différés sont comptabilisés en résultat sauf s'ils se rattachent à des regroupements d'entreprises ou à des éléments comptabilisés en résultat global ou directement en capitaux propres.

Les impôts différés sont toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

7.2.1 Variation des impôts différés actifs

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Ouverture	**1 346**	**1 728**
Produit/(Charge) de l'exercice	348	281
Effet des variations de périmètre et reclassements	733	-
Variations constatées en autres éléments du résultat global	(826)	(662)
CLÔTURE	**1 601**	**1 346**

Au 31 décembre 2022, comme au 31 décembre 2021, les impôts différés comptabilisés actifs portent principalement sur les couvertures de flux de trésorerie et les déficits reportables.

Note 8 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement

PRINCIPE COMPTABLE

Les immobilisations incorporelles et corporelles ainsi que les immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode du coût (coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur éventuelles).

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le Groupe pour en retirer des loyers, ou pour valoriser le capital, ou les deux. Les immeubles de placement sont comptabilisés et évalués conformément aux dispositions de la norme IAS 40.

Dans le Groupe, les galeries marchandes sont reconnues comme des immeubles de placement.

La juste valeur des immeubles de placement est par ailleurs donnée dans l'annexe en note 8.1.3, p. 162. Les modes et durées d'amortissement sont identiques à ceux qui sont utilisés pour les immobilisations corporelles.

Les galeries marchandes détenues par le Groupe font l'objet d'évaluations par des experts conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert immobilier édictées par la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), en utilisant les méthodes d'évaluation de la juste valeur de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de juin 2006 (3e édition) et du rapport du groupe de travail de la Commission des opérations de bourse (COB) et du Conseil national de la comptabilité (CNC) de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne. L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys est soumis à expertise par rotation d'un tiers par an et par actualisation sur les deux autres tiers. Conformément au rapport COB/CNC de 2000, deux approches sont retenues pour déterminer la juste valeur de chaque actif :

- la première approche, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif net de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché immobilier correspondant (prise en compte de la surface de vente, la configuration, l'emplacement, la concurrence, le mode de propriété, le potentiel locatif et d'extension et comparabilité avec des transactions récentes) et tenant compte du niveau de loyer effectif duquel est retiré le montant des charges et travaux non refacturables par rapport au prix de marché et de la vacance ;
- la deuxième approche, l'approche par les flux de trésorerie actualisés, consistant à actualiser les flux futurs de revenus et de dépenses, permet de tenir compte année après année, des ajustements de loyer prévisionnel, de la vacance et d'autres paramètres prévisionnels tels que la durée de commercialisation ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

Le taux d'actualisation retenu prend en compte le taux sans risque du marché (OAT TEC 10 ans) auquel est ajoutée une prime de risque et de liquidité du marché de l'immobilier, ainsi que d'éventuelles primes de risque pour obsolescence et pour risque locatif.

Pour les actifs de petite taille, une valorisation par comparaison avec des valeurs de transaction sur des actifs similaires a également été réalisée.

Lorsque la différence entre la valeur vénale et la valeur nette comptable est supérieure ou égale à 15 000 euros, ou supérieure à 5 % de la valeur de l'actif, une provision est comptabilisée.

Prix de revient des immobilisations et immeubles de placement

Les frais d'acquisition d'immobilisations et immeubles de placement sont incorporés au coût d'acquisition de ces immobilisations et immeubles de placement pour leur montant brut d'impôt.

Figurent notamment en immeubles de placement les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

- remplacement d'un locataire : si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif, cette dépense est incluse dans le coût de l'actif ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice ;
- restructuration d'un site : si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

Les coûts de personnel et les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif, dont la préparation préalable à l'utilisation ou la vente prévue nécessite un délai substantiel (généralement supérieur à six mois), sont incorporés au coût de cet actif.

Tous les autres coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les coûts d'emprunt sont les intérêts et autres coûts supportés par une entreprise dans le cadre d'un emprunt de fonds.

Amortissements

Les immobilisations et immeubles de placement sont comptabilisés selon la méthode des composants et font l'objet d'un amortissement. Pour les constructions, quatre composants ont été identifiés : gros œuvre, étanchéité toiture, protection incendie de la coque et agencements. Les composants « étanchéité toiture » et « protection incendie de la coque » ne sont identifiés que lors de rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du « gros œuvre ».

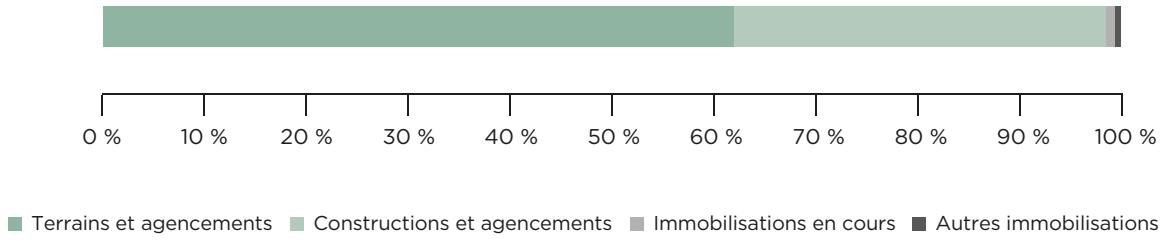
Les immobilisations corporelles et immeubles de placement, à l'exception des terrains (non amortissables), font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilité attendue pour chaque catégorie de biens, avec une valeur résiduelle généralement nulle :

Nature des biens	**Durée d'amortissement** *(en années)*
Agencements et aménagements des terrains	40 ans
Bâtiments, construction (gros œuvre)	50 ans
Étanchéité de la toiture	15 ans
Protection incendie de la coque	25 ans
Agencements modifications ou transformation de locaux	10 ans - 20 ans

8.1 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement

8.1.1 Composition

	12/2022			12/2021		
(en milliers d'euros)	**Brut**	**Amortissements et dépréciations**	**Net**	**Brut**	**Amortissements et dépréciations**	**Net**
Logiciels	9 711	(8 213)	1 498	9 135	(7 129)	2 006
Autres immobilisations incorporelles en cours	1 883	-	1 883	3 021	-	3 021
Immobilisations incorporelles	**11 593**	**(8 213)**	**3 381**	**12 157**	**(7 129)**	**5 028**
Autres immobilisations corporelles	5 494	(751)	4 743	7 340	(419)	6 922
Immobilisations corporelles	**5 494**	**(751)**	**4 743**	**7 340**	**(419)**	**6 922**
Terrains et agencements	1 240 628	(52 403)	1 188 224	1 242 161	(44 659)	1 197 502
Constructions et agencements	1 051 267	(352 503)	698 764	1 048 788	(322 445)	726 343
Autres immobilisations corporelles	11 836	(8 367)	3 469	11 827	(7 755)	4 072
Immobilisations en cours	16 690	-	16 690	7 202	-	7 202
Immeubles de placement	**2 320 421**	**(413 275)**	**1 907 148**	**2 309 977**	**(374 860)**	**1 935 117**



8.1.2 Variation des immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement

8.1.2.1 Variation des immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	Logiciels	Autres immobilisations incorporelles	Total
Au 1er janvier 2021	**3 061**	**991**	**4 052**
Augmentation et autres acquisitions	463	2 030	2 493
Dotations aux amortissements	(1 517)	-	(1 517)
Sorties de l'exercice	-	-	-
Au 31 décembre 2021	**2 007**	**3 021**	**5 028**
Incidences décision IFRS IC - SaaS	-	(1 651)	(1 651)
Augmentation et autres acquisitions	298	834	1 132
Dotations aux amortissements	(1 078)	-	(1 078)
Reclassements et autres mouvements	272	(322)	(50)
AU 31 DÉCEMBRE 2022	**1 498**	**1 883**	**3 381**

8.1.2.2 Variation des immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
Au 1er janvier 2021	**-**	**802**	**427**	**376**	**1 605**
Augmentation et autres acquisitions	-	5	3	5 516	5 525
Dotations aux amortissements	-	(121)	(86)	-	(207)
Reclassements et autres mouvements	23	2 057	157	(2 237)	-
Au 31 décembre 2021	**23**	**2 742**	**501**	**3 655**	**6 922**
Augmentation et autres acquisitions	-	180	242	349	771
Dotations aux amortissements	(0)	(175)	(162)	-	(338)
Reclassements et autres mouvements	-	309	32	(2 952)	(2 611)
AU 31 DÉCEMBRE 2022	**23**	**3 056**	**612**	**1 052**	**4 743**

Les immobilisations corporelles sont essentiellement constituées d'immobilisations utilisées par les services centraux du Groupe ainsi que des immobilisations liées aux activités en pleine expansion du groupe *via* ses deux sociétés SAS Cap Cowork Mercialys et SAS Ocitô-La Galerie.

8.1.2.3 Variation des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Total
Au 1er janvier 2021	**1 251 055**	**787 950**	**4 854**	**7 049**	**2 050 907**
Augmentation et autres acquisitions (2)	1 148	3 167	7	3 334 (4)	7 654
Dotations aux amortissements	(6 075)	(37 454)	(1 452)		(44 982)
Sorties de l'exercice	(8 719)	(9 234)	(27)	(554)	(18 534)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente	(40 257)	(19 813)	(10)	(5)	(60 086)
Reclassement et autres mouvements (1)	350	1 730	699	(2 621)	157
Au 31 décembre 2021	**1 197 502**	**726 343**	**4 072**	**7 202**	**1 935 117**
Augmentation et autres acquisitions (2)	5 234	6 681	39	11 199	23 153
Dotations aux amortissements	(7 509)	(33 621)	(635)	-	(41 764)
Sorties de l'exercice (3)	(7 440)	(5 528)	(7)	-	(12 975)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente (note 8.2, p. 165)	414	-	-	-	414
Reclassement et autres mouvements (1)	24	4 888	-	(1 711)	3 202
AU 31 DÉCEMBRE 2022	**1 188 224**	**698 764**	**3 469**	**16 690**	**1 907 148**

(1) La ligne « reclassement et autres mouvements » correspond essentiellement aux mises en services d'immeubles déjà comptabilisés sur l'exercice antérieur en immobilisations en cours et aux reclassements en actif des immeubles de placement détenus en vue de la vente.

(2) La ligne « augmentation et autres acquisitions » correspond principalement en 2022, à l'acquisition des immobilisations la SCI Rennes Anglet pour 6,5 millions d'euros, à l'acquisition de lots isolés à Marseille plan de Campagne et Besançon pour 4,5 millions d'euros et aux travaux réalisés sur l'année.

(3) La ligne « sorties de l'exercice » correspond principalement en 2022 à aux cessions des hypermarchés d'Annecy Seynod et Saint-Étienne Monthieu, des lots de Marseille Sainte Anne et Marseille Croix Rouge ainsi que diverses cessions de lots isolés. En 2021, ces sorties correspondaient à la cession du site de Marseille Canebière et du retail park de La Réunion pour respectivement (10,0) et (6,6) millions d'euros (note 6.7, p. 156).

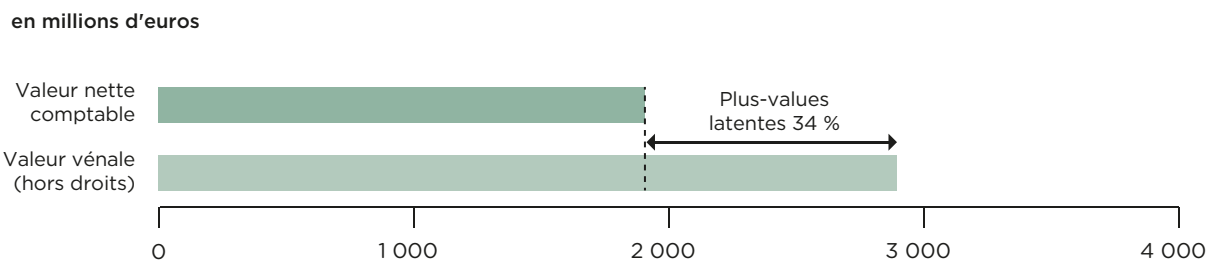
(4) En 2021, Mercialys avait réalisé des travaux principalement sur le site de Timur pour 1,6 million d'euros.

8.1.3 Juste valeur des immeubles de placement

Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2022.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites en note 8, p. 159, restent inchangées.

	2022		2021	
(en milliers d'euros)	Valeur Nette Comptable	Valeur Vénale (Hors Droit)	Valeur Nette Comptable	Valeur Vénale (Hors Droit)
Immeubles de placement	1 907 148	2 896 934	1 935 117	2 882 914
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-	60 086	62 183
TOTAL	**1 907 148**	**2 896 934**	**1 995 203**	**2 945 097**



Au 31 décembre 2022, BNP Real Estate Valuation, Catella Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE et Galtier ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 35 sites au 31 décembre 2022 sur la base d'une visite *in situ* de 1 site au cours du 2e semestre 2022, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2022 pour les autres sites. 12 visites avaient été réalisées sur site au cours du 1er semestre 2022. Les expertises réalisées par BNP Real Estate Valuation représentent 2 455,0 millions d'euros droits inclus (2 302,4 millions d'euros hors droits) soit 79,5 % du patrimoine ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 13 sites au 31 décembre 2022 sur la base d'une actualisation des expertises au 30 juin 2022. Les expertises réalisées par Catella Valuation représentent 240,5 millions d'euros droits inclus (224,4 millions d'euros hors droits) soit 7,7 % du patrimoine ;
- Cushman & Wakefield a réalisé l'expertise de 9 sites au 31 décembre 2022 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2022. Les expertises réalisées par Cushman & Wakefield représentent 240,1 millions d'euros droits inclus (224,6 millions d'euros hors droits) soit 7,8 % du patrimoine ;
- CBRE a réalisé l'expertise d'un actif au 31 décembre 2022 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 30 juin 2022. L'expertise réalisée par CBRE représente 137,4 millions d'euros droits inclus (128,5 millions d'euros hors droits) soit 4,4 % du patrimoine ;
- Galtier a réalisé l'expertise pour le complément des actifs Mercialys, soit 2 actifs au 31 décembre 2022 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2022. Les expertises réalisées par Galtier représentent 10,1 millions d'euros droits inclus (9,4 millions d'euros hors droits) soit 0,3 % du patrimoine ;
- Deux actifs ont été intégrés à leur valeur d'acquisition. Les expertises réalisées en interne représentent 8,1 millions d'euros droits inclus (7,6 millions d'euros hors droits), soit 0,3% du patrimoine.

Les droits correspondent aux droits d'enregistrement sur les ventes d'immeubles exigibles lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire.

La valorisation des immeubles de placement requiert une part de jugement et d'estimations. Les évaluations déterminées par des évaluateurs indépendants s'appuient sur des données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 091,2 millions d'euros droits inclus (2 896,9 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2022 contre 3 138,2 millions d'euros droits inclus (2 945,1 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2021.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en baisse de 1,5 % sur 12 mois (et en hausse de 0,9 % à périmètre constant [1]). Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 5,75 % au 31 décembre 2022. Le taux de rendement moyen des expertises ressortait à 5,71 % au 31 décembre 2021.

L'évolution de la juste valeur des actifs hors droits sur l'exercice 2022 provient principalement :

- de l'effet des loyers à périmètre constant représentant un impact de 45 millions d'euros ;
- de la variation du taux de capitalisation moyen (qui traduit l'appréciation des évaluateurs quant à la pérennité et la récurrence des revenus générés par les actifs du patrimoine) qui a un impact de (23) millions d'euros
- des variations de périmètre (acquisitions nettes des cessions) de l'exercice pour (71) millions d'euros.

	Taux de rendement moyen	Taux de rendement moyen	Taux de rendement moyen
Catégorie d'actifs immobilier	**31/12/2022**	**30/06/2022**	**31/12/2021**
Grands centres régionaux et commerciaux	5,46 %	5,43 %	5,43 %
Centres locaux de proximité	7,36 %	7,30 %	7,33 %
Ensemble du portefeuille [2]	5,75 %	5,71 %	5,71 %

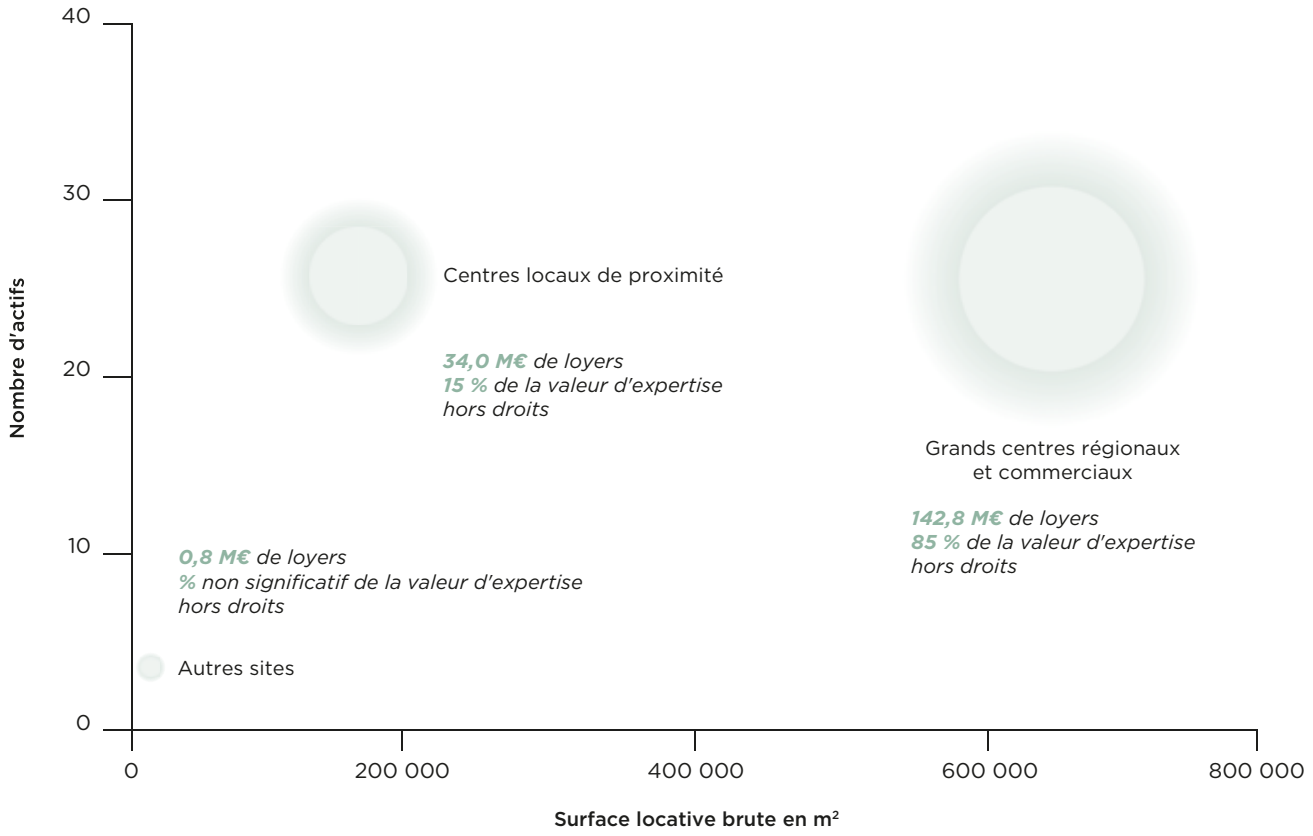
(2) Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres lots isolés).

Le tableau suivant présente la répartition du portefeuille immobilier de Mercialys en termes de juste valeur et de surface locative brute par catégorie de site au 31 décembre 2022, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

		Valeur d'expertise au 31/12/2022 (hors droits)		Surface locative brute au 31/12/2022		Loyers nets expertise	
Catégorie d'actifs immobilier	**Nombre d'actifs au 31/12/2022**	*(en millions d'euros)*	*(%)*	*(m^2)*	*(%)*	*(en millions d'euros)*	*(%)*
Grands centres régionaux et commerciaux	25	2 450,7	84,6 %	604 891	77,8 %	142,8	80,4 %
Centres locaux de proximité	23	432,0	14,9 %	167 445	21,5 %	34,0	19,2 %
Sous-total	**48**	**2 882,6**	**99,5 %**	**772 336**	**99,4 %**	**176,8**	**99,6 %**
Autres sites [2]	3	14,3	0,5 %	4 918	0,6 %	0,8	0,4 %
TOTAL	**51**	**2 896,9**	**100,0 %**	**777 254**	**100,0 %**	**177,6**	**100,0 %**

(2) Incluant les autres actifs (cafétérias indépendantes et autres lots isolés).

(1) Sites constants en nombre et en surface.



En raison de la forte corrélation entre le taux de capitalisation et le taux d'actualisation dans le modèle des experts, le test sur la sensibilité à la variation des taux de capitalisation représente également la sensibilité à la variation du taux d'actualisation.

Ainsi, dans l'hypothèse de loyers nets potentiels d'expertise annuels de 177,6 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 6,13 % :

Critères de sensibilité	Incidence sur la valeur d'expertise (hors droits) *(en millions d'euros)*
Diminution de - 0,5 % du taux de capitalisation	+257,2
Hausse des loyers de + 10 %	+289,7
Augmentation de + 0,5 % du taux de capitalisation	-218,5
Baisse des loyers de - 10 %	-289,7

Les honoraires comptabilisés chez Mercialys au titre des travaux d'expertises détaillés ci-dessus s'élèvent à 169 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022 contre 186 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

8.2 Immeubles de placement détenus en vue de la vente

PRINCIPE COMPTABLE

Ces immeubles de placement destinés à être cédés sont évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Ils sont classés comme des actifs détenus en vue de la vente si leur valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par une utilisation continue.

Cette condition est considérée comme remplie uniquement lorsque la vente est hautement probable et que l'actif destiné à être cédé est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel. La direction doit être engagée dans un plan de vente, qui devrait se traduire, sur le plan comptable, par la conclusion d'une vente dans un délai d'un an à compter de la date de cette classification.

Les immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement, une fois classées comme détenues en vue de la vente, ne sont plus amortis.

VARIATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Total
Au 1er janvier 2021	**111**	**-**	**-**	**-**	**111**
Reclassements en immeubles de placement	(111)	-	-	-	(111)
Reclassements en actifs détenus en vue de la vente	40 257	19 813	10	5	60 086
Au 31 décembre 2021 (1)	**40 257**	**19 813**	**10**	**5**	**60 086**
Reclassements en immeubles de placement	(414)	-	-	-	(414)
Reclassements en actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	-
Sorties de l'exercice	(39 844)	(19 813)	(10)	(5)	(59 673)
AU 31 DÉCEMBRE 2022	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

(1) En 2021, les immeubles de placement destinés à la vente s'élevaient à 60 086 milliers d'euros et correspondaient aux hypermarchés d'Annecy et de Saint-Étienne, ainsi qu'à des lots isolés non stratégiques pour lesquels des promesses de vente, sans condition de financement, ont été signées au second semestre 2021.

Note 9 Contrats de location

PRINCIPE

En tant que preneur

Le Groupe est preneur dans des contrats de location immobiliers portant essentiellement sur :

- des baux sur des parcelles foncières liées à des immeubles de placement (principalement des baux à construction et des baux emphytéotiques) ;
- des baux commerciaux de bureaux.

Les contrats de location du Groupe sont comptabilisés en application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », en tenant compte des termes et conditions des contrats et de tous les faits et circonstances pertinents.

À la date de conclusion d'un contrat, le Groupe détermine si ce contrat est (ou contient) un contrat de location, c'est-à-dire s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant une contrepartie.

Les contrats de location sont comptabilisés au sein de l'état de la situation financière chez le preneur et se traduisent par la constatation :

- d'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat. Cet actif est présenté sur la ligne « Actifs au titre de droits d'utilisation » de l'état de la situation financière consolidée ;
- d'une dette au titre de l'obligation de paiement des loyers sur cette même durée présentée sur les lignes « Passifs de loyers courants » et « Passifs de loyers non courant » de l'état de la situation financière consolidée. Les passifs de loyers ne sont pas inclus dans la dette financière nette du Groupe.

Évaluation initiale

À la date de prise d'effet du contrat :

Le passif de loyer est comptabilisé pour un montant égal à la valeur actualisée des paiements de loyer fixe futurs relatifs à la durée estimée du contrat, telle que déterminée par le Groupe.

Les loyers fixes futurs incluent la réévaluation éventuelle de loyer correspondant à un index ou un taux de croissance contractuellement établi. Ils peuvent également inclure la valeur d'une option d'achat ou l'estimation de pénalités de fin de contrat anticipée, lorsque Mercialys est raisonnablement certaine d'exercer de telles options. En outre, les paiements fixes incluent la déduction des éventuels avantages incitatifs à la location à recevoir à la date d'effet du contrat de location.

L'actif relatif au droit d'utilisation correspond à la valeur du passif de loyer diminuée des avantages incitatifs à la location reçus du bailleur, et augmentée de loyers payés d'avance, des coûts directs initiaux ainsi qu'une estimation des coûts de remise en état lorsque ceux-ci font l'objet d'obligations contractuelles.

Évaluation ultérieure

Le passif de loyer est comptabilisé au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

L'évolution de la dette liée au contrat de location est la suivante :

- elle est augmentée à hauteur des charges d'intérêts déterminées par application du taux d'actualisation à la dette, à l'ouverture de la période. Cette charge d'intérêt est enregistrée au compte de résultat dans les « autres charges financières » ;
- et diminuée du montant des paiements de loyers effectués.

Les flux de trésorerie relatifs aux paiements du principal du passif de loyers ainsi que des intérêts associés sont présentés dans les activités liées aux opérations de financement dans l'état des flux de trésorerie consolidés.

Outre les cas de modifications de contrats, une réévaluation de la dette est effectuée en contrepartie de l'actif droit d'utilisation dans les situations suivantes :

- en cas de révision de la durée du contrat ;
- en cas de modification relative à l'évaluation du caractère raisonnablement certain (ou non) de l'exercice d'une option d'achat ;
- en cas de changement du montant de paiement attendu au titre de la garantie de valeur résiduelle octroyée au bailleur ;
- en cas de changement des loyers variables basés sur un taux ou un index et ce, lorsque l'ajustement du taux ou de l'indice prend effet (c'est-à-dire lorsque les loyers sont effectivement modifiés).

Dans les deux premiers cas, la dette est réévaluée en utilisant un taux d'actualisation révisé à la date de réévaluation. Dans les deux derniers cas, le taux d'actualisation utilisé lors de l'évaluation initiale est inchangé.

Le droit d'utilisation est évalué selon le modèle du coût et amorti, à partir de la date d'effet du contrat, sur la durée du bail estimée. Ceci génère une charge d'amortissement linéaire au compte de résultat. En outre, il est diminué le cas échéant de toute perte de valeur conformément à la norme IAS 36 et il est réajusté en cas de réévaluation du passif de loyers.

Dans le cas d'une rupture anticipée de contrat, tout écart résultant de la décomptabilisation du passif de loyer et du droit d'utilisation est comptabilisé au compte de résultat dans les autres produits opérationnels ou autres charges opérationnelles.

Estimation de la durée des contrats de location

La durée de location correspond à la période exécutoire du contrat (c'est-à-dire la durée pendant laquelle le contrat est non résiliable par le bailleur ainsi qu'à l'ensemble des renouvellements possibles prévus au contrat à la main exclusive du preneur) et tient compte des options de résiliation et de renouvellement dont l'utilisation par le Groupe est raisonnablement certaine.

Dans l'estimation de cette durée raisonnablement certaine, le Groupe prend en compte l'ensemble des caractéristiques liées aux actifs loués (emplacement, bureaux, nature immobilière ou mobilière, l'horizon économique d'utilisation…). Généralement, la durée retenue relative aux baux correspond à la date initiale du contrat.

De manière plus spécifique, pour les baux commerciaux (3-6-9) et conformément à la position publiée par l'ANC le 16 février 2018, le Groupe reconnaît comme durée exécutoire à la date de début du contrat de location une durée de 9 ans.

Par ailleurs, certains contrats de location comportent des clauses de tacite reconduction. Pour ces contrats, le Groupe est dans l'impossibilité de déterminer de manière fiable la durée de location estimée au-delà de son strict engagement contractuel qui se limite généralement à quelques mois.

Détermination du taux d'actualisation

Généralement, le taux d'actualisation utilisé pour calculer le passif de loyer est déterminé, pour chaque bien, en fonction du taux marginal d'endettement à la date de commencement du contrat. Ce taux correspond au taux d'intérêt qu'obtiendrait le preneur, au commencement du contrat de location, pour emprunter sur une durée avec une garantie et dans un environnement économique similaires, les fonds nécessaires à l'acquisition de l'actif.

Contrats de location de biens de courte durée et de biens portant sur des actifs de faible valeur

Le Groupe a choisi d'appliquer l'une des exemptions proposées par la norme sur les contrats de location de biens de courte durée (inférieure ou égale à 12 mois à compter de la date d'origine du contrat).

Les loyers relatifs à ces contrats sont présentés en charges opérationnelles dans le compte de résultat consolidé au même titre que les loyers variables qui ne sont pas inclus dans l'évaluation initiale du passif de loyer. Les flux de trésorerie liés aux paiements de ces contrats sont quant à eux présentés dans les flux de trésorerie générés par l'activité de l'état des flux de trésorerie consolidés.

En tant que bailleur

Lorsque le Groupe agit en tant que bailleur, il détermine au début du bail si chaque bail est un contrat de location-financement ou s'il s'agit d'un contrat de location simple.

S'agissant d'opérations de location-financement, elles sont assimilées à une vente d'immobilisation au locataire financée par un crédit accordé par le bailleur qui conduit le Groupe à :

- décomptabiliser de l'état de la situation financière l'immobilisation louée ;
- constater une créance financière classée en « actifs financiers au coût amorti » et présentée en « autres actifs courants » et « autres actifs non courants » dans l'état de la situation financière consolidée, pour une valeur égale à la valeur actualisée au taux implicite du contrat des paiements de location à recevoir au titre du contrat de location, majorée de toute valeur résiduelle non garantie revenant au Groupe ;
- décomposer les produits correspondant aux loyers entre d'une part les intérêts reconnus au compte de résultat consolidé dans les autres produits financiers et d'autre part l'amortissement du capital qui vient réduire le montant de la créance.

S'agissant d'opérations de location simple, le bailleur présente les biens loués parmi les « immobilisations corporelles » à l'actif de son état de la situation financière et comptabilise les loyers perçus en tant que produits, sur une base linéaire, sur la durée du contrat de location, dans la catégorie « revenus locatifs » du compte de résultat consolidé.

9.1 Preneur

Les informations relatives à ces contrats de location sont présentées ci-après.

9.1.1 Informations relatives à l'état de la situation financière

COMPOSITION ET VARIATION DES ACTIFS AU TITRE DE DROITS D'UTILISATION

(en milliers d'euros)	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres droits d'utilisation	Total
Au 1er janvier 2021	**3 666**	**5 237**	**-**	**8 902**
Augmentations de l'exercice (1)	-	896	-	896
Dotations aux amortissements	(170)	(874)	-	(1 044)
Sorties de l'exercice (2)	(165)	-	-	(165)
Au 31 décembre 2021	**3 331**	**5 259**	**-**	**8 590**
Augmentations de l'exercice (1)	2 377	-	541	2 918
Dotations aux amortissements	(312)	(833)	-	(1 145)
Sorties de l'exercice (2)	(180)	-	-	(179)
AU 31 DÉCEMBRE 2022	**5 216**	**4 426**	**541**	**10 184**

(1) En 2022, les augmentations correspondent aux contrats de bail de location sur le site de Marseille Barnéoud. En 2021, l'augmentation correspondait à la signature par Mercialys d'un nouveau contrat de location portant sur un actif utilisé par les services centraux du Groupe.

(2) La sortie de l'année 2022 correspond à la cession de baux emphytéotiques par Mercialys à Barnéoud développement.
La sortie de l'année 2021 correspondait à la cession du bail à construction du site de Narbonne.

9.1.2 Informations relatives au compte de résultat

Au 31 décembre 2022, le montant des charges de loyers retraitées s'élève à 1 398 milliers d'euros. Ces loyers sont remplacés par une charge d'amortissements sur actifs au titre de droit d'utilisation de 1 144 milliers d'euros (note 6.6, p. 155) et une charge d'intérêts financiers sur passifs de loyers de 321 milliers d'euros (note 4.4, p. 151).

Les montants reconnus au compte de résultat sur l'exercice au titre des contrats exclus des passifs de loyers s'élèvent à 785 milliers d'euros et concernent principalement des contrats de courte durée ou de faible valeur.

9.1.3 Informations relatives au tableau des flux de trésorerie

Le montant total décaissé sur l'exercice au titre des contrats de location s'élève à 1 398 milliers d'euros.

Note 10 Autres actifs non courants

PRINCIPE COMPTABLE

Les actifs non courants sont essentiellement constitués des actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et des produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction ; en substance, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail, s'analyse comme un complément de loyer payable en nature et est étalé sur la durée du bail. À l'échéance, lors de la remise de l'actif par le locataire, ce compte de produits à recevoir est soldé par un compte d'immobilisations. Les échéances étant à l'origine supérieures à un an, le montant est actualisé.

(en milliers d'euros)	Total	Actifs financiers à la JV par les autres éléments du résultat global (1)	Baux à construction	Cautions immobilières	Actifs de couverture non courants (2)	Prêts et intérêts (3)	Charges constatées d'avance non courantes (4)
Au 1er janvier 2021	**73 865**	**3 526**	**4 085**	**389**	**41 950**	**19 639**	**4 275**
Augmentation	35	-	-	(133)	-	168	-
Variation juste valeur	(21 677)	(158)	-	-	(21 519)	-	-
Diminution	(554)	-	(554)	-	-	-	-
Actualisation/Désactualisation	319	-	318	-	-	1	-
Autres reclassements et autres mouvements	(1 254)	-	-	-	-	-	(1 254)
Au 31 décembre 2021	**50 733**	**3 367**	**3 849**	**257**	**20 431**	**19 808**	**3 021**
Incidences décision IFRS IC – SaaS	1 415	-	-	-	-	-	1 415
Augmentation	265	-	-	44	-	221	-
Variation juste valeur	(866)	(136)	-	-	(730)	-	-
Diminution	(1 274)	-	-	-	-	(1 274)	-
Actualisation/Désactualisation	236	-	236	-	-	1	-
Autres reclassements et autres mouvements	(291)	-	(3)	(12)	-	-	(276)
31 DÉCEMBRE 2022	**50 219**	**3 231**	**4 082**	**288**	**19 701**	**18 756**	**4 159**

(1) Les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sont essentiellement composés des titres de l'OPCI UIR II. Cette OPCI est détenue à 80,01 % par Union Investment et 19,99 % par Mercialys. Elle exploitait un actif à Pessac qui lui procurait des revenus locatifs.

Cet actif a été cédé le 29 avril 2022. UIR II a également versé un dividende de 224 milliers d'euros à fin juin 2022, comptabilisé en Autres produits au sein du compte de résultat consolidé. (note 6.3)

(2) Les dérivés actifs de couverture de juste valeur (couverture du risque de taux d'intérêt) arrivent à échéance le 27 février 2026, 3 novembre 2027 et 28 février 2029. (note 14.2.3, p.175).

(3) En 2021, la variation était liée aux intérêts courus sur le prêt de la SCI AMR.

(4) Les charges constatées d'avance sont essentiellement composées des avoirs à émettre Covid-19 supérieurs à un an et des coûts d'implémentation des logiciels en mode SaaS lorsqu'ils sont non distincts de ceux-ci. (note 6.1, p. 153).

Note 11 Dépréciation des actifs non courants

PRINCIPE COMPTABLE

La norme IAS 36 définit les procédures qu'une entreprise doit appliquer pour s'assurer que la valeur nette comptable de ses actifs (immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement) n'excède pas leur valeur recouvrable, c'est-à-dire le montant qui sera recouvré par leur utilisation ou leur vente.

La valeur recouvrable d'un actif est estimée chaque fois qu'il existe un indice montrant que cet actif a pu perdre de sa valeur.

Unité génératrice de trésorerie (UGT)

L'Unité génératrice de trésorerie est le plus petit groupe d'actifs qui inclut l'actif et dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes de celles générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Le Groupe définit l'UGT comme étant le centre (Grands centres régionaux ou centres locaux de proximité).

Indice de perte de valeur

Le test de dépréciation est effectué chaque semestre. Une provision pour dépréciation des immeubles de placement est comptabilisée lorsqu'une expertise indique une juste valeur hors droit inférieure de plus de 5 % à la valeur nette comptable des actifs et que cet écart à la valeur nette comptable peut être considéré comme significatif.

Détermination de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable d'un actif est la valeur la plus élevée entre :

- la juste valeur diminuée des coûts, correspondant au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ;
- et la juste valeur hors droits déterminée par des experts indépendants, correspondant à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés attendus de l'utilisation continue d'un actif et de sa sortie à la fin de sa durée d'utilité. Elle est déterminée selon deux approches décrites en note 8, p. 159.

Perte de valeur

Une perte de valeur est comptabilisée dès que la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable. Les pertes de valeurs sont comptabilisées en charges dans « Autres charges opérationnelles ».

Dans certains cas le Groupe peut être amené à reprendre tout ou partie de cette perte de valeur comptabilisée les années précédentes.

Dépréciation sur immeubles de placement

Sur la base des expertises décrites en note 8.1.3, p. 162, des compléments de dépréciations sur immeubles de placement concernant principalement les sites de Tours la Riche, Arles, Narbonne, Chartres et Niort ont été comptabilisés à fin décembre 2022 pour 7,6 millions d'euros en autres charges opérationnelles. Des reprises de dépréciations sur immeubles de placement ont également été comptabilisées à fin décembre 2022 sur les sites de Rodez, Carcassonne et Brives pour 0,1 million d'euros et comptabilisées en autres produits opérationnels (note 6.7, p. 156).

Note 12 Créances clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Créances clients et comptes rattachés	50 078	64 427
Dépréciations	(21 521)	(27 562)
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS, NETS	**28 557**	**36 865**

Les créances clients au 31 décembre 2022 sont composées de loyers, droits d'entrée, et prestations de conseils facturés en cours d'exercice.

En sus de l'impact des provisions pour créances douteuses pour 17 millions d'euros déterminées par Mercialys et fondées sur le cadre juridique des contentieux avec les locataires présentant des impayés, les comptes à fin décembre 2022 intègrent des provisions correspondant aux impacts de la crise sanitaire pour 2 millions d'euros (note 6.1).

Méthodologie usuelle de provisionnement des créances douteuses

Mercialys a continué d'appliquer le mécanisme de provisionnement usuel des créances clients. Celles-ci font l'objet d'une analyse au cas par cas et sont le cas échéant dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

	Actifs non échus non dépréciés	Actifs échus non dépréciés à la date de clôture					Actifs dépréciés	
Créances clients et comptes rattachés *(en milliers d'euros)*	**Total**	**Retard n'excédant pas 3 mois**	**Retard compris entre 3 et 6 mois**	**Retard compris entre 6 et 12 mois**	**Retard supérieur à 12 mois**	**Total**	**Total**	**Total**
Au 31 décembre 2021	9 512	5 512	2 682	18 666	3 002	29 864	25 048	64 427
AU 31 DÉCEMBRE 2022	**5 041**	**7 453**	**1 994**	**3 150**	**1 100**	**13 697**	**31 341**	**50 078**

Note 13 Autres actifs courants

PRINCIPE COMPTABLE

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

(en milliers d'euros)	Note	12/2022	12/2021
Avances et acomptes versés sur commandes		102	1 678
Créances sur immobilisations		2 126	2 070
Crédit de TVA		3 419	2 089
Autres créances diverses d'exploitation [(1)]		16 711	15 768
Charges constatées d'avance [(2)]		4 583	4 591
Actifs financiers de couverture courants	14.2.4	4 913	8 399
AUTRES ACTIFS COURANTS		**31 854**	**34 595**

(1) Les autres créances diverses d'exploitation sont essentiellement composées de créances de TVA.

(2) Les charges constatées d'avance sont principalement composées de l'étalement des allègements de loyers accordés aux locataires dans le cadre de la crise sanitaire.

Note 14 Structure financière

14.1 Résultat financier

14.1.1 Coût de l'endettement financier net

PRINCIPE COMPTABLE

Le coût de l'endettement financier net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement financier net pendant la période, y compris les produits et résultats de cession des équivalents de trésorerie ainsi que la charge d'intérêts attachés aux contrats de locations financements.

L'endettement financier net est composé des emprunts et des dettes financières incluant les dérivés faisant l'objet d'une comptabilité de couverture, diminué (i) de la trésorerie et équivalents de trésorerie, (ii) des dérivés dont la juste valeur est positive faisant l'objet d'une comptabilité de couverture portant sur les emprunts et dettes financières.

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Coût de la dette mise en place	(60 622)	(40 418)
Impact des instruments de couverture [(1)]	7 142	9 577
Coût de l'endettement financier brut	**(53 479)**	**(30 842)**
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	246	177
(COÛT)/PRODUIT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**(53 234)**	**(30 665)**

(1) Principalement composé des intérêts sur les instruments de couverture et de l'inefficacité de cette couverture.

La hausse du coût de l'endettement financier net s'explique principalement par les frais liés au rachat anticipé des emprunts obligataires pour 26 millions d'euros, au suramortissement des primes et frais des instruments de couverture pour 4 millions d'euros, qui initialement étaient amorties selon le taux d'intérêt effectif (TIE) ainsi qu'à l'impact de 2 millions d'euros lié au débouclement des instruments de couverture de la souche obligataire 2023, remboursée intégralement.

14.1.2 Autres produits et charges financiers

PRINCIPE COMPTABLE

Il s'agit des produits et charges de nature financière qui ne font pas partie du coût de l'endettement financier net. Sont compris notamment dans cette rubrique : les commissions de non-utilisation, les frais liés à la dette bancaire non tirée, la juste valeur des dérivés actifs ou passifs détenus à des fins de transaction, les dividendes reçus, les intérêts sur les comptes courants conclus avec des sociétés externes au groupe Mercialys et les résultats d'actualisation.

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Autres produits financiers	1 089	296
Produits financiers	**1 089**	**296**
Autres charges financières	(3 939)	(3 466)
Charges financières	**(3 939)**	**(3 466)**
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	**(2 849)**	**(3 170)**

Les autres charges financières sont composées essentiellement des commissions de non-utilisation et frais associés aux lignes bancaires non tirées. Les autres produits financiers correspondent à la rémunération des prêts et comptes courants d'associés des sociétés dans lesquelles Mercialys a une participation minoritaire et à la juste valeur des dérivés détenus à des fins de transaction.

14.2 Actifs et passifs financiers

PRINCIPE COMPTABLE

Actifs financiers

Les actifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables à leur acquisition pour les instruments qui ne sont pas évalués à la juste valeur par le biais du résultat. Les coûts d'acquisition des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat sont enregistrés dans le compte de résultat.

La ventilation des actifs financiers entre courants et non courants est déterminée par leur échéance à la date d'arrêté : inférieure ou supérieure à un an.

Le Groupe classe ses actifs selon trois catégories :

- coût amorti ;
- juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global (FVOCI) ;
- juste valeur par résultat.

Actifs financiers au coût amorti

Les actifs financiers sont évalués au coût amorti lorsqu'ils ne sont pas désignés à la juste valeur par le biais du compte de résultat, qu'ils sont détenus aux fins d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels, et qu'ils donnent lieu à des flux de trésorerie correspondant uniquement au remboursement du principal et aux versements d'intérêts (critère « SPPI »).

Ces actifs sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué des pertes de valeurs. Les produits d'intérêts, dépréciations et profits et pertes résultant de la décomptabilisation sont enregistrés en résultat.

Cette catégorie inclut principalement les créances commerciales, les disponibilités ainsi que d'autres prêts et créances.

Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (OCI)

Cette catégorie comprend principalement les instruments de dette, des instruments de capitaux propres et les titres de participation non consolidés.

- Les instruments de dette sont évalués à la juste valeur par OCI s'ils ne sont pas désignés à la juste valeur par résultat et s'ils sont détenus aux fins d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels et à des fins de vente et qu'ils donnent lieu à des flux de trésorerie correspondant uniquement au remboursement du principal et aux versements d'intérêts (critère « SPPI »). Les produits d'intérêts et les dépréciations sont enregistrés en résultat. Les autres profits et pertes nets sont enregistrés en OCI. Lors de la décomptabilisation, les profits et pertes cumulés en OCI sont reclassés en résultat.
- Les instruments de capitaux propres qui ne sont pas détenus à des fins de transaction peuvent être évalués à la juste valeur par OCI. Le Groupe peut en faire le choix irrévocable, investissement par investissement. Les dividendes sont alors comptabilisés dans le résultat à moins qu'ils ne représentent clairement la récupération d'une partie du coût de l'investissement. Les autres profits et pertes sont comptabilisés en OCI et ne sont jamais reclassés en résultat. Le Groupe enregistre les titres de participation non consolidés de l'OPCI UIR II dans cette catégorie.

Actifs financiers à la juste valeur par le résultat

Tous les autres actifs qui ne sont pas classés comme étant au coût amorti ou à la juste valeur par OCI sont évalués à la juste valeur par résultat. Les profits et pertes nets, y compris les intérêts et dividendes perçus sont comptabilisés en résultat.

Cette catégorie comprend principalement les dérivés non qualifiés d'instruments de couverture.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités et les placements à court terme.

Pour être éligible au classement d'équivalent de trésorerie, conformément à la norme IAS 7, les placements doivent remplir quatre conditions :

- placement à court terme ;
- placement très liquide ;
- placement facilement convertible en un montant connu de trésorerie ;
- risque négligeable de changement de valeur.

Décomptabilisation d'actifs financiers

Un actif financier est décomptabilisé dans les deux cas suivants :

- les droits contractuels aux flux de trésorerie de l'actif ont expiré ;
- ces droits contractuels ont été transférés à un tiers et ce transfert répond à certaines conditions :
  - si le cédant a transféré la quasi-totalité des risques et avantages, l'actif est décomptabilisé pour sa totalité ;
  - si le cédant a conservé la quasi-totalité des risques et avantages, l'actif reste comptabilisé au sein de l'état de la situation financière pour sa totalité.

Passifs financiers

Définition

La ventilation des passifs financiers entre courants et non courants est déterminée par leur échéance à la date d'arrêté : inférieure ou supérieure à un an.

Passifs financiers comptabilisés au coût amorti

Les emprunts et autres passifs financiers au coût amorti sont évalués à l'émission à la juste valeur de la contrepartie reçue, puis au coût amorti, calculé à l'aide du taux d'intérêt effectif (TIE). Les frais de transaction, primes d'émission et les primes de remboursement directement attribuables à l'acquisition ou à l'émission d'un passif financier viennent en diminution de la valeur de ce passif financier. Les frais sont ensuite amortis actuariellement sur la durée de vie du passif, selon la méthode du TIE.

Au sein du Groupe, certains passifs au coût amorti et notamment les emprunts font l'objet d'une comptabilité de couverture.

Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

Ils représentent les instruments dérivés (voir ci-dessous). Ils sont évalués à la juste valeur et les variations de juste valeur sont comptabilisées par le compte de résultat.

Instruments dérivés

Les instruments dérivés figurent au sein de l'état de la situation financière à la juste valeur.

Dérivés qualifiés de couverture : comptabilisation et présentation

Le Groupe utilise la possibilité offerte par la norme IFRS 9 d'appliquer la comptabilité de couverture :

- en cas de couverture de juste valeur (emprunt à taux fixe swappé à taux variable par exemple), la dette est comptabilisée pour sa juste valeur à hauteur du risque couvert et toute variation de juste valeur est inscrite en résultat. La variation de la juste valeur du dérivé est comptabilisée en compte de résultat. Si la couverture est parfaitement efficace, les deux effets se neutralisent parfaitement ;
- en cas de couverture de flux de trésorerie (emprunt à taux variable swappé à taux fixe par exemple), la variation de la juste valeur du dérivé est inscrite en résultat pour la part inefficace et en autres éléments du résultat global pour la part efficace avec reprise en résultat symétriquement à la comptabilisation des flux couverts et dans la même rubrique que l'élément couvert : résultat financier.

La comptabilité de couverture est applicable si :

- la relation de couverture est clairement définie et documentée à sa date de mise en place ; et
- l'efficacité de la couverture est démontrée dès son origine, et tant qu'elle perdure.

Dérivés non qualifiés de couverture : comptabilisation et présentation

Lorsqu'un instrument financier dérivé n'a pas été (ou n'est plus) qualifié de couverture, ses variations de juste valeur successives sont comptabilisées directement en résultat de la période, au sein de la rubrique « Autres produits et charges financiers ».

14.2.1 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Trésorerie	165 985	182 078
Équivalents de trésorerie	50 101	75 101
Trésorerie brute	**216 085**	**257 178**
Concours bancaires courants	(87)	(108)
TRÉSORERIE NETTE DES CONCOURS BANCAIRES	**215 999**	**257 071**

Les principaux flux ayant impacté la variation de trésorerie sur la période sont notamment :

- les flux nets de trésorerie générés par l'activité sur la période pour 150,1 milliers d'euros ;
- les encaissements et décaissements liés aux cessions et acquisitions d'actifs réalisés en 2022 pour 59,0 milliers d'euros ;
- les distributions de dividendes aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires pour (91,5) milliers d'euros ;
- les émissions et remboursements d'emprunts nets de la variation de l'encours de billets de trésorerie pour (125,4) milliers d'euros ;
- les intérêts financiers nets versés pour (31,5) milliers d'euros.

14.2.2 Dettes financières

La dette financière nette comprend les emprunts et dettes financières incluant la juste valeur de la dette diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie et des dérivés actifs de couverture de juste valeur.

La dette financière nette s'élève à (1 040,2) millions d'euros au 31 décembre 2022 contre (1 101,5) millions d'euros au 31 décembre 2021 et comprend les éléments suivants :

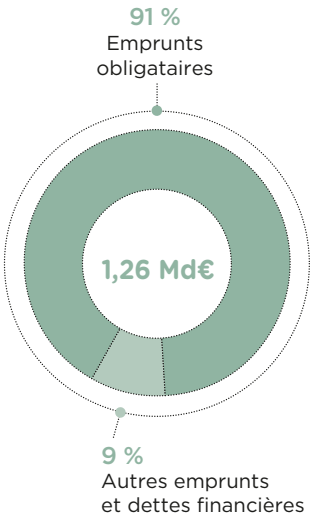
	12/2022			12/2021		
(en milliers d'euros)	**Part non courante**	**Part courante**	**Total**	**Part non courante**	**Part courante**	**Total**
Emprunts obligataires	(1 143 021)	(18 368)	(1 161 389)	(1 213 497)	(14 556)	(1 228 052)
Autres emprunts et dettes financières	-	(112 000)	(112 000)	-	(135 000)	(135 000)
Concours bancaires	-	(87)	(87)	-	(108)	(108)
Juste valeur de la dette [1]	11 047	4 102	15 148	(23 604)	(480)	(24 084)
Dettes financières brutes	**(1 131 974)**	**(126 353)**	**(1 258 327)**	**(1 237 101)**	**(150 144)**	**(1 387 245)**
Dérivés actifs de couverture de juste valeur	(151)	2 147	1 996	20 185	8 352	28 538
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	216 085	216 085	-	257 178	257 178
Trésorerie active et autres actifs financiers	**(151)**	**218 232**	**218 081**	**20 185**	**265 531**	**285 716**
DETTE FINANCIÈRE NETTE	**(1 132 125)**	**91 879**	**(1 040 246)**	**(1 216 916)**	**115 387**	**(1 101 529)**

(1) Certains instruments de couverture ont fait l'objet de restructurations en fin d'année 2022. La soulte de 12,3 millions d'euros est étalée sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous jacent.

Le risque de contrepartie, évalué au moyen du Credit Valuation Adjustment (CVA) et du Débit Valuation Adjustment (DVA) vient ajuster le mark-to-market. Il vient par conséquent en diminution des actifs ou des passifs. Le montant du risque de crédit (CVA) s'élève à 2 996 milliers d'euros et (DVA) à (151) milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Les principaux flux qui ont impacté la variation de la dette financière sont notamment les variations des emprunts obligataires pour (69,5) millions d'euros (note 14.2.3) ainsi que le remboursement de billets de trésorerie nette des émissions pour (23) millions d'euros (note 14.2.6).

RÉPARTITION DES DETTES FINANCIÈRES BRUTES



14.2.3 Emprunts obligataires

La variation des emprunts obligataires sur l'exercice 2022 est notamment relative au placement d'une nouvelle émission obligataire le 17 février 2022 de 500 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 2,5%. Cette nouvelle émission obligataire a donné lieu à la comptabilisation d'une prime d'émission pour (3,0) millions d'euros et de frais d'émission pour (2,2) millions d'euros. Comme pour les autres emprunts obligataires, ces frais d'émissions sont étalés selon la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) sur la durée de vie du nouvel emprunt obligataire.

Parallèlement, Mercialys a exercé en intégralité son option de remboursement anticipé de son obligation à maturité mars 2023 d'un montant nominal résiduel de 469,5 millions d'euros.

Mercialys a également réalisé un rachat partiel de 100 millions d'euros de la souche à échéance juillet 2027. Le montant résiduel en circulation de cette souche s'élève à 200 millions d'euros. La société a considéré qu'il s'agissait d'un remboursement anticipé au regard de la norme IFRS 9 et l'ensemble des impacts ont été comptabilisés en charges financières de la période.

Au 31 décembre 2022, le montant des financements obligataires s'élève à 1 150 millions d'euros répartis en 4 souches :

- une souche obligataire d'un montant nominal de 500 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2,5 %, et à maturité février 2029 ;
- une souche obligataire d'un montant nominal résiduel de 200 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 4,625% et à maturité juillet 2027 ;
- une souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,80 % et à maturité février 2026 ;
- une souche obligataire d'un montant nominal de 150 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2 %, et à maturité novembre 2027.

Ces emprunts obligataires contiennent des clauses d'engagements et de défaut habituelles de ce type de contrat : maintien de l'emprunt à son rang (*pari passu*), limitation des sûretés attribuées aux autres prêteurs (*negative pledge*) et défaut croisé (*cross default*). Par ailleurs, en cas de dégradation de la notation consécutive à un changement de contrôle entraînant un *rating downgrade* (voir définition ci-dessous), les détenteurs d'obligations Mercialys ont la possibilité de demander le remboursement de leur part.

Le *rating downgrade* est défini comme un retrait de la note par une agence de notation, la dégradation de la note en *non-investment grade* (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle) ou si la note est déjà *non-investment grade*, dégradation d'au moins un cran. La dégradation de la note doit être explicitement en lien avec le changement de contrôle de la société.

14.2.4 Opérations de couverture

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de *swaps* afin de lui permettre de se couvrir contre le risque de taux d'intérêt. Ces instruments de couverture sont comptabilisés selon la méthode de couverture de juste valeur.

En 2022, Mercialys a contractualisé de nouveaux instruments qualifiés de couverture de flux de trésorerie. Les primes relatives à ces instruments pour (793) milliers d'euros ont été comptabilisé en autres éléments du résultat global et sont amorties linéairement sur la durée de vie de la couverture.

Mercialys a concomitamment contractualisé un instrument dérivé non qualifié de couverture. Cet instrument a donné lieu à la comptabilisation en résultat dans la rubrique « Autres produits et charges financiers » d'une prime pour (517,3) milliers d'euros.

L'intégralité de la dette de Mercialys est couverte.

14.2.5 Lignes de crédit confirmées

À fin décembre 2022, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève à 385 millions d'euros dont :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 180 millions d'euros à échéance décembre 2024 ;
- cinq lignes bancaires confirmées pour un montant total de 205 millions d'euros, de maturité comprise entre juillet 2024 et décembre 2027.

14.2.6 Billets de trésorerie

Un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros avait été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé, depuis 2014. L'encours de billets de trésorerie s'élève, au 31 décembre 2022, à 112 millions d'euros. Il s'élevait à 135 millions d'euros à fin décembre 2021.

14.2.7 Covenants financiers

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect des ratios financiers présentés ci-dessous :

- LTV (*Loan To Value*) : Endettement financier net/(Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence) < 50 %, à chaque arrêté ;
- un *covenant* inférieur à 55 % s'applique sur des lignes bancaires confirmées. Le solde de ces lignes implique un *covenant* de LTV inférieur à 50 % ;
- ICR (*Interest Coverage Ratio*) : EBITDA [(1)] consolidé/Coût de l'endettement financier net > 2x, à chaque arrêté ;
- dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits < 20 % à tout moment ;
- juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits > 1 milliard d'euros à tout moment.

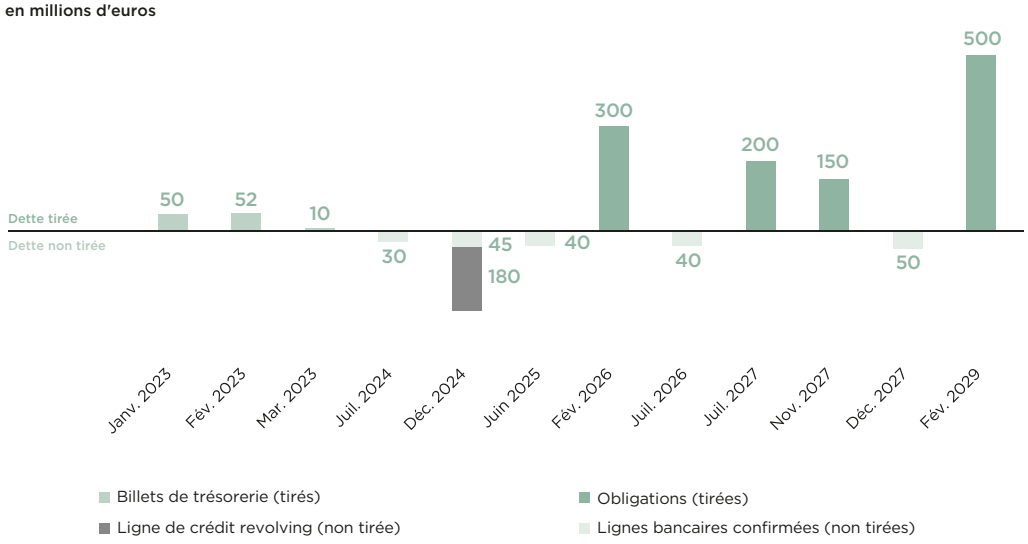
Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

	Covenants	**12/2022**	**12/2021**
LTV (*Loan To Value*)	< 50 %	35,3 %	36,7 %
ICR (*Interest Coverage Ratio*)	>2	5,9x	5,1x

Au 31 décembre 2022, les deux autres *covenants* contractuels (Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits et Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits) ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

(1) EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE OBLIGATAIRE AU 31 DÉCEMBRE 2022 ET RESSOURCES FINANCIÈRES NON TIRÉES



Note 15 Dettes fournisseurs

Aux 31 décembre 2022 et 2021, les dettes fournisseurs sont principalement composées de factures non parvenues et de l'encours fournisseur Sudeco (gestionnaire des immeubles pour le compte de Mercialys ; Sudeco est une filiale du groupe Casino).

Note 16 Autres dettes courantes et dette d'impôt

PRINCIPE COMPTABLE

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants ». Le cycle normal d'exploitation du Groupe est de douze mois.

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 034	6 160
Avances et acomptes reçus sur commandes	1 437	5 984
Dettes fiscales et sociales	16 063	15 929
Dettes diverses	6 564	3 611
Produits constatés d'avance	4 139	3 142
Autres dettes courantes	**35 237**	**34 826**
Dettes d'impôt exigible courantes	78	136
Dettes d'impôt exigible courantes	**78**	**136**

Au 31 décembre 2022 comme au 31 décembre 2021, les dettes sur immobilisations portent sur la constatation des factures non parvenues en fin d'exercice. Les produits constatés d'avance sont relatifs aux étalements des droits d'entrée.

Note 17 Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie d'instruments

17.1 Actifs financiers

Au 31 décembre 2022

				Valeur au bilan selon IFRS 9			
(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Actifs non financiers (B)	Valeurs des actifs financiers (A) - (B)	Instruments de couverture comptable	Prêts et créances	Actifs financiers à la JV par le biais des autres éléments du résultat global	Juste valeur
Autres actifs non courants	50 219	4 082	46 136	19 701	23 204	3 231	50 219
Créances clients	28 557	-	28 557	-	28 557	-	28 557
Autres actifs courants	31 854	13 558	18 296	4 913	13 382	-	31 854
Trésorerie et équivalents de trésorerie	216 085	-	216 085	-	216 085	-	216 085

Les principales méthodes d'évaluation retenues sont les suivantes : la juste valeur de la trésorerie, des créances clients et autres actifs financiers courants est assimilée à leur valeur comptable au bilan, compte tenu des échéances courtes de paiement de ces créances.

Les méthodes d'évaluation de la juste valeur retenues relatives aux actifs disponibles à la vente, aux dérivés, ainsi qu'à la trésorerie et équivalents de trésorerie sont décrites dans la note 18, p. 180.

Au 31 décembre 2021

				Valeur au bilan selon IFRS 9			
(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Actifs non financiers (B)	Valeurs des actifs financiers (A) - (B)	Instruments de couverture comptable	Prêts et créances	Actifs financiers à la JV par le biais des autres éléments du résultat global	Juste valeur
Autres actifs non courants	50 733	4 105	46 628	20 431	22 829	3 367	50 733
Créances clients	36 865	-	36 865	-	36 865	-	36 865
Autres actifs courants	34 595	15 590	19 004	8 399	10 605	-	34 595
Trésorerie et équivalents de trésorerie	257 178	-	257 178	-	257 178	-	257 178

17.2 Passifs financiers

Au 31 décembre 2022

				Valeur au bilan selon IFRS 9			
(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)	Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Passifs évalués en JV par résultat	Instruments de couverture comptable	Passifs comptabilisés au coût amorti	Juste valeur
Emprunts obligataires	1 161 389	-	1 161 389	-	-	1 161 389	947 578
Autres emprunts et dettes financières [1]	112 000	-	112 000	-	-	112 000	112 000
Passifs de loyers	10 493	-	10 493	-	-	10 493	10 493
Dérivés passifs de couverture de juste valeur [2]	(15 148)	-	(15 148)		(15 148)	-	(15 148)
Dépôt et cautionnements	23 622	-	23 622	-	-	23 622	23 622
Dettes fournisseurs	13 910	-	13 910	-	-	13 910	13 910
Autres dettes non courantes	2 377	-	2 377	-	1 646	731	2 377
Autres dettes courantes	35 237	16 063	19 173	-	-	19 173	35 237
Concours bancaires courants	87	-	87	-	-	87	87

(1) Les autres emprunts et dettes financières correspondent aux billets de trésorerie (note 14.2.6, p. 176).

(2) Certains instruments de couverture ont fait l'objet de restructurations en fin d'année 2022. La soulte de 12,3 millions d'euros est étalée sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous jacent.
Le risque de contrepartie, évalué au moyen du Credit Valuation Adjustment (CVA) et du Débit Valuation Adjustment (DVA) vient ajuster le mark-to-market. Il vient par conséquent en diminution des actifs ou des passifs. Le montant du risque de crédit (CVA) s'élève à (2 996) milliers d'euros et (DVA) à 151 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2021

				Valeur au bilan selon IFRS 9			
(en milliers d'euros)	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)	Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Passifs évalués en JV par résultat	Instruments de couverture comptable	Passifs comptabilisés au coût amorti	Juste valeur
Emprunts obligataires	1 228 052	-	1 228 052	-	-	1 228 052	1 300 683
Autres emprunts et dettes financières	135 000	-	135 000	-	-	135 000	135 000
Passifs de loyers	9 383	-	9 383	-	-	9 383	9 383
Dérivés passifs de couverture de juste valeur	24 084	-	24 084	-	24 084	-	24 084
Dépôt et cautionnements	23 003	-	23 003	-	-	23 003	23 003
Dettes fournisseurs	16 477	-	16 477	-	-	16 477	16 477
Autres dettes non courantes	5 716	-	5 716	-	5 716	-	5 716
Autres dettes courantes	34 826	14 714	20 113	-	1 184	18 929	34 826
Concours bancaires courants	108	-	108	-	-	108	108

Note 18 Hiérarchie des justes valeurs

La norme distingue trois catégories de classification des instruments financiers à partir des deux modes de valorisation utilisés (prix cotés et techniques de valorisation). Le Groupe s'appuie sur cette classification pour exposer les caractéristiques des instruments financiers comptabilisés au bilan à la juste valeur en date d'arrêté :

- niveau 1 : instruments financiers faisant l'objet de cotations sur un marché actif ;
- niveau 2 : instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables ;
- niveau 3 : instruments financiers dont tout ou partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables.

Les tableaux ci-dessous présentent les actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur, selon les trois hiérarchies suivantes :

Au 31 décembre 2022

(en milliers d'euros)	Valeur comptable	Juste Valeur	Prix de marché = niveau 1	Modèles avec paramètres observables = niveau 2	Modèles avec paramètres non observables = niveau 3
Actif					
Actifs financiers à la juste valeur pas le biais des autres éléments du résultat global	3 231	3 231	-	-	3 231
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	1 996	1 996	-	1 996	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants)	22 618	22 618	-	22 618	-
Équivalents de trésorerie	216 085	216 085	216 085	-	-
Passif					
Emprunts obligataires	1 161 389	947 578	947 578	-	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants)	1 646	1 646	-	1 646	
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur [1]	(15 148)	(15 148)	-	(15 148)	-

(1) Certains instruments de couverture ont fait l'objet de restructuratons en fin d'année 2022. La soulte de 12,3 millions d'euros est étalée sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous jacent.

Le risque de contrepartie, évalué au moyen du Credit Valuation Adjustment (CVA) et du Débit Valuation Adjustment (DVA) vient ajuster le mark to market Il vient par conséquent en diminution des actifs ou des passifs. Le montant du risque de crédit (CVA) s'élève à (2 996) milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2021

(en milliers d'euros)	Valeur comptable	Juste Valeur	Prix de marché = niveau 1	Modèles avec paramètres observables = niveau 2	Modèles avec paramètres non observables = niveau 3
Actif					
Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	3 367	3 367	-	-	3 367
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	28 538	28 538	-	28 538	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants)	293	293	-	293	-
Équivalents de trésorerie	257 178	257 178	257 178	-	-
Passif					
Emprunts obligataires	1 228 052	1 300 683	1 300 683	-	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants)	6 900	6 900	-	6 900	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	24 084	24 084	-	24 084	-

18.1 Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global

Les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat global sont principalement constitués de parts de l'OPCI UIR II dont la juste valeur est déterminée sur la base de leur valeur liquidative. Il s'agit d'une évaluation de niveau 3.

18.2 Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés font l'objet d'une évaluation externe sur la base de techniques d'évaluations usuelles de ce type d'instruments. Les modèles d'évaluation intègrent les paramètres observables de marché (notamment la courbe des taux) et la qualité de contrepartie. Ces évaluations à la juste valeur sont généralement de catégorie 2.

18.3 Emprunt obligataire

La juste valeur a été déterminée pour l'emprunt obligataire coté sur la base du dernier cours de Bourse à la date de clôture. Il s'agit d'une évaluation de niveau 1.

Note 19 Gestion des risques financiers

19.1 Risque de crédit

L'exposition au risque de crédit du Groupe est le risque de perte financière dans le cas où un client (les locataires) ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles.

L'exposition de Mercialys au risque de crédit est influencée par le profil statistique de la clientèle. Les locataires remettent, à la signature des contrats de bail, des sécurités financières sous forme de dépôts de garantie ou cautionnement représentant généralement trois mois de loyer.

Au 31 décembre 2022, les créances clients s'élèvent à 28,6 millions d'euros (note 12, p.171). La structure des clients est fortement atomisée.

19.2 Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours des liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, sans encourir des pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

Mercialys n'a pas de risque de liquidité à court terme. Au 31 décembre 2022, elle bénéficie d'une trésorerie nette de 216 millions d'euros.

Le Groupe dispose de lignes bancaires pour un montant de 385 millions d'euros (non tirées au 31 décembre 2022).

Ce tableau représente l'échéancier de remboursement des passifs financiers constatés au 31 décembre 2022, pour leur montant nominal y compris les intérêts et sans tenir compte de l'actualisation.

Au 31 décembre 2022

	Échéance des contrats						
(en milliers d'euros)	**Montant dû à moins d'un an**	**Montant dû entre 1 et 2 ans**	**Montant dû entre 2 et 3 ans**	**Montant dû entre 3 et 5 ans**	**Montant dû dans 5 ans et plus**	**Total**	**Montant comptabilisé au bilan**
Emprunts obligataires et autres emprunts hors instruments dérivés et contrat de location financement	142 150	30 150	30 150	704 900	525 000	1 432 350	1 273 389
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	33 083	-	-	-	23 622	56 705	56 705
Passifs de loyers	1 084	1 113	1 142	2 377	4 777	10 493	10 493
Instruments financiers passifs non dérivés :							
Dérivés de taux							
Contrats dérivés – reçus	14 366	14 198	9 864	8 440	1 021	47 889	
Contrats dérivés – payés	(9 989)	(11 571)	(16 925)	(17 596)	(3 613)	(59 694)	
Instruments financiers dérivés actifs/(passifs)	**4 377**	**2 628**	**(7 061)**	**(9 156)**	**(2 593)**	**(11 805)**	

Au 31 décembre 2021

	Échéance des contrats						
(en milliers d'euros)	Montant dû à moins d'un an	Montant dû entre 1 et 2 ans	Montant dû entre 2 et 3 ans	Montant dû entre 3 et 5 ans	Montant dû dans 5 ans et plus	Total	Montant comptabilisé au bilan
Emprunts obligataires et autres emprunts hors instruments dérivés et contrat de location financement	165 665	500 165	22 275	344 550	466 875	1 499 530	1 363 052
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	35 406	-	-	-	23 003	58 409	58 409
Passifs de loyers	1 030	1 014	1 070	2 226	4 043	9 383	9 383
Instruments financiers passifs non dérivés :							
Dérivés de taux							
Contrats dérivés – reçus	13 525	12 877	3 193	6 129	1 081	36 806	
Contrats dérivés – payés	(7 529)	(2 497)	(1 153)	(2 536)	(642)	(14 358)	
Instruments financiers dérivés actifs/(passifs)	**5 996**	**10 380**	**2 040**	**3 593**	**439**	**22 448**	

19.3 Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

L'exposition du Groupe au risque de taux résulte des emprunts décrits en note 14, p. 172. Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêt, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés (*swaps* de taux).

Le risque de hausse des taux d'intérêt doit être analysé dans le cadre de la politique de couverture mise en place par Mercialys au travers d'instruments financiers dérivés. Une analyse de sensibilité est présentée ci-après.

Par ailleurs, Mercialys est implantée uniquement en France (métropole et La Réunion) et n'est pas exposée au risque de change.

Enfin, il est rappelé que Mercialys a conclu au cours du premier semestre 2006 un contrat de liquidité avec la société Oddo & Cie, avec un apport initial de 1 600 milliers d'euros en application du Règlement européen n° 2273/2003. Dans le cadre de ce contrat, les fonds gérés ont été investis en OPCVM monétaires. Les fonds en numéraire sont classés en équivalents de trésorerie et n'ont pas subi de perte en 2022 et 2021.

ÉVALUATION DE SENSIBILITÉ AU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Concours bancaires courants	87	108
Total dette à taux variable (hors intérêts courus) [1]	**87**	**108**
Équivalents de trésorerie	50 101	75 101
Trésorerie	165 985	182 078
Total actif	**216 085**	**257 178**
Position nette avant gestion	**(216 085)**	**(257 178)**
Instruments dérivés	57 000	192 800
Position nette après gestion	**(159 085)**	**(64 378)**
Position nette à renouveler	(159 085)	(64 378)
Variation de 1 %	1 591	644
Durée moyenne restant à courir d'ici à la fin de l'exercice	1	1
Variation des frais financiers	1 591	644
Coût de l'endettement financier net	53 234	30 665
Impact variation frais financiers/charges financières	**- 2,99 %**	**- 2,10 %**

(1) L'échéance des actifs et des dettes à taux révisable est celle de la révision du taux. Les éléments de la dette non exposés aux risques de taux, essentiellement les intérêts non courus non échus ne sont pas inclus dans ce calcul.

ÉVALUATION DE SENSIBILITÉ AU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT SUR LES INSTRUMENTS DÉRIVÉS :

Critères de sensibilité	Impact en résultat avant impôt *(en milliers d'euros)*
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	-196
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt	158

La sensibilité au risque de taux d'intérêt sur les instruments dérivés tient compte des opérations de restructuration mises en place en décembre 2022.

Note 20 Capitaux propres et résultat par action

PRINCIPE COMPTABLE

Le classement en capitaux propres dépend de l'analyse spécifique des caractéristiques de chaque instrument émis par le Groupe.

Les frais (lorsqu'éligibles) directement attribuables aux opérations de capital ou sur instruments de capitaux propres sont comptabilisés, nets d'impôt, en diminution des capitaux propres. Les autres frais sont portés en charges de l'exercice.

Les actions propres sont enregistrées à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres est inscrit directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins-values de cession, nettes de l'effet d'impôt attaché, n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

20.1 Capital social

Au 31 décembre 2022, le capital social s'élève à 93 886 501 euros. Il est composé de 93 886 501 actions entièrement libérées de valeur nominale de 1 euro.

(en nombre d'actions)	12/2022	12/2021
Début d'exercice	93 886 501	92 049 169
Fin d'exercice	**93 886 501**	**93 886 501**

(en milliers d'euros)	12/2021	12/2021
Début d'exercice	93 887	92 049
Fin d'exercice	**93 887**	**93 887**

L'Assemblée générale des actionnaires de Mercialys du 22 avril 2021 avait décidé de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou le paiement en actions nouvelles de la Société de la totalité du dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (note 21, p. 186). Suite à cette opération, 1 837 332 actions ordinaires nouvelles de 1 euro de valeur nominale ont été émises avec une prime globale de 15 268 milliers d'euros, et le capital social a été porté de 92 049 milliers d'euros à 93 887 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2022, le nombre d'actions propres s'élève à 600 230 représentant 4 927 milliers d'euros. Le résultat lié à la cession des actions propres est un produit de 748 milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2022 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

Au 31 décembre 2021, le nombre d'actions propres s'élevait à 491 593 représentant 3 739 milliers d'euros. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élevait à 551 milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2021 et avait été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

20.2 Gestion du capital

La politique du Groupe consiste à maintenir une base de capital solide, afin de préserver la confiance des investisseurs, des créanciers et du marché et de soutenir le développement futur de l'activité. Le Groupe prête attention au nombre et à la diversité des actionnaires, au rendement des capitaux propres totaux et au niveau des dividendes versés aux porteurs d'actions et à la liquidité du titre.

Occasionnellement, le Groupe achète ses propres actions sur le marché. Ces actions sont acquises notamment en vue d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres, de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de couvrir les plans d'options d'achat et/ou de souscription d'actions consentis aux salariés et aux mandataires sociaux, de les attribuer gratuitement aux salariés et aux dirigeants.

Ni la société, ni ses filiales ne sont soumises, en vertu de règles extérieures, à des exigences spécifiques externes en matière de capital.

20.3 Résultat par action

PRINCIPE COMPTABLE

Le résultat par action de base est calculé sur le nombre moyen d'actions pondéré selon la date de création des actions au cours de l'exercice, déduction faite des actions propres.

Le résultat par action dilué est calculé selon la méthode du rachat d'actions (*treasury stock method*), qui au dénominateur, rajoute au nombre basique d'actions, le nombre d'actions potentielles qui résulteront de la conversion ou de l'exercice des instruments dilutifs (bons de souscription, options), déduction faite des actions qui pourraient être rachetées au prix de marché avec les fonds recueillis de l'exercice des instruments concernés. Le prix de marché correspond au cours moyen de l'action sur l'exercice.

Les instruments de capitaux propres donnant accès au capital ne sont retenus dans le calcul que pour autant qu'ils aient un effet dilutif sur le résultat par action.

20.3.1 Résultat de base, part du Groupe

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Résultat net, part du Groupe	43 094	62 183
Nombre moyen pondéré		
• d'actions en circulation sur la période	93 886 201	93 179 835
• d'actions auto-détenues	(502 280)	(340 105)
Nombre total d'actions avant dilution	**93 384 221**	**92 839 729**
RÉSULTAT DE BASE, PART DU GROUPE, PAR ACTION *(en euro)*	**0,46**	**0,67**

20.3.2 Résultat dilué, part du Groupe

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Résultat net, part du Groupe	43 094	62 183
Nombre d'actions pondéré avant dilution	93 384 221	92 839 729
Nombre d'actions après dilution (1)	**93 384 221**	**92 839 729**
RÉSULTAT DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION *(en euro)*	**0,46**	**0,67**

(1) Les actions gratuites attribuées faisaient partie du stock d'actions gratuites existant. Par conséquent, cette attribution n'a pas eu d'effet dilutif.

20.4 Paiement en actions

PRINCIPE COMPTABLE

La juste valeur déterminée à la date d'attribution des droits à paiement fondé sur des actions réglés en instruments de capitaux propres accordés aux membres du personnel est comptabilisée en charges, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres, sur la période d'acquisition des droits. Le montant comptabilisé en charges est ajusté pour refléter le nombre des droits pour lesquels il est estimé que les conditions de service et de performance hors marché seront remplies, de telle sorte que le montant comptabilisé *in fine* est basé sur le nombre réel de droits qui remplissent les conditions de service et les conditions de performance hors marché à la date d'acquisition. Pour les droits à paiement fondé sur des actions assortis d'autres conditions, l'évaluation de la juste valeur à la date d'attribution reflète ces conditions et les écarts entre l'estimation et la réalisation ne donnent lieu à aucun ajustement ultérieur.

S'agissant des actions gratuites, la juste valeur est également déterminée en fonction des caractéristiques du plan, des données de marché lors de l'attribution et d'une hypothèse de présence à l'issue de la période d'acquisition des droits. Si le plan ne spécifie pas de conditions d'acquisition, la charge est comptabilisée entièrement dès que le plan est accordé, sinon la charge est constatée sur la période d'acquisition en fonction de la réalisation des conditions.

Depuis le 1er décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans d'attribution d'actions gratuites Mercialys au profit des salariés et des dirigeants.

L'attribution définitive des plans d'actions gratuites est soumise à une condition de présence du bénéficiaire au terme de la période d'attribution.

Dates d'attribution	23/04/2020	23/04/2020	22/04/2021	22/04/2021	22/04/2021	28/04/2022	28/04/2022	28/04/2022
Échéance de la période d'attribution	23/04/2023	23/04/2023	22/04/2024	22/04/2024	22/04/2023	28/04/2025	28/04/2025	28/04/2024
Échéance de la période de conservation	23/04/2025	23/04/2025	23/04/2026	23/04/2026	23/04/2023	29/04/2027	29/04/2027	29/04/2024
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	7,48	7,48	9,97	9,97	9,97	9,55	9,55	9,55
Nombre de bénéficiaires	2	7	2	13	118	2	12	135
Nombre d'actions attribuées à l'origine	137 779	44 904	95 112	49 074	11 800	120 437	60 000	13 500
Juste valeur de l'action gratuite en euros	3,28	3,65	5,41	5,80	8,16	5,66	5,87	7,52
Taux de performance retenu	74 %	75 %	100 %	133 %	100 %	117 %	117 %	100 %
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2022	**137 779**	**22 452**	**95 112**	**29 250**	**9 300**	**120 437**	**60 000**	**11 800**

L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à un critère de présence et à la réalisation de critères de performance de l'entreprise appréciés sur une période définie et donnant lieu à la détermination du pourcentage d'actions acquises.

Les critères de performance retenus intègrent notamment :

- la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) ;
- la croissance organique des loyers et la croissance du FFO ;
- la notation CDP (*Carbon Disclosure Project*) ;
- le taux de certification du patrimoine *BREEAM In-Use* (critère RSE) ;
- réduction à trois ans de l'intensité carbone surfacique.

20.4.1 Plans d'attribution d'actions gratuites

Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition	Nombre d'actions, en cours
Actions en circulation au 1er janvier 2021	**306 566**
Actions attribuées	155 986
Actions supprimées	(105 952)
Actions émises	(2 640)
Actions en circulation au 31 décembre 2021	**353 960**
Actions attribuées	193 937
Actions supprimées	(50 628)
Actions émises	(11 139)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2022	**486 130**

20.4.2 Incidence sur le résultat et les capitaux propres des rémunérations payées en actions

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2022, ces rémunérations payées en actions ont généré la constatation d'un produit comptabilisé en « charges de personnel » pour 773 milliers d'euros. En 2021, la charge relative aux plans d'actions s'élevait à 45 milliers d'euros comptabilisée également en « charges de personnel ».

20.5 Participations ne donnant pas le contrôle

Informations financières résumées des principales filiales présentant des participations ne donnant pas le contrôle

Les informations présentées dans le tableau ci-dessous sont en conformité avec les normes IFRS, ajustées le cas échéant des réévaluations de juste valeur à la date de prise de contrôle ou perte de contrôle et des retraitements d'homogénéisation de principes comptables avec ceux du Groupe. Les montants sont présentés avant éliminations des comptes et opérations réciproques.

	2022		2021	
(en milliers d'euros)	SAS Hyperthetis Participations	SAS Immosiris	SAS Hyperthetis Participations	SAS Immosiris
% d'intérêts	51 %	51 %	51 %	51 %
Loyers nets	15 513	6 278	15 938	7 307
Résultat opérationnel	12 878	4 850	12 307	5 940
Impôt	(102)	(29)	(93)	(29)
Résultat net	**12 776**	**4 821**	**12 213**	**5 911**
Immeubles de placement	256 353	137 486	258 019	136 897
Autres actifs non courants	-	29	-	69
Actifs non courants	**256 353**	**137 515**	**258 019**	**136 966**
Créances clients	1 290	620	442	1 607
Autres actifs courants	1 114	317	903	495
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 234	7 169	9 543	6 607
Actifs courant	**18 638**	**8 105**	**10 888**	**8 709**
TOTAL ACTIFS	**274 991**	**145 620**	**268 906**	**145 675**
Capitaux propres	**274 632**	**144 335**	**268 304**	**143 965**
Dont intérêts ne donnant pas le contrôle (note 3.1.1.3, p. 138)	134 570	70 724	131 469	70 542
Autres passifs non courants	-	1 168	-	1 036
Passifs non courants	**-**	**1 168**	**-**	**1 036**
Dettes fournisseurs	36	38	304	250
Autres passifs courants	322	79	301	424
Passifs courants	**359**	**117**	**605**	**674**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**274 991**	**145 620**	**268 906**	**145 675**

Note 21 Dividendes

Dividende au titre de l'exercice 2021

Sur 93 886 501 actions au 31 décembre 2021, 93 505 805 actions ont bénéficié du dividende alloué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (380 696 actions propres ne donnant pas droit à un dividende).

La société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 0,92 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit un montant global de 86 025 milliers d'euros.

Dividende au titre de l'exercice 2022

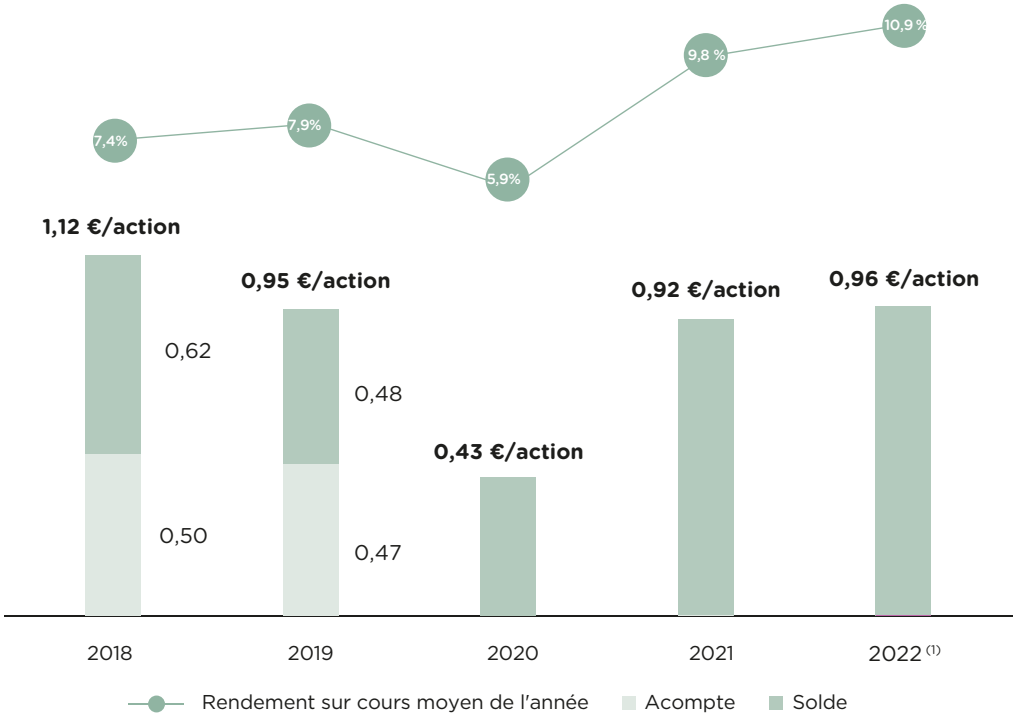
Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 27 avril 2023 le versement d'un dividende de 0,96 euro par action, soit 90 131 milliers d'euros pour 93 886 501 actions.

Cette proposition de dividende est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant :

- des opérations de location ou sous-location d'immeubles ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre des exercices 2022 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société.

Le détachement du coupon interviendra le 2 mai 2023, le dividende étant payé le 4 mai 2023.

HISTORIQUE DE LA DISTRIBUTION ET DU RENDEMENT DU DIVIDENDE



(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 27 avril 2023.

Note 22 Provisions

PRINCIPE COMPTABLE

Engagements de retraite et assimilés

Les sociétés du Groupe participent à la constitution de différents types d'avantages au personnel de leurs salariés.

Dans le cadre de régimes à cotisations définies, le Groupe n'a pas d'obligation d'effectuer des versements supplémentaires en sus des cotisations déjà versées à un fonds, si ce dernier n'a pas suffisamment d'actifs pour servir les avantages correspondant aux services rendus par le personnel pendant la période en cours et les périodes antérieures. Pour ces régimes, les cotisations sont inscrites en charges lorsqu'elles sont encourues. Les régimes à cotisations définies correspondent aux régimes généraux et complémentaires de la sécurité sociale.

Les autres régimes sont les régimes à prestations définies concernent les indemnités de départ à la retraite. Dans le cadre de ces régimes, les engagements sont évalués suivant la méthode des unités de crédit projetées sur la base des conventions ou des accords en vigueur dans chaque société. Selon cette méthode, chaque période de service donne lieu à une unité supplémentaire de droits à prestations et chaque unité est évaluée séparément pour obtenir l'obligation finale. Cette obligation est ensuite actualisée. Ces régimes et les indemnités de fin de contrat font l'objet d'une évaluation actuarielle par des actuaires indépendants chaque année pour les régimes les plus importants et à intervalles réguliers pour les autres régimes. Ces évaluations tiennent compte notamment du niveau de rémunération future, de la durée d'activité probable des salariés, de l'espérance de vie et de la rotation du personnel.

Les gains et pertes actuariels résultent des modifications d'hypothèses et de la différence entre les résultats estimés selon les hypothèses actuarielles et les résultats effectifs. Ces écarts sont comptabilisés en autres éléments du résultat global pour l'ensemble des écarts actuariels portant sur des régimes à prestations définies.

Le coût des services passés, désignant l'accroissement d'une obligation suite à l'introduction d'un nouveau régime ou d'une modification d'un régime existant, est comptabilisé immédiatement en charges.

Les charges relatives à ce type de régimes sont comptabilisées en résultat opérationnel (coûts des services rendus, de la période et passés, réductions et règlements) et en « Autres produits et charges financiers » (coûts financiers).

La provision comptabilisée au bilan correspond à la valeur actualisée des engagements ainsi évalués.

Autres provisions

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation, et que le montant peut être estimé de manière fiable.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus.

22.1 Décomposition et variations

Les provisions pour risques et charges enregistrent les coûts estimés des contentieux survenus et les différents risques liés à l'activité. Les montants constatés de ces provisions ne diffèrent pas significativement des charges réellement supportées en contrepartie.

Mouvements *(en milliers d'euros)*	**Provisions pour risques et charges**	**Provisions Retraite**	**Provisions Médaille du Travail**	**Total**
Au 1er janvier 2021	**10 004**	**1 090**	**55**	**11 149**
Dotations	3 089	126	10	3 225
Reprises	(1 588)	-	-	(1 588)
Autres variations (1)	-	(334)	-	(334)
Au 31 décembre 2021	**11 505**	**882**	**65**	**12 451**
Dotations	2 597	158	49	2 804
Reprises	(761) (2)	-	(64)	(824)
Autres variations (1)	-	73	-	73
AU 31 DÉCEMBRE 2022	**13 341**	**1 113**	**50**	**14 504**

(1) Les autres variations correspondent principalement aux écarts actuariels.
(2) Les reprises de 761 milliers d'euros à fin décembre 2022 correspondent pour 704 milliers d'euros à des provisions qui étaient devenues sans objet.

22.2 Principales hypothèses retenues pour la détermination du montant des engagements relatifs aux régimes à prestations définies

Les plans relevant des régimes à prestations définies sont exposés aux risques de taux d'intérêt, de taux d'augmentation des salaires et de taux de mortalité.

Les principales hypothèses actuarielles retenues pour l'évaluation des engagements sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

	12/2022	12/2021
Taux d'actualisation	3,2 %	1,0 %
Taux de croissance attendu des salaires	3,5 %	1,6 %
Âge de départ à la retraite	64 ans	64 ans

Le taux d'actualisation est déterminé en référence à l'indice iBoxx € Corporates AA 10+.

Les tables de mortalité référence TGH05 et TGF05 sont utilisées pour le calcul.

Note 23 Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

23.1 Engagements liés à l'activité courante

23.1.1 Engagements reçus

23.1.1.1 Cautions bancaires reçues

Les cautions bancaires reçues en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives s'élèvent au 31 décembre 2022 à 7 503 milliers d'euros contre 9 315 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Depuis le 31 décembre 2021 il n'existe plus de cautions bancaires reçues dans le cadre de travaux commandés à des fournisseurs.

23.1.1.2 Garantie locative reçue

Le 23 décembre 2020, suite à l'achat par Mercialys auprès de la SCI AMR des centres commerciaux de Montauban et Valence 2, une convention de garantie locative a été signée afin de formaliser les termes et conditions de l'engagement d'AMR de garantir Mercialys de toute évolution significative défavorable de la situation locative des deux ensembles immobiliers. La durée de cette convention est la suivante :

- la garantie de Montauban prend effet à compter de la fermeture de tout ou partie des surfaces de vente de l'hypermarché et prend fin à la première des deux dates suivantes, à savoir la réouverture partielle ou totale des surfaces de vente de l'hypermarché ou le 31 décembre 2023 ;
- la garantie de Valence 2 couvre la période entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023.

23.1.2 Engagements donnés

Engagement dans le cadre de la cession de la SAS Hyperthetis Participations

Dans le cadre de la cession des 49% de la SAS Hyperthetis Participations, Mercialys disposait d'une option d'achat sur les titres de la société ou sur les actifs immobiliers détenus par les minoritaires à un prix minimum garanti (le plus élevé entre la juste valeur et un TRI) et exerçable à sa main avant le 30 avril 2022. Mercialys n'a pas exercé cette option.

Protocole relatif à la cession d'actifs immobiliers et contrat de mandat d'assistance à la cession d'actifs immobiliers

Mercialys et SPF2 Hyperthe, associés de la société Hyperthétis, ont convenu d'un commun accord d'ouvrir un processus liquidatif de leur investissement commun dans la société Hyperthétis.

Un protocole d'accord a été signé le 14 décembre 2022 dans lequel Mercialys s'engage à procéder, sous certaines conditions, à la mise en vente de l'ensemble des actifs de la société Hyperthétis.

Mercialys, propriétaire de surfaces attenantes aux actifs de la société Hyperthétis, s'engage également à vendre, sous certaines conditions, ces surfaces dont la proximité nécessite qu'elles puissent être proposées à la vente concomitamment.

A cette fin, Mercialys a accepté et signé un mandat portant sur l'assistance dans le cadre de la préparation et de la réalisation de l'opération.

Ce mandat est consenti et accepté pour une durée expirant le 31 août 2023 et pourra être prolongé jusqu'au 29 février 2024, date à laquelle il prendra fin.

Ce nouveau mandat ne remet pas en cause le pacte d'associé signé le 10 novembre 2015 entre Mercialys et SPF2 Hyperthe.

23.2 Engagements liés aux opérations exceptionnelles

23.2.1 Engagements avec la société Corin

Dans le cadre de son partenariat avec la société Corin, Mercialys a acquis 60 % des droits indivis sur certains actifs situés en Corse pour 90 millions d'euros en 2006.

Un avenant au protocole d'accord a été établi en 2014. Cet avenant a permis de reporter certaines échéances et de modifier la mécanique d'apport des droits indivis. Le protocole d'accord est établi pour une nouvelle durée de 20 ans à compter de la signature de l'avenant. Il est aujourd'hui prévu qu'en cas de non-renouvellement de la convention d'indivision, la partie ayant initié la sortie de cette indivision sera pénalisée sur le partage des droits indivis. Ce partage pourra être réalisé soit en nature, le choix des lots revenant à l'autre partie (les murs d'hypermarchés revenant

quoi qu'il en soit en priorité à Mercialys), soit par le transfert des droits indivis. Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses 40 % de droits indivis, sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys.

Un nouvel avenant au protocole a été signé le 27 avril 2018 dans lequel il est prévu la levée de la promesse d'achat sur plusieurs échéances. Ainsi, pour 10 % maximum de droits indivis entre le 31 janvier 2020 et le 31 décembre 2020, cette levée d'option potentielle n'a pas été exercée. Elle pourra l'être pour 10 % maximum des droits indivis entre le 31 janvier 2023 et 31 décembre 2023, 10 % maximum des droits indivis à compter du 31 janvier 2024 et 10 % des droits indivis maximum à compter du 31 janvier 2025.

Dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat, Mercialys a la possibilité soit de se substituer un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue et précisée au protocole. Une décote de 30 % sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer à tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

23.2.2 Autres engagements

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs du Groupe.

Le Groupe a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers.

Le Groupe se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

23.3 Engagements contrats de location simple

Bailleur de location simple

La quasi-totalité des baux consentis par le Groupe dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux, quelques baux à construction ayant été consentis dans des cas spécifiques.

Les baux conclus comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante (dit « loyer variable »). Les loyers variables sont composés d'une partie fixe (le loyer minimum garanti) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du preneur exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux. Le loyer variable additionnel défini à la signature du bail est dû par le preneur en cas de différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur au cours de l'année civile considérée et le loyer de base.

À défaut de clause d'indexation spécifique dans le bail, l'indexation des loyers intervient à l'issue de chaque période triennale du bail. Pour l'ensemble des baux, le loyer de base, qu'il soit uniquement fixe ou à minimum garanti, est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC ou ILC publié par l'INSEE.

Les montants des loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants :

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
À moins d'un an	142 764	140 985
Entre un et cinq ans	148 020	176 742
À plus de cinq ans	11 166	12 177
TOTAL	**301 949**	**329 904**

Note 24 Transactions avec les parties liées

Jusqu'au 28 avril 2022, date de démission du dernier représentant du groupe Casino au Conseil d'administration du groupe Mercialys, le Groupe entretenait un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du groupe Casino.

24.1 Identification de la société consolidante

Le Conseil d'administration, qui s'est tenu le 28 avril 2022 à l'issue de l'Assemblée générale, a été informé de la démission de son mandat, de la société La Forézienne de Participations, administratrice non indépendante. Cette démission a pris effet à l'issue du dit Conseil d'administration. Cette démission fait suite à la cession, par le groupe Casino, du solde de sa participation dans le capital de Mercialys, annoncée le 4 avril 2022. Par conséquent, le groupe Mercialys n'est plus consolidé dans les comptes du groupe Casino et le groupe Casino n'est plus une partie liée.

24.2 Baux consentis par le Groupe à des sociétés du groupe Casino

Jusqu'au 28 avril 2022, date de démission du dernier représentant du groupe Casino au Conseil d'administration du groupe Mercialys, le Groupe entretenait un ensemble de relations contractuelles avec diverses sociétés du groupe Casino.

- Les loyers facturés au titre de ces baux du 1er janvier au 28 avril 2022 se sont élevés à :
- 10 610 milliers d'euros pour Distribution Casino France (contre 30 631 milliers d'euros au 31 décembre 2021) ;
- 394 milliers d'euros pour Monoprix (contre 1 763 milliers d'euros au 31 décembre 2021) ;
- 1 940 milliers d'euros pour les autres entités (contre 6 452 milliers d'euros au 31 décembre 2021).

24.3 Activités de Property Management

Le Groupe a délégué à Sudeco, filiale de l'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens ainsi que la gestion administrative des associations ou groupement d'intérêts économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient. Dans le cadre des activités de Property Management, les honoraires versés par Mercialys et ses filiales à Sudeco au 28 avril 2022 se sont élevés à 2 993 milliers d'euros contre 5 882 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

24.4 Convention de prestation de services avec Casino

La Société a conclu une convention de prestations de services avec le groupe Casino dont l'objet est d'organiser la fourniture à la société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement. Depuis 2019, Mercialys procède à l'internalisation progressive d'activités couvertes par cette convention. Celle-ci couvrait cependant encore en 2022 des prestations en matière de gestion administrative, de comptabilité-finance et d'informatique. Dans le cadre de cette convention, le montant versé par Mercialys au groupe Casino s'élève à 228 milliers d'euros au 28 avril 2022 contre 954 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Cette convention a pris fin le 31 août 2022.

24.5 Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino

Mercialys avait conclu le 8 septembre 2005 une Convention de compte courant et de gestion de trésorerie avec Casino, filiale du groupe Casino. Par ce biais, Mercialys et Casino avaient mis en place un compte courant d'actionnaires qui enregistrait tous versements, retraits ou avances des sommes pouvant être effectués réciproquement entre les deux sociétés.

Suite à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys en 2012, les deux parties ont décidé de résilier la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie existante et de conclure une convention de compte courant. Cette Convention a permis à Mercialys de conserver un compte courant avec Casino lui donnant la possibilité de bénéficier d'avances de trésorerie de la part de Casino dans la limite d'un seuil de 50 millions d'euros. Ces avances sont exclusivement destinées au financement à court terme des besoins généraux de Mercialys.

La durée de la Convention a été étendue à plusieurs reprises et est arrivée à échéance le 31 décembre 2019. En décembre 2019, un avenant à cette convention a été conclu portant le seuil de l'avance à 35 millions d'euros et l'échéance au 31 décembre 2021. En décembre 2020, un nouvel avenant à cette convention a été conclu portant l'échéance de cette convention au 31 décembre 2022.

À fin décembre 2021, Mercialys n'a pas bénéficié d'avances de trésorerie de la part de Casino.

Au 31 décembre 2021, des commissions de non-utilisation des fonds mis à disposition par Casino Finance ont été payés par Mercialys à hauteur de 554 milliers d'euros.

En janvier 2022, Mercialys a résilié par anticipation cette avance en compte courant après avoir payé des commissions de non-utilisation pour 62 milliers d'euros à Casino Finance.

24.6 Conventions conclues avec le groupe Casino dans le cadre des opérations d'acquisition de portefeuilles d'actifs immobiliers

Dans le cadre des opérations d'acquisition, divers contrats et garanties ont été conclus avec les sociétés du groupe Casino, en plus des traités d'apport.

Mercialys peut cesser de passer des commandes à chacune des étapes prévues dans le contrat-cadre en contrepartie de pénalités de règlement des honoraires du prestataire et des indemnisations des entreprises en cas de marchés déjà passés.

24.7 Transactions avec la SCI AMR

Mercialys a conclu avec la SCI AMR les contrats suivants :

- prestation de conseil en Immobilier : il s'agit d'un contrat d'une durée de 5 ans par lequel la SCI AMR confie à Mercialys une mission d'assistance générale à la gestion patrimoniale de ses actifs immobiliers. Ce contrat initialement conclu à partir du 23 avril 2013 a été prolongé par anticipation à compter du 1er janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024 ;
- mandat exclusif de commercialisation d'une durée de 5 ans. Ce mandat, initialement conclu à partir du 23 avril 2013, a été prolongé par anticipation à compter du 1er janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024 ;
- contrat d'animation de centre avec Mercialys Gestion.

Le montant de ces transactions s'élève à 1 106 milliers d'euros.

AMR a également signé un contrat de gestion locative avec Sudeco, société du groupe Casino.

En 2020, des opérations de vente et d'achat d'actifs immobiliers ont eu lieu entre Mercialys et la SCI AMR. Au titre de ces opérations, Mercialys a octroyé un prêt à la SCI AMR qui s'élève à 18 664 milliers d'euros (intérêts courus inclus) à fin décembre 2022.

24.8 Rémunérations brutes allouées aux principaux dirigeants

Société anonyme de droit français, Mercialys a opté pour la structure à Conseil d'administration. Son Conseil comprend, au 31 décembre 2022, 8 membres en plus du Président du Conseil d'administration, dont 6 administrateurs indépendants. Les rémunérations indiquées ci-après sont celles des administrateurs et des principaux dirigeants.

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Avantages à court terme [1]	2 021	1 494
TOTAL	**2 021**	**1 494**

(1) Salaires bruts (hors charges patronales), primes, intéressement, participation, avantages en nature et jetons de présence.

Il n'y a pas d'options d'actions de Mercialys détenues par les organes de direction à fin décembre 2022.

24.9 Transactions avec les parties liées – récapitulatif

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Produits/(Charges)		
Loyers facturés [1]		
Distribution Casino France	10 610	30 631
Monoprix	394	1 763
Autres entités du groupe Casino [1]	1 940	6 452
Indemnité compensatrice versée par IGC [1]	-	1 337
Activité Property Management versée au groupe Casino [1]	(2 993)	(5 882)
Convention de prestation de services versée au groupe Casino [1]	(228)	(954)
Transactions avec la SCI AMR [2]	1 106	840
Commissions de non-utilisation avec Casino Finance [1]		(554)
Actifs/(Passifs)		
Prêt à la SCI AMR	18 664	18 817
Appel de fonds émis au titre du contrat de promotion Immobilière Sacré-Cœur avec le groupe Casino	-	311

(1) Le Conseil d'administration, qui s'est tenu le 28 avril 2022 à l'issue de l'Assemblée générale, a été informé de la démission de son mandat, de la société La Forézienne de Participations, administratrice non indépendante. Cette démission a pris effet à l'issue du dit Conseil d'administration. Cette démission fait suite à la cession, par le groupe Casino, du solde de sa participation dans le capital de Mercialys, annoncée le 4 avril 2022. Par conséquent, le groupe Mercialys n'est plus consolidé dans les comptes du groupe Casino et le groupe Casino n'est plus une partie liée.

(2) L'Immobilière Groupe Casino, filiale du groupe Casino, avait accordé une garantie d'indemnisation de 1,3 million d'euros sur le site d'Arles. Au 31 décembre 2021, celle-ci avait été comptabilisée dans les comptes consolidés de Mercialys au niveau des autres produits (note 6.3, p. 154).

24.10 Autres transactions avec les parties liées

Hors montants cités ci-dessus, les autres transactions avec les parties liées (sociétés du groupe Casino et entreprises associées) s'établissent ainsi pour les exercices clos aux 31 décembre 2022 et 2021 :

AUTRES TRANSACTIONS AVEC LES FILIALES DU GROUPE CASINO

	Produits	Charges	Dettes	Créances
(en milliers d'euros)		concernant les parties liées		
2021	15 470	(633)	(1 016)	1 640
2022	**5 525**	**(81)**	**-**	**-**

Ces transactions sont principalement composées de refacturations de charges locatives et travaux.

Les filiales du groupe Casino ne sont plus considérées comme des parties liées à partir du 28 avril 2022, date de la démission de son mandat au conseil d'administration du groupe Mercialys, de la société La Forézienne de Participations, administratrice non indépendante du groupe Casino.

AUTRES TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

	Produits	Charges	Dettes	Créances
(en milliers d'euros)		concernant les parties liées		
2021	887	(669)	(86)	1 183
2022	**481**	**(565)**	**(230)**	**1 203**

Note 25 Passifs éventuels

Passif éventuel relatif à un projet sur le site de Saint André

Mercialys, *via* la société Epicanthe, a acquis en 2015 les titres de la SCI Cypérus Saint André (ex-Toutoune), titulaire d'un compromis de vente pour l'acquisition d'un foncier sur la commune de Saint André, à La Réunion. Cette acquisition faisait partie d'un projet envisagé consistant en la réalisation d'un centre commercial.

Un ajustement de 900 000 euros du prix des titres de la SCI Cypérus Saint André était prévu, sous condition d'adoption du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint André avant le 30 juin 2019, soit (i) en cas de délivrance par l'autorité judiciaire compétente d'une attestation de

non-recours sur le permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC) permettant la mise en œuvre du projet, soit (ii) en cas de non-dépôt de la demande de permis de construire valant AEC, permettant la réalisation du projet et conforme au PLU dans un délai de 36 mois suivant l'entrée en vigueur du PLU.

Cependant, le paiement de ce complément de prix est contesté par Mercialys, les autorités locales ayant demandé le retrait du dossier de demande de permis de construire déposé au titre du projet tel que prévu à date, lequel a été effectif le 4 octobre 2017. Mercialys ne juge pas probable une sortie de ressources et n'a à ce titre comptabilisé aucune provision à fin 2022.

Mercialys n'a pas abandonné son intention de réaliser un projet sur ce foncier situé sur un territoire à fort potentiel, qui dépendra en partie de la stratégie urbanistique des pouvoirs publics locaux.

Note 26 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes de Mercialys s'élèvent à 608 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022 (contre 461 milliers d'euros au 31 décembre 2021).

Honoraires des Commissaires aux comptes de l'exercice 2022 *(en milliers d'euros)*	**EY**	**KPMG**
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité	307	273
Services autres que la certification des comptes [1]	63	13
TOTAL	**372**	**286**

(1) Les services autres que la certification des comptes sont relatifs au rapport RSE et à l'émission de la lettre de confort.

Note 27 Effectif

En nombre de personnes	**12/2022**	**12/2021**
Effectif inscrit à la clôture [1]	168	137
Équivalent temps plein [2]	155	133

(1) Effectif en CDI et CDD.
(2) Effectif équivalent temps plein moyen sur une durée annuelle.

Note 28 Événements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'évènements postérieurs à la clôture.

3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société Mercialys,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Mercialys relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2022, la valeur nette comptable des immeubles de placement du groupe s'élève à 1 907 millions d'euros. Les immeubles de placement sont comptabilisés selon le modèle du coût, répartis par composants et amortis sur leurs durées d'utilité. La note 8 de l'annexe aux comptes consolidés expose les règles et les méthodes comptables retenues par le groupe pour la comptabilisation et l'évaluation des immeubles de placement, ainsi que leurs modalités de dépréciation. Le groupe s'appuie sur les justes valeurs hors droits des immeubles de placement déterminées par des évaluateurs indépendants pour : • mentionner cette information dans l'annexe aux comptes consolidés, conformément à la norme IAS 40 ; • apprécier l'absence de perte de valeur sur ces immeubles de placement ou comptabiliser des provisions pour dépréciation des immeubles de placement, le cas échéant. L'évaluation des immeubles de placement requiert une part de jugement et d'estimation significative de la part de la direction et des évaluateurs indépendants. Notamment, ces évaluateurs tiennent compte : • d'informations spécifiques à chaque actif telles que l'emplacement, les revenus locatifs, les taux de rendement, les dépenses d'investissement • des transactions comparables récentes intervenues sur le marché. L'évaluation des immeubles de placement est considérée comme un point clé de l'audit en raison : • du montant significatif de la juste valeur hors droits présentée dans l'annexe aux comptes consolidés ; • de l'utilisation, par les évaluateurs indépendants, de données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » qui déterminent les justes valeurs. Par conséquent ces justes valeurs reposent sur des estimations ; • de la sensibilité de la juste valeur aux hypothèses retenues par les évaluateurs, celle-ci servant à apprécier l'absence de perte de valeur des immeubles de placement.	Dans le cadre de l'audit des comptes consolidés de Mercialys, nous avons réalisé les diligences suivantes : • apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par la société ; • analyser les variations significatives de justes valeurs par immeuble de placement ; • tester l'efficacité opérationnelle des contrôles réalisés par la direction sur les données transmises aux évaluateurs et utilisées dans le cadre de la valorisation des immeubles de placement ainsi que des contrôles opérés par la direction sur les justes valeurs issues des expertises indépendantes ; • réaliser un entretien, en présence de nos spécialistes immobiliers, avec les évaluateurs indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ; • rapprocher, sur une sélection d'actifs, les données utilisées par les évaluateurs indépendants avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et les budgets d'investissement qui nous ont été communiqués par la société ; • pour une sélection d'actifs, analyser, avec nos spécialistes en immobilier, la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les évaluateurs indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché, au regard des informations de marché disponibles ; • rapprocher les éléments pris en compte pour déterminer le montant des pertes de valeur des immeubles de placement à provisionner (rapprochement des valeurs nettes comptables avec les comptes audités et de la juste valeur avec l'évaluation indépendante) ; • examiner le caractère approprié des informations données dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Mercialys par votre assemblée générale du 6 mai 2010.

Au 31 décembre 2022, nos cabinets étaient dans la treizième année de leur mission sans interruption.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était précédemment commissaire aux comptes depuis 1999.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 13 mars 2023
KPMG SA
Régis Chemouny
Associé

Lyon, le 13 mars 2023
Ernst & Young
Sylvain Lauria
Associé

3.2 Comptes sociaux

3.2.1 États financiers

3.2.1.1 Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	12/2022	12/2021
Revenus locatifs		120 337	119 922
Impôt foncier non récupéré		(2 226)	(3 053)
Charges locatives non récupérées		(3 442)	(2 956)
Charges nettes sur immeubles		652	(7 776)
Loyers nets	**3**	**115 322**	**106 137**
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	4	1 152	1 409
Amortissements		(22 911)	(24 295)
Provisions		(2 660)	(1 176)
Charges de personnel	5	(10 478)	(10 211)
Charges externes	6	(12 930)	(9 509)
Résultat d'exploitation		**67 495**	**62 355**
Résultat financier	7	(13 434)	(22 429)
Résultat exceptionnel	8	5 069	(7 851)
Impôt société	9	7	1 026
RÉSULTAT NET		**59 137**	**33 102**

3.2.1.2 Bilan

Actif

(en milliers d'euros)	Notes	12/2022	12/2021
Actifs incorporels		10 268	10 619
Amortissements et dépréciations		(7 226)	(6 553)
Sous-total		**3 042**	**4 066**
Actifs corporels		1 421 387	1 489 684
Amortissements et dépréciations		(266 437)	(247 298)
Sous-total		**1 154 950**	**1 242 387**
Immobilisations financières		770 000	765 117
Dépréciations immobilisations		(62 635)	(63 651)
Sous-total		**707 365**	**701 466**
Total de l'actif immobilisé	**10**	**1 865 357**	**1 947 918**
Créances	11	192 324	222 476
Trésorerie	12	177 987	227 046
Comptes de régularisation		19 947	5 593
Total de l'actif circulant		**390 258**	**455 116**
Charges à répartir sur plusieurs exercices		3 775	3 177
Primes de remboursement des obligations		4 827	7 011
TOTAL DE L'ACTIF		**2 264 217**	**2 413 222**

Passif

(en milliers d'euros)	Notes	12/2022	12/2021
Capital et primes		561 944	561 944
Réserves		9 389	9 205
Écart de réévaluation		15 635	15 635
Report à nouveau		244 074	297 257
Résultat		59 137	33 102
Acompte sur dividendes		-	-
Provisions réglementées		1 699	1 699
Capitaux propres	**13**	**891 878**	**918 842**
Provisions	14	14 823	11 816
Emprunts et dettes financières	15	1 299 768	1 390 125
Dettes	16	56 380	90 004
Comptes de régularisation	17	1 368	2 435
Passif circulant		**1 372 339**	**1 494 380**
TOTAL DU PASSIF		**2 264 217**	**2 413 222**

3.2.1.3 Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2022	12/2021
Résultat net		59 137	33 102
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations nettes des reprises		30 384	38 250
Résultats sur cessions d'actifs		(10 457)	(1 168)
Autres charges/(Produits) calculés		14 634	4 540
Capacité d'autofinancement		**93 698**	**74 723**
Variation du besoin en fond de roulement [(1)]		**(23 417)**	**22 725**
Flux net lié à l'activité		**70 280**	**97 448**
Acquisitions d'immobilisations		(17 741)	(9 523)
Cessions d'immobilisations [(2)]		80 844	12 584
Variation des prêts et avances consentis [(3)]		1 030	3 050
Flux net lié aux opérations d'investissement		**64 134**	**6 112**
Dividendes versés et acompte	13	(86 025)	(39 504)
Augmentation et diminution de capital		-	17 106
Augmentation des emprunts [(4)]		755 052	230 672
Diminution des emprunts [(4)]		(852 500)	(526 700)
Flux net lié aux opérations de financement		**(183 473)**	**(318 426)**
Variation de trésorerie nette		**(49 059)**	**(214 866)**
Trésorerie nette d'ouverture		226 980	441 845
Trésorerie nette de clôture	12	177 921	226 980
Trésorerie nette de clôture		**177 921**	**226 980**
Trésorerie au bilan		**177 987**	**227 046**
Concours bancaires		**(66)**	**(66)**

(1) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :

• *Clients*	*12 072*	*(1 487)*
• *Fournisseurs*	*(804)*	*(842)*
• *Autres créances*	*(18 219)*	*8 384*
• *Autres dettes*	*3 110*	*17 758*
• *Comptes de régularisation*	*(19 576)*	*(1 088)*
Variation	**(23 417)**	**22 725**

(2) En 2021, les encaissements liés aux cessions sont essentiellement composés des cessions des sites de Marseille Canebière et Angoulême pour 11,4 millions d'euros hors droits.

En 2022, les encaissements liés aux cessions sont essentiellement composés des cessions des hypermarchés Géant Casino d'Annecy Seynod et Saint-Étienne Monthieu, ainsi que des cessions des sites de Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge pour 75,0 millions d'euros hors droits.

(3) En 2022, l'OPCI UIR2 a remboursé la somme de 886 milliers d'euros.

(4) En 2021, les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent uniquement aux variations des billets de trésorerie émis, ainsi qu'au remboursement de l'emprunt obligataire pour 99 200 milliers d'euros. En 2022, les augmentations et diminutions des emprunts et dettes financières correspondent uniquement aux variations des billets de trésorerie émis, ainsi qu'au remboursement de l'emprunt obligataire pour 181 300 milliers d'euros et un nouvel emprunt de 300 000 milliers d'euros (note 15).

3.2.2 Notes annexes

Note 1	Principes, règles et méthodes comptables	201
Note 2	Faits marquants de l'exercice	203
Note 3	Loyers nets	204
Note 4	Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	204
Note 5	Charges de personnel	204
Note 6	Charges externes	204
Note 7	Résultat financier	205
Note 8	Résultat exceptionnel	206
Note 9	Impôt	206
Note 10	Immobilisations	206
Note 11	Créances	208
Note 12	Trésorerie nette	209
Note 13	Capitaux propres	209
Note 14	Provisions	211
Note 15	Emprunts et dettes financières diverses	211
Note 16	Dettes	213
Note 17	Comptes de régularisation	213
Note 18	Engagements hors bilan	214
Note 19	Passif éventuel	215
Note 20	Risques de marché	215
Note 21	Éléments concernant les entreprises liées	216
Note 22	Rémunérations	217
Note 23	Honoraires des Commissaires aux comptes	217
Note 24	Événements postérieurs à la clôture	217
Note 25	Tableau des filiales et participations	218

Informations relatives à Mercialys SA

Mercialys est une société anonyme de droit français dont les titres sont cotés sur Euronext Paris compartiment B.

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros et sont arrondis au millier le plus proche et comprennent des données individuellement arrondies. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

Note 1 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis suivant les prescriptions du plan comptable général 2016 issu du Règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, homologué par l'arrêté du 26 décembre 2016 qui modifie le Règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général. Le Règlement 2015-05 du 2 juillet 2015 sur les instruments financiers à terme et les opérations de couverture est applicable de manière obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

Des instruments de dérivés ont été souscrits depuis plusieurs années par Mercialys à des fins de couverture du risque de taux des emprunts souscrits. Les autres règles et méthodes comptables appliquées sont identiques à celles connues jusqu'alors.

1.1 Immobilisations incorporelles

Le poste « droit d'usage des crédits baux » représente la valeur incorporelle des contrats de crédit baux, qui se compose de la valeur du droit au bail pour la durée des contrats restant à courir jusqu'à leur terme, et de la valeur des promesses incluses dans ces contrats.

Lors de la levée d'option des contrats, les valeurs du droit au bail et des promesses de vente incluses dans ces contrats sont transférées en immobilisations corporelles. Avant les levées d'option, ces promesses de vente font l'objet d'un amortissement dérogatoire pour la part amortissable des immobilisations concernées.

1.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, ou d'apport.

Les immobilisations font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

Pour les constructions, quatre catégories de composants ont été identifiées : gros œuvre, étanchéité toiture, protection incendie de la coque et agencements.

Les composants « Étanchéité toiture » et « Protection incendie de la coque » ne sont identifiés en tant qu'immobilisation séparée que lors des rénovations importantes. Dans les autres cas, ils ne sont pas séparés du composant « Gros œuvre ».

Les actifs corporels font l'objet d'un amortissement suivant le mode linéaire ou dégressif selon la spécificité de chaque immobilisation. Pour les biens reçus en apport les durées d'amortissement concernant les agencements sont limitées à la durée de vie résiduelle.

Les amortissements calculés suivant le mode linéaire correspondent à des amortissements économiques. Les durées d'amortissements retenues pour les principaux postes sont les suivantes :

Nature des immobilisations	Durée d'amortissement
Agencements et aménagements des terrains	40 ans
Bâtiments, construction (gros œuvre)	50 ans
Étanchéité de la toiture	15 ans
Protection incendie de la coque	25 ans
Agencements modifications ou transformation de locaux	10 ans – 20 ans

Pour l'ensemble des terrains et constructions, les valeurs nettes comptables ainsi définies sont comparées aux valeurs vénales. La valeur vénale ressort des expertises auxquelles Mercialys fait procéder, de manière régulière par des experts indépendants. La valorisation des immeubles de placement requiert une part de jugement et d'estimations. Lorsque la différence entre la valeur vénale et la VNC est supérieure ou égale à 15 000 euros ou supérieure à 5 % de la valeur de l'actif, une provision est comptabilisée.

Les centres commerciaux détenus par Mercialys font l'objet d'évaluations par des experts conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert immobilier édictées par la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de 1998 et du rapport du groupe de travail de la Commission des opérations de bourse (COB) et du Conseil national de la comptabilité (CNC) de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Par ailleurs, Mercialys se conforme au Code de déontologie des SIIC en matière de rotation des experts.

L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys a été soumis à une évaluation, ceux ayant fait l'objet d'une expertise ont été soumis à des enquêtes d'urbanisme, des études de marché et de concurrence et des visites *in situ*. Conformément au rapport COB/CNC de 2000, deux approches ont été retenues pour déterminer la valeur vénale de chaque actif :

- la première approche, l'approche par capitalisation du revenu, consiste à apprécier le revenu locatif net de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché immobilier correspondant (prise en compte de la surface de vente, la configuration, l'emplacement, la concurrence, le mode de propriété, le potentiel locatif et d'extension et comparabilité avec des transactions récentes) et tenant compte du niveau de loyer effectif duquel est retiré le montant des charges et travaux non refacturables par rapport au prix de marché et de la vacance ;

- la deuxième approche, l'approche par les flux de trésorerie actualisés, consistant à actualiser les flux futurs de revenus et de dépenses, permet de tenir compte année après année, des ajustements de loyer prévisionnel, de la vacance et d'autres paramètres prévisionnels tels que la durée de commercialisation ainsi que les dépenses d'investissement supportées par le bailleur.

Le patrimoine de Mercialys est évalué deux fois par an par des experts indépendants. Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2021. Elles ont été effectuées dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 et en raison de cette crise qui a des répercussions importantes sur l'ensemble des secteurs d'activités, notamment le secteur immobilier avec, à des degrés variables, des impacts sur les prix de cession, l'investissement ainsi que les commercialisations locatives, en valeur et en volume. Certaines données de marché contribuant à l'appréciation de la valeur par les experts peuvent être antérieures à cette crise. L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais elle ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées. La Direction estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la juste valeur du patrimoine.

Le taux d'actualisation retenu prend en compte le taux de risque du marché (OAT TEC 10 ans) auquel est ajoutée une prime de risque et de liquidité du marché de l'immobilier ainsi que d'éventuelles primes de risque pour obsolescence et pour risque locatif.

Pour les actifs de petite taille, une valorisation par comparaison avec des valeurs de transaction sur des actifs similaires a également été réalisée.

La société n'expose pas de dépenses d'entretien de ses ensembles immobiliers susceptibles d'entrer dans le cadre de programmes pluriannuels de gros entretiens ou grandes révisions. Ainsi, en application du Règlement ANC 2014-03, relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, elle ne se trouve pas concernée par les dispositions relatives aux provisions pour gros entretiens ou grandes révisions.

Figurent notamment en immobilisations les indemnités d'éviction versées au locataire lors de la résiliation d'un bail en cours :

- **remplacement d'un locataire** : si le versement de l'indemnité permet d'augmenter le niveau de performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée dans le coût de l'actif sous réserve que cette augmentation de valeur soit confirmée par les expertises ; dans le cas contraire, cette dépense est comptabilisée en charge de l'exercice ;
- **restructuration d'un site** : si le versement de l'indemnité s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation d'un immeuble, cette dépense est incluse dans le coût de revient des travaux réalisés.

1.3 Immobilisations financières

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport. Une dépréciation ramène celle-ci à leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure. Si la baisse de valeur est anormale et momentanée, aucune dépréciation n'est constatée.

La valeur d'utilité est déterminée en fonction de plusieurs éléments d'appréciation, tels que l'actif net (réévalué en fonction des expertises faites du patrimoine immobilier note 1.2) à la clôture de l'exercice des sociétés concernées, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur utilité.

1.4 Provisions

En accord avec le Règlement ANC 2014-03 sur les passifs, toute obligation à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et donnant lieu à une sortie probable de ressources sans contrepartie, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Les cadres et employés qui cessent leur activité bénéficient d'une allocation de départ à la retraite en fonction de leur ancienneté.

La dette prévisionnelle correspondant à l'intégralité des droits acquis par les cadres et employés est comptabilisée en provision conformément à la recommandation 2003-R.01 du CNC. L'évaluation de cette provision a été faite selon la méthode des unités de crédits projetées avec prise en compte des charges sociales.

La société a consenti des plans d'actions gratuites aux profits des dirigeants et des salariés du groupe Mercialys. Une provision est constituée sur la durée du plan pour couvrir la dette probable subie par la société en tenant compte des critères d'attribution et d'une hypothèse de présence des bénéficiaires à l'issue de la période d'acquisition des droits.

Les créances et dettes ont été évaluées à leur valeur nominale. Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

1.5 Instruments financiers

La société peut utiliser divers instruments financiers pour réduire ses risques de taux. Dans ce cas, le montant nominal des contrats à terme figure dans les engagements hors bilan. Seuls les coupons courus sur l'exercice sont comptabilisés dans le résultat, en contrepartie des autres créances pour les dérivés actifs et des autres dettes pour les dérivés passifs.

1.6 Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers, faite par Mercialys à ses locataires ; les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée. Dans le cas particulier des baux à construction, la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail s'analyse comme un complément de loyer payable en nature, étalé sur la durée du bail.

Les avantages accordés aux locataires sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue pour l'étalement est la période ferme du bail.

Les revenus locatifs comprennent également les éventuels droits d'entrée payés en sus du loyer par les locataires lors de la conclusion du bail. S'ils sont analysés comme des compléments de loyer, ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail, en général 3 ans. Dans le cas contraire, ils sont enregistrés en totalité en produits au cours de l'exercice de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges afférentes. Ces charges directement affectables aux sites regroupent les impôts fonciers et charges locatives non refacturés aux locataires, ainsi que les charges sur immeubles. Ces charges ne comprennent pas les charges comptabilisées par la société comme « charges externes » et « charges de personnel ».

1.7 Impôts

Le régime des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières sous la condition d'être distribués à hauteur de 95 % minimum en ce qui concerne les revenus locatifs, 70 % minimum en ce qui concerne les plus-values de cession d'actifs immobiliers et 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté au même régime.

La charge d'impôt au compte de résultat correspond à l'imposition des revenus financiers générés par la trésorerie, les participations et le contrat de liquidité, minorés d'une quote-part des frais généraux de la société affectée au secteur imposable, à l'imposition des honoraires et prestations de services facturés à des tiers.

1.8 Résultat exceptionnel

Sont comptabilisés en résultat exceptionnel, les produits et les charges qui, par leur nature, leur occurrence ou leur caractère significatif, ne relèvent pas des activités courantes de la société.

Figure notamment dans ce poste le résultat de cession des actifs immobiliers.

Note 2 Faits marquants de l'exercice

Les faits marquants de l'exercice sont les suivants :

Financement

Au 1er trimestre 2022, Mercialys a mis en œuvre une opération de refinancement axée autour de trois dimensions. Ainsi, en février 2022, la Société a émis une obligation d'un montant nominal de 500 millions d'euros, d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 2,5 %. Parallèlement, Mercialys a procédé au rachat anticipé de 100 millions d'euros de la souche obligataire à maturité juillet 2027 portant un coupon de 4,625 %, dont le nominal initial s'élevait à 300 millions d'euros. Enfin, en mars 2022, la Société a exercé en intégralité son option de remboursement anticipé (« *make-whole* ») de son obligation à maturité mars 2023 d'un montant nominal résiduel de 469,5 millions d'euros. Cette opération a permis de consolider la liquidité du bilan et d'allonger significativement la maturité de la dette.

Fin juin 2022, Mercialys a signé une nouvelle ligne de crédit pour 40 millions d'euros à échéance juin 2025. Cette nouvelle ligne de crédit, non tirée, intègre des critères ESG et se substitue à la ligne de 25 millions d'euros à échéance juin 2023.

Rotation d'actifs

En avril 2022, Mercialys a finalisé la cession des hypermarchés Géant Casino d'Annecy Seynod et Saint-Étienne Monthieu, pour un montant acte en main de près de 65 millions d'euros, auprès de la société Inter Gestion REIM, opérant pour le compte de sa SCPI Cristal Rente, spécialisée dans l'immobilier commercial.

En décembre 2022, Mercialys a finalisé la cession des centres commerciaux de Marseille Sainte-Anne et Marseille Croix-Rouge auprès d'un investisseur privé, pour un montant cumulé acte en main de 10 millions d'euros, soit un niveau en ligne avec les valeurs d'expertises du 30 juin 2022.

Actionnariat et gouvernance

En février 2022, le groupe Casino a indiqué avoir cédé, via un *total return swap* (TRS), 6,5 % du capital de Mercialys, portant sa participation à 10,3 %. En avril 2022, le groupe Casino a indiqué avoir soldé sa participation au capital de Mercialys via un nouveau TRS, et ne plus détenir aucun droit de vote.

Faisant suite à ces cessions, Monsieur Michel Savart et la société La Forézienne de Participations, administratrice non indépendante, représentée par Monsieur David Lubek, qui représentaient le groupe Casino au Conseil d'administration de Mercialys, ont présenté leur démission de leur mandat d'administrateurs respectivement le 26 et le 28 avril 2022.

En juin 2022, le Conseil d'administration a décidé la cooptation de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys, en tant qu'administrateur. La ratification de cette cooptation sera soumise au vote de l'Assemblée générale qui se tiendra le 27 avril 2023.

Le 1er juillet 2022, La société Generali Vie, représentée par Monsieur Sébastien Pezet, a fait part de sa démission en tant qu'administrateur de Mercialys, avec effet immédiat.

Le 29 septembre 2022, Mercialys a été informée par une déclaration de franchissement de seuil statutaire que la société Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB), filiale de Crédit Agricole S.A., détenait depuis le 28 septembre 2022 moins de 1 % de son capital et de ses droits de vote. La participation résiduelle de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank était issue de la cession, par le groupe Casino, du solde de sa participation de 10,3 % au capital de Mercialys dans le cadre d'un total return swap (TRS) en avril 2022 (cf. ci-avant).

En octobre 2022, sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration de Mercialys a décidé la cooptation de Monsieur Jean-Louis Constanza, en tant qu'administrateur indépendant. Il est nommé en remplacement de la société Generali Vie, représentée par Monsieur Sébastien Pezet. La ratification de cette cooptation sera soumise à l'Assemblée générale qui se tiendra le 27 avril 2023.

Mercialys a été informée, le 29 novembre 2022, par une déclaration de franchissement de seuils statutaires que la société Generali Vie, filiale du groupe Generali en France, a franchi en baisse les seuils statutaires de 5, 4, 3, 2 et 1 % du capital et des droits de vote de la Société en date du 25 novembre 2022.

Contexte général

L'environnement géopolitique lié au conflit en Ukraine, s'il n'a pas eu d'impact direct sur l'activité de Mercialys, a pu peser sur l'environnement économique global, via son impact sur l'inflation, l'approvisionnement des enseignes et la consommation

Note 3 Loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Loyers facturés	120 010	118 959
Droits d'entrée et indemnités de déspécialisation	327	963
Revenus locatifs	**120 337**	**119 922**
Impôt foncier	(9 578)	(9 178)
Refacturation aux locataires	7 352	6 125
Impôt foncier non récupéré	**(2 226)**	**(3 053)**
Charges locatives	(19 694)	(20 410)
Refacturation aux locataires	16 252	17 454
Charges locatives non récupérées	**(3 442)**	**(2 956)**
Honoraires de gestion	(5 172)	(4 498)
Refacturation aux locataires	2 858	2 933
Autres charges [(1)]	2 965	(6 210)
Charges nettes sur immeubles	**652**	**(7 776)**
LOYERS NETS	**115 322**	**106 137**

(1) incluent une reprise de provision pour pertes et dépréciations sur créances pour 8,2 millions en 2022 engendrée par les efforts de recouvrement au titre de 2020 et 2021, ainsi qu'une dotation de 4 millions d'euros calculée selon la méthode classique de provisionnement et qui intègre l'impact lié à la liquidation judiciaire de l'enseigne Camaieu.

Les autres charges comprennent notamment les loyers versés au titre des baux à construction et des baux emphytéotiques conclus par la société, les loyers de crédits baux immobiliers, les honoraires versés à des tiers et les frais d'entretien non récupérables et non immobilisables des centres commerciaux.

Note 4 Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités comprennent notamment les honoraires facturés au titre de prestations de service réalisées par certaines équipes de Mercialys (que ce soit dans le cadre d'une prestation de conseil réalisée par l'équipe d'asset management, ou dans le cadre de la prestation de direction de centre réalisée par les équipes), des honoraires de commercialisation, des honoraires d'asset management et des honoraires de conseil dans le cadre des partenariats mis en place. Les revenus de gestion sont stables par rapport à l'année précédente.

Note 5 Charges de personnel

Les charges de personnel sont constituées par les rémunérations et avantages divers accordés aux salariés de la société.

La société a employé en moyenne 52 salariés sur l'exercice 2022 (47 cadres, 3 agents de maîtrise et 2 employés) contre 55 salariés sur l'exercice 2021.

Note 6 Charges externes

Les charges externes comprennent la communication des centres et les coûts de structure. Ces derniers sont composés des dépenses de communication financière, des dépenses de communication institutionnelle, d'études et de frais de marketing, des frais de fonctionnement des services, des jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration, des honoraires versés pour les travaux sous-traités (comptabilité, gestion financière, gestion des ressources humaines, gestion juridique, informatique), des honoraires versés aux Commissaires aux comptes et des dépenses d'expertises et de gestion du parc.

Note 7 Résultat financier

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Produits financiers	**68 846**	**34 883**
Reprise de provision pour dépréciation des titres de participation	4 131	668
• Hyperthetis Participations	2 802	-
• Point Confort	97	-
• Rennes-Anglet	-	87
• Immosiris	1 232	230
• UIR 2	-	351
Revenus des titres consolidés	43 623	13 029
• Point Confort	-	145
• Mercialys Participations	34 500	-
• Dentelle	-	105
• AMR	3 045	2 971
• Immosiris	2 406	2 487
• Hyperthetis Participations	3 253	6 947
• Rennes-Anglet	195	150
• Autres	224	224
Intérêts sociétés apparentées	3 742	3 426
Produits nets/cession actions propres	1 974	1 335
Produits financiers de placement	577	834
Produits intérêts sur dérivés de couverture	14 795	15 586
Autres produits financiers	3	6
Charges financières	**(82 280)**	**(57 311)**
Provision pour attribution gratuite d'actions	(681)	(366)
Dotation aux provisions pertes de change	(411)	-
Dotation amortissement prime remboursement obligation [1]	(6 777)	(5 356)
Provision sur titres de participation	(3 115)	(5 816)
• Point Confort	-	(707)
• UIR II	(134)	(509)
• AMR	(1 325)	(1 114)
• Rennes-Anglet	(423)	-
• Hyperthetis Participations	-	(2 217)
• Immosiris	(1 232)	-
• Dentelle	-	(1 232)
• Ocito	-	(37)
Intérêts sociétés apparentées	(570)	(520)
Intérêts des emprunts	(30 563)	(32 064)
Charges intérêts sur dérivée de couverture	(8 757)	(8 748)
Charges nettes/cession actions propres	(1 226)	(785)
Capitalisation des coûts des emprunts	-	43
Autres charges financières [2]	(30 180)	(3 700)
RÉSULTAT FINANCIER	**(13 434)**	**(22 429)**

(1) dont 4,8 millions d'euros de suramortisement des primes et frais dans le cadre de l'opération de restructuration de la dette

(2) Principalement composé du mali de rachat pour 26 millions d'euros et 2,4 millions d'euros liés aux dénouements d'instruments financiers dans le cadre de l'opération de restructuration de la dette

Note 8 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel réalisé sur l'exercice 2022 correspond principalement à :

- des plus-values suite aux cessions des sites de Saint-Étienne Monthieu, Annecy Seynod, Marseille Delprat, Paris Massena, Marseille Michelet, Marseille Barnéoud, Niort et Rodez Onet Le Chateau pour un montant net de frais de 10 457,4 milliers d'euros.
- des provisions pour dépréciations des actifs pour - 5,4 millions d'euros.

Note 9 Impôt

L'impôt comptabilisé correspond à l'impôt dû sur le résultat du secteur imposable de la société, auquel s'ajoute la contribution additionnelle due au titre des montants distribués. En 2022, le résultat du secteur imposable est déficitaire et ne donne pas lieu à la comptabilisation d'une charge d'impôt.

Les accroissements et allégements futurs d'impôt sont non significatifs.

Note 10 Immobilisations

10.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Logiciels	8 004	7 702
Droit d'usage des crédits baux	794	252
Autres immobilisations incorporelles	1 471	2 665
Amortissements et dépréciations	(7 226)	(6 553)
Immobilisations incorporelles nettes	**3 043**	**4 066**
Terrains et agencements	756 674	800 087
Amortissements et dépréciations	(37 164)	(31 398)
Terrains et agencements nets	**719 510**	**768 690**
Constructions et agencements	644 204	672 808
Amortissements et dépréciations	(222 519)	(209 800)
Constructions et agencements nets	**421 685**	**463 008**
Autres immobilisations corporelles	20 509	16 789
Amortissements et dépréciations	(6 755)	(6 100)
Autres immobilisations corporelles nettes	**13 754**	**10 689**
Titres de participation	628 558	623 719
Dépréciations des titres de participation	(62 635)	(63 651)
Prêts	141 154	141 154
Autres immobilisations financières	288	244
Immobilisations financières nettes	**707 365**	**701 466**
IMMOBILISATIONS NETTES	**1 865 357**	**1 947 918**

Les autres immobilisations corporelles sont constituées des immobilisations en cours à hauteur de 10 587 milliers d'euros au 31 décembre 2022 contre 7 061 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (note 25).

10.2 Variations

(en milliers d'euros)		Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Au 31 décembre 2020	Immobilisations incorporelles	8 458	(5 467)	2 991
	Immobilisations corporelles	1 495 129	(217 116)	1 278 013
	Immobilisations financières	764 327	(58 503)	705 824
	Total	**2 267 914**	**(281 086)**	**1 986 828**
Augmentations	Immobilisations incorporelles	2 244	(1 170)	1 074
	Immobilisations corporelles	6 532	(32 785)	(26 253)
	Immobilisations financières	790	(5 816)	(5 026)
	Total	**9 566**	**(39 771)**	**(30 205)**
Diminutions	Immobilisations incorporelles	84	(84)	-
	Immobilisations corporelles	11 976	(2 603)	9 373
	Immobilisations financières	-	(667)	(667)
	Total	**12 060**	**(3 354)**	**8 705**
Au 31 décembre 2021	Immobilisations incorporelles	10 619	(6 553)	4 066
	Immobilisations corporelles	1 489 684	(247 298)	1 242 387
	Immobilisations financières	765 117	(63 651)	701 466
	Total	**2 265 420**	**(317 502)**	**1 947 918**
Augmentations	Immobilisations incorporelles	541	(673)	(132)
	Immobilisations corporelles	8 013	(22 167)	(14 154)
	Immobilisations financières	5 769	(134)	5 635
	Total	**14 323**	**(22 974)**	**(8 651)**
Diminutions	Immobilisations incorporelles	892	(1)	891
	Immobilisations corporelles	76 311	(3 028)	73 283
	Immobilisations financières	886	(1 150)	(264)
	Total	**78 089**	**(4 179)**	**73 910**
Au 31 décembre 2022	Immobilisations incorporelles	10 268	(7 225)	3 043
	Immobilisations corporelles	1 421 386	(266 437)	1 154 949
	Immobilisations financières	770 000	(62 635)	707 365
	Total	**2 201 654**	**(336 297)**	**1 865 357**

Immobilisations incorporelles et corporelles

Les diminutions de l'exercice correspondent principalement aux cessions des actifs des sites de Saint-Étienne Monthieu, Annecy Seynod, Marseille Delprat, Paris Massena, Marseille Michelet, Marseille Barnéoud, Niort et Rodez Onet Le Chateau pour une valeur nette comptable de 15 880 milliers d'euros pour un montant net de frais de 10 457 milliers d'euros.

Immobilisations financières

L'augmentation des immobilisations financières s'explique essentiellement par l'acquisition de 1 793 598 titres de la société Rennes Anglet pour 4 839,6 milliers d'euros. Cette société est maintenant détenue intégralement par Mercialys SA.

Les prêts réalisés au 31 décembre 2022 sont les suivants (y compris produits d'intérêts) :

- SNC Fenouillet Participation : 45 735 milliers d'euros ;
- SNC Fenouillet Immobilier : 76 662 milliers d'euros ;
- SCI AMR : 18 664 milliers d'euros.

10.3 Dépréciation

Une dotation pour dépréciation des immobilisations corporelles d'un montant de 6 583 milliers d'euros et une reprise de dépréciation d'un montant de 1 101 milliers d'euros ont été jugées nécessaires sur les actifs immobiliers de Mercialys au 31 décembre 2022 contre une dotation d'un montant de 9 493 milliers d'euros et une reprise de dépréciation d'un montant de 1 876 milliers d'euros en 2021.

Sur les titres de participation, les variations de dépréciations comptabilisées sur l'exercice portent sur les sociétés Point Confort, AMR, Rennes Anglet, Hyperthetis Participations, Immosiris, Epicanthe, Dentelle, Ocitô et UIR II pour 1 016 milliers d'euros. Au 31 décembre 2022, ces dépréciations s'élèvent à 62 635 milliers d'euros contre 63 651 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Ces dépréciations sont essentiellement liées à la diminution de la situation nette réévaluée de ces filiales.

Note 11 Créances

11.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Créances clients	35 782	47 894
Dépréciations	(13 674)	(20 140)
Créances clients nettes	**22 108**	**27 754**
Autres créances d'exploitation	22 548	26 861
Comptes courants des sociétés apparentées	150 320	169 780
Dépréciations	(2 653)	(1 918)
Autres créances nettes	**170 216**	**194 723**
CRÉANCES	**192 324**	**222 476**

L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

Créances clients et comptes rattachés	**Actifs non échus non dépréciés**	**Actifs échus non dépréciés à la date de clôture**				**Actifs dépréciés**	
(en milliers d'euros)	**Total**	**Retard n'excédant pas 3 mois**	**Retard compris entre 3 et 6 mois**	**Retard compris entre 6 et 12 mois**	**Retard supérieur à 12 mois**	**Total**	**Total**	**Total**
Au 31 décembre 2021	9 039	3 563	1 594	14 144	(402)	18 899	19 956	47 894
Au 31 décembre 2022	**5 698**	**4 392**	**1 633**	**2 536**	**899**	**9 460**	**20 624**	**35 782**

Les créances clients au 31 décembre 2022 sont principalement composées de loyers, droits d'entrée, et prestations de conseils facturés en fin d'exercice.

En sus de la méthodologie de provisionnement des créances douteuses pour 11,1 millions d'euros déterminée par Mercialys et fondée sur le stade d'avancement juridique des contentieux avec les locataires présentant des impayés, les comptes à fin décembre 2022 intègrent, des provisions correspondant aux impacts de la crise sanitaire pour un montant de 780 milliers d'euros et de 1 556 milliers d'euros au titre d'impayés.

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées :

- de créances fiscales pour 7 972 milliers d'euros au 31 décembre 2022 contre 7 130 milliers d'euros au 31 décembre 2021;
- de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 4 081 milliers d'euros au 31 décembre 2022 (3 845 milliers d'euros au 31 décembre 2021). En substance la remise par le locataire au bailleur de la construction en fin de bail a été analysée comme un complément de loyer payable en nature et étalé sur la durée du bail. À échéance, ce poste est soldé par un compte d'immobilisation ;
- de dividendes à recevoir pour 817 milliers d'euros au 31 décembre 2022 (817 milliers d'euros au 31 décembre 2021).

Les comptes courants des sociétés apparentées sont essentiellement constitués des comptes courants avec la SCI Caserne de Bonne pour 59 685 milliers d'euros contre 61 459 milliers d'euros au 31 décembre 2021, la SNC FISO pour 4 237 milliers d'euros contre 5 215 milliers d'euros au 31 décembre 2021, la SAS Mercialys Participations pour 53 337 milliers d'euros au 31 décembre 2022 contre 68 523 milliers d'euros au 31 décembre 2021 et la SNC Sacré-Cœur pour 14 331 milliers d'euros au 31 décembre 2022 contre 16 287 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Sur l'ensemble de ces créances, sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 14 527 milliers d'euros contre 21 300 milliers d'euros au 31 décembre 2021, dont principalement :

- créances clients : 5 521 milliers d'euros (5 432 milliers d'euros au 31 décembre 2021) ;
- créances diverses : 7 106 milliers d'euros (13 038 milliers d'euros au 31 décembre 2021) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 1 824 milliers d'euros (2 580 milliers d'euros au 31 décembre 2021).

11.2 Échéancier

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
À moins d'un an	188 458	218 867
À plus d'un an	3 866	3 609
CRÉANCES	**192 324**	**222 476**

Note 12 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Actions propres	4 927	3 739
Dépréciations	-	-
Contrat de liquidité	101	101
Banque	172 893	223 206
TRÉSORERIE	**177 921**	**227 046**

La société détient 600 230 actions propres contre 491 593 au 31 décembre 2021.

Note 13 Capitaux propres

13.1 Variation des capitaux propres, avant répartition du résultat

(en milliers d'euros)	Capital et primes	Réserves et résultat	Provisions réglementées	Capitaux propres
Au 31 décembre 2020	**544 839**	**361 552**	**1 914**	**908 306**
Augmentation de capital	1 837			1 837
Diminution de capital				-
Dividendes versés		(39 504)		(39 504)
Résultat de l'exercice		33 102		33 102
Acompte sur dividendes				-
Autres mouvements	15 268	49	(216)	15 101
Au 31 décembre 2021	**561 944**	**355 199**	**1 699**	**918 842**
Augmentation de capital				-
Diminution de capital				-
Dividendes versés		(86 025)		(86 025)
Résultat de l'exercice		59 137		59 137
Acompte sur dividendes				-
Autres mouvements		(75)		(75)
Au 31 décembre 2022	**561 944**	**328 236**	**1 699**	**891 878**

Au 31 décembre 2022, le capital est composé de 93 886 501 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

13.2 Dividendes

Sur 93 886 501 actions au 31 décembre 2021, 93 505 805 actions ont bénéficié du dividende alloué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (380 696 actions propres ne donnant pas droit à un dividende).

La société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 0,92 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit un montant global de 86 025 milliers d'euros.

Dividende au titre de l'exercice 2022

Le Conseil d'administration de Mercialys proposera à l'Assemblée générale du 28 avril 2023 le versement d'un dividende de 0,96 euro par action, soit 90,1 millions d'euros pour 93 886 501 actions.

Cette proposition de dividende est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant :

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

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

13.3 Paiement en actions

Depuis le 1er décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans d'attribution d'actions gratuites Mercialys au profit des cadres et des dirigeants.

L'attribution définitive des plans d'actions gratuites est soumise à une condition de présence du bénéficiaire au terme de la période d'attribution.

Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition	Nombre d'actions, en cours
Actions en circulation au 1er janvier 2021	**306 566**
Actions attribuées	155 986
Actions supprimées	(105 952)
Actions émises	(2 640)
Actions en circulation au 31 décembre 2021	**353 960**
Actions attribuées	193 937
Actions supprimées	(50 628)
Actions émises	(11 139)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2022	**486 130**

13.4 Plans d'attribution d'actions gratuites

Dates d'attribution	23/04/2020	23/04/2020	22/04/2021	22/04/2021	22/04/2021	28/04/2022	28/04/2022	28/04/2022
Échéance de la période d'attribution	23/04/2023	23/04/2023	22/04/2024	22/04/2024	22/04/2023	28/04/2025	28/04/2025	28/04/2024
Échéance de la période de conservation	23/04/2025	23/04/2025	23/04/2026	23/04/2026	23/04/2023	29/04/2027	29/04/2027	29/04/2024
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	7,48	7,48	9,97	9,97	9,97	9,55	9,55	9,55
Nombre de bénéficiaires	2	7	2	13	118	2	12	135
Nombre d'actions attribuées à l'origine	137 779	44 904	95 112	49 074	11 800	120 437	60 000	13 500
Juste valeur de l'action gratuite en euros	3,28	3,65	5,41	5,80	8,16	5,66	5,87	7,52
Taux de performance retenu	59 %	83 %	100 %	133 %	100 %	117 %	117 %	100 %
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2022	**137 779**	**22 452**	**95 112**	**29 250**	**9 300**	**120 437**	**60 000**	**11 800**

L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à un critère de présence et à la réalisation de critères de performance de l'entreprise appréciés sur une période définie et donnant lieu à la détermination du pourcentage d'actions acquises.

Les critères de performance retenus intègrent notamment :

- la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) ;
- la croissance organique des loyers et la croissance du FFO ;
- la notation CDP (*Carbon Disclosure Project*).
- le taux de certification du patrimoine *BREEAM In-Use* (critère RSE).

Note 14 Provisions

(en milliers d'euros)	31/12/2021	Dotations	Reprise	Autres variations	31/12/2022
Pour risques et charges	11 417	3 680	747	-	14 349
Pour indemnités fin de carrière	377	80	-	-	457
Pour médailles du travail	22	-	6	-	16
Provisions	**11 816**	**3 760**	**753**		**14 823**
dont exploitation		2 667	6	-	
dont financier		1 092	-	-	
dont exceptionnel		2	747	-	

Les provisions pour risques et charges enregistrent les coûts estimés des contentieux survenus et les différents risques et litiges liés à l'activité.

Le montant constaté de ces provisions ne diffère pas significativement des charges réellement supportées en contrepartie. Les dotations et reprise immobilières sont comptabilisées en exploitation pour les provisions concernant les sites du patrimoine, en exceptionnel pour les provisions relatives à des sites cédés.

Note 15 Emprunts et dettes financières diverses

15.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Emprunts obligataires	1 169 991	1 237 591
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	112 000	135 000
Concours bancaires courants	66	66
Dettes financières diverses (dépôts de garantie reçus)	17 711	17 467
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	**1 299 768**	**1 390 125**

Les dépôts de garantie reçus sont remboursables en cas de départ des locataires au plus tôt lors de la prochaine échéance triennale des baux. Le taux d'occupation des immeubles de la société étant très élevé, ces dépôts reçus constituent une ressource quasi-permanente dont l'échéance n'est pas déterminable.

15.2 Emprunt obligataire

La variation des emprunts obligataires sur l'exercice 2022 est notamment relative au placement d'une nouvelle émission obligataire le 17 février 2022 de 500 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 2,5%. Cette nouvelle émission obligataire a donné lieu à la comptabilisation d'une prime d'émission pour (3,0) millions d'euros et de frais d'émission pour (2,2) millions d'euros.

Parallèlement, Mercialys a exercé en intégralité son option de remboursement anticipé de son obligation à maturité mars 2023 d'un montant initial de 469,5 millions d'euros.

Mercialys a également réalisé un rachat partiel de 100 millions d'euros de la souche à échéance juillet 2027. Le montant résiduel en circulation de cette souche s'élève à 200 millions d'euros.

Au 31 décembre 2022, le montant des financements obligataires s'élève à 1 150 millions d'euros répartis en 4 souches :

- une souche obligataire de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,80 %, avec une maturité de 8 ans (échéance en février 2026) ;
- une souche obligataire de 150 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2,00 %, avec une maturité de 10 ans (échéance en novembre 2027) ;
- une souche obligataire d'un montant nominal de 500 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2.5 %,et à maturité février 2029.
- une souche obligataire de 200 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 4,625 %, avec une maturité de 7 ans (échéance en juillet 2027).

Ces emprunts obligataires contiennent des clauses d'engagements et de défaut habituelles de ce type de contrat : maintien de l'emprunt à son rang (*pari passu*), limitation des sûretés attribuées aux autres prêteurs (*negative pledge*) et défaut croisé (cross default). Par ailleurs, en cas de dégradation de la notation consécutive à un changement de contrôle entraînant un *rating downgrade* (voir définition ci-dessous), les détenteurs d'obligations Mercialys ont la possibilité de demander le remboursement de leur part.

Le rating downgrade est défini comme un retrait de la note par une agence de notation, la dégradation de la note en *non-investment grade* (soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle) ou si la note est déjà *non-investment grade*, la dégradation d'au moins un cran. La dégradation de la note doit être explicitement en lien avec le changement de contrôle de la société.

15.3 Opérations de couverture

Parallèlement, Mercialys a mis en place une politique de couverture de taux en octobre 2012 au travers de *swaps* et de collars afin de lui permettre de lisser son risque de taux dans le temps.

ETAT RECAPITULATIF PAR CATEGORIE D'INSTRUMENTS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022

(en milliers d'euros)	Notionnel	Mark-to-market net	Mark-to-market actif	Mark-to-market passif	Prime	Provision
Swaps de variabilisation	550 000	(37 782)	-	(37 782)	-	-
Swaps de refixation	243 000	16 152	16 152	-	-	-
Collar	273 500	2 007	2 007	-	-	-
Cap	400 000	2 731	4 377	(1 646)	(793)	-
Trading	100 000	106	106		(517)	(411)

La structure de la dette de Mercialys, après couverture et prise en compte des billets de trésorerie, se décompose à fin décembre 2022 en 100 % de dette à taux fixe ou couverte.

15.4 Lignes de crédit confirmées

À fin décembre 2022, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève à 385 millions d'euros dont :

- une ligne de crédit revolving bancaire de 180 millions d'euros à échéance décembre 2024 ;
- cinq lignes bancaires confirmées pour un montant total de 205 millions d'euros, de maturité comprise entre décembre 2024 et décembre 2027.

15.5 Billets de trésorerie

Un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros a été mis en place au second semestre 2012. Il est utilisé depuis 2014. L'encours au 31 décembre 2022 s'élève à 112 millions d'euros contre 135 millions d'euros au 31 décembre 2021.

15.6 Covenants financiers

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect des ratios financiers présentés ci-dessous :

- LTV (*Loan To Value*) : Endettement financier net/(Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence) < 50 %, à chaque arrêté ;
- un *covenant* inférieur à 55 % s'applique sur 72 % des lignes bancaires confirmées. Le solde de ces lignes implique un *covenant* de LTV inférieur à 50 % ;
- ICR (*Interest Coverage Ratio*) : EBITDA [(1)] consolidé/Coût de l'endettement financier net > 2, à chaque arrêté ;
- dette gagée/juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits < 20 % à tout moment ;
- juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits > 1 milliard d'euros à tout moment ;
- des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

	Covenants	12/2022	12/2021
LTV (*Loan To Value*)	< 50 %	35.3 %	36,7 %
ICR (*Interest Cost ratio*)	>2	5,9x	5,13x

Au 31 décembre 2022, les deux autres *covenants* contractuels (Dette gagée/Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits et Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits) ainsi que les clauses d'engagement et de défaut sont également respectés.

(1) EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

Note 16 Dettes

16.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Dettes fournisseurs	14 457	16 112
Dettes fiscales et sociales	8 421	9 552
Impôts sur les bénéfices	-	-
Comptes courants des sociétés apparentées	20 534	52 021
Dettes fournisseurs immobilisations	6 238	6 123
Autres dettes	6 730	6 197
DETTES	**56 380**	**90 004**

Les comptes courants des sociétés apparentées correspondent principalement aux filiales suivantes :

(en milliers d'euros)	
SCI Timur	10 234
SNC Dentelle	3 124
SNC Fenouillet Participations	731
SCI Kerbernard	4 681
SNC C/C Narbonne	1 124

Les charges à payer s'élèvent à 25 629 milliers d'euros contre 26 283 milliers d'euros au 31 décembre 2021 et se décomposent ainsi :

- dettes fournisseurs : 13 049 milliers d'euros (11 546 milliers d'euros au 31 décembre 2021) ;
- dettes fiscales et sociales : 3 880 milliers d'euros (3 105 milliers d'euros au 31 décembre 2021) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 367 milliers d'euros (510 milliers d'euros au 31 décembre 2021) ;
- dettes fournisseurs immobilisations : 6 130 milliers d'euros (5 988 milliers d'euros au 31 décembre 2021) ;
- autres dettes : 2 203 milliers d'euros (5 135 milliers d'euros au 31 décembre 2021).

16.2 Échéancier

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
À moins d'un an	56 380	90 004
Entre un et cinq ans	-	-
À plus de cinq ans	-	-
DETTES	**56 380**	**90 004**

Note 17 Comptes de régularisation

Ce poste est essentiellement constitué des droits d'entrée restant à étaler et de produits liés au débouclage de *swaps*.

Note 18 Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

18.1 Engagements liés à l'activité courante

18.1.1 Engagements reçus

18.1.1.1 Cautions bancaires reçues

- en garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2022, elles s'élèvent à 5 187 milliers d'euros contre 6 199 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

18.1.1.2 Convention de compte courant

Mercialys avait conclu le 8 septembre 2005 avec Casino une Convention de compte courant et de gestion de trésorerie. Par ce biais, Mercialys et Casino avaient mis en place un compte courant d'actionnaires qui enregistrait tous versements, retraits ou avances des sommes pouvant être effectués réciproquement entre les deux sociétés.

Suite à la réduction de la participation de Casino dans le capital de Mercialys en 2012, les deux parties ont décidé de résilier la Convention de compte courant et de gestion de trésorerie existante et de conclure une convention de compte courant. Cette convention a permis à Mercialys de conserver un compte courant avec Casino lui donnant la possibilité de bénéficier d'avances de trésorerie de la part de Casino dans la limite du seuil actuel de 50 millions d'euros.

En décembre 2019, un avenant à cette convention a été conclu portant le seuil de l'avance à 35 millions d'euros et l'échéance au 31 décembre 2021.

En décembre 2020, un avenant à cette convention a été conclu portant l'échéance de cette convention au 31 décembre 2022.

À fin décembre 2021, Mercialys n'a pas bénéficié d'avances de trésorerie de la part de Casino.

En janvier 2022, il a été mis fin par anticipation à l'avance en compte courant mise à disposition par le groupe Casino pour 35 millions d'euros en amont de sa maturité de décembre 2022, au regard de l'incrémentation par Mercialys de son dispositif de lignes bancaires non tirées en 2021.

Cette résiliation a été effective au 3 février 2022. Pour 2022, le montant versé par Mercialys au titre de la non utilisation de cette ligne s'est élevé à 62 milliers d'euros, hors taxes, contre 554 milliers d'euros, hors taxes, au titre de 2021.

Cette convention d'avances en compte courant n'a pas vocation à être renouvelée.

18.1.1.3 Garantie locative reçue

Le 23 décembre 2020, suite à l'achat par Mercialys auprès de la SCI AMR des centres commerciaux de Montauban et Valence 2, une convention de garantie locative a été signée afin de formaliser les termes et conditions de l'engagement d'AMR de garantir Mercialys de toute évolution significative défavorable de la situation locative des deux ensembles immobiliers. La durée de cette convention est la suivante :

- la garantie de Montauban prend effet à compter de la fermeture de tout ou partie des surfaces de vente de l'hypermarché et prend fin à la première des deux dates suivantes, à savoir la réouverture partielle ou totale des surfaces de vente de l'hypermarché ou le 31 décembre 2023 ;
- la garantie de Valence 2 couvre la période entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023.

18.2. Engagements liés aux opérations exceptionnelles

18.2.1 Engagements avec la société Corin

Dans le cadre de son partenariat avec la société Corin, Mercialys a acquis 60 % des droits indivis sur certains actifs situés en Corse pour 90 millions d'euros en 2006.

Un avenant au protocole d'accord a été établi en 2014. Cet avenant a permis de reporter certaines échéances et de modifier la mécanique d'apport des droits indivis. Le protocole d'accord est établi pour une nouvelle durée de 20 ans à compter de la signature de l'avenant.

Il est aujourd'hui prévu qu'en cas de non-renouvellement de la convention d'indivision, la partie ayant initié la sortie de cette indivision sera pénalisée sur le partage des droits indivis. Ce partage pourra être réalisé soit en nature, le choix des lots revenant à l'autre partie (les murs d'hypermarchés revenant quoi qu'il en soit en priorité à Mercialys), soit par le transfert des droits indivis.

Mercialys s'engage irrévocablement à acquérir de Corin ses 40 % de droits indivis, sous réserve de sa faculté de contre-proposition et Corin s'engage irrévocablement à céder ses droits à Mercialys.

Un nouvel avenant au protocole a été signé le 27 avril 2018 dans lequel il est prévu la levée de la promesse d'achat sur plusieurs échéances. Ainsi, pour 10 % maximum de droits indivis entre le 31 janvier 2020 et le 31 décembre 2020, cette levée d'option potentielle n'a pas été exercée. Elle pourra l'être pour 10 % maximum des droits indivis entre le 31 janvier 2023 et 31 décembre 2023, 10 % maximum des droits indivis à compter du 31 janvier 2024 et 10 % des droits indivis maximum à compter du 31 janvier 2025.

Dans l'hypothèse de l'exercice par Corin de la promesse d'achat, Mercialys a la possibilité soit de se substituer un tiers en ses droits et obligations, soit de se libérer de son engagement d'achat en offrant à Corin le droit d'acquérir ses droits indivis. La valorisation des actifs est prévue et précisée au protocole. Une décote de 30 % sera, dans ce dernier cas, appliquée. Corin pourra également se substituer à tout tiers dans le bénéfice de cette promesse.

Ces promesses sont constitutives d'engagements hors bilan conditionnels dont l'issue n'est pas prévisible. En cas de réalisation, la valorisation des actifs telle que prévue au protocole sera représentative de la valeur de marché.

18.2.2 Engagement dans le cadre de la cession de la SAS Hyperthetis Participations

Dans le cadre de la cession des 49 % de la SAS Hyperthetis Participations, Mercialys dispose d'une option d'achat sur les titres de la société ou sur les actifs immobiliers détenus par les minoritaires à un prix minimum garanti (le plus élevé entre la juste valeur et un TRI) et exerçable à sa main en 2022. Mercialys n'a pas exercé cette option.

Protocole relatif à la cession d'actifs immobiliers et contrat de mandat d'assistance à la cession d'actifs immobiliers

Mercialys et SPF2 Hyperthetis, associés de la société Hyperthetis, ont convenu d'un commun accord d'ouvrir un processus liquidatif de leur investissement commun dans la société Hyperthétis. Un protocole d'accord a été signé le 14 décembre 2022 dans lequel Mercialys s'engage à procéder, sous certaines conditions, à la mise en vente de l'ensemble des actifs de la société Hyperthetis.

Mercialys, propriétaire de surfaces attenantes aux actifs de la société Hyperthetis, s'engage également à vendre, sous certaines conditions, ces surfaces dont la proximité nécessite qu'elles puissent être proposées à la vente concomitamment. A cette fin, Mercialys a accepté et signé un mandat portant sur l'assistance dans le cadre de la préparation et de la réalisation de l'opération. Ce mandat est consenti et accepté pour une durée expirant le 31 août 2023 et pourra être prolongé jusqu'au 29 février 2024, date à laquelle il prendra fin. Ce nouveau mandat ne remet pas en cause le pacte d'associé signé le 10 novembre 2015 entre Mercialys et SPF2 Hyperthetis.

18.2.3 Autres engagements

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs de la société.

La société a reçu des sociétés apporteuses les garanties usuelles en matière de transfert de biens immobiliers, lors des apports reçus en 2005 et 2009.

La société se conforme à la réglementation en vigueur. Il n'existe pas de risques environnementaux avérés qui nécessiteraient la constatation d'une provision pour risques ou une mention en engagements hors bilan.

18.3. Engagements sur contrats de location financement et contrats de location simple

18.3.1 Preneur de contrats de location financement

Au 31 décembre 2022, le Groupe n'est pas preneur de contrats de location financement.

18.3.2 Preneur de location simple

Les contrats de location pour lesquels Mercialys est preneur relèvent de quatre catégories :

1) des baux sur des parcelles foncières liées à des immeubles (principalement des baux à construction et des baux emphytéotiques) ;
2) des baux commerciaux de bureaux ;
3) des contrats de location de voiture ;
4) des contrats de location de matériel informatique.

18.3.3 Bailleur de location simple

La quasi-totalité des baux consentis par le Groupe dans le cadre de son activité sont des baux commerciaux, quelques baux à construction ayant été consentis dans des cas spécifiques.

Les baux conclus comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante (dit « loyer variable »). Les loyers variables sont composés d'une partie fixe (le loyer minimum garanti) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du preneur exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux. Le loyer variable additionnel défini à la signature du bail est dû par le preneur en cas de différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur au cours de l'année civile considérée et le loyer de base.

À défaut de clause d'indexation spécifique dans le bail, l'indexation des loyers intervient à l'issue de chaque période triennale du bail. Pour l'ensemble des baux, le loyer de base qu'il soit uniquement fixe ou à minimum garanti, est contractuellement indexé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, sur l'indice ICC ou ILC publié par l'INSEE.

Note 19 Passif éventuel

Passif éventuel relatif à un projet sur le site de Saint André

Mercialys, *via* la société Epicanthe, a acquis en 2015 les titres de la SCI Cypérus Saint-André (ex Toutoune), titulaire d'un compromis de vente pour l'acquisition d'un foncier sur la commune de Saint André, à La Réunion. Cette acquisition faisait partie d'un projet envisagé consistant en la réalisation d'un centre commercial.

Un ajustement de 900 000 euros du prix des titres de la SCI Toutoune était prévu, sous condition d'adoption du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint André avant le 30 juin 2019, soit (i) en cas de délivrance par l'autorité judiciaire compétente d'une attestation de non-recours sur le permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC) permettant la mise en œuvre du projet, soit (ii) en cas de non-dépôt de la demande de permis de construire valant AEC, permettant la réalisation du projet et conforme au PLU dans un délai de 36 mois suivant l'entrée en vigueur du PLU.

Cependant, le paiement de ce complément de prix est contesté par Mercialys, les autorités locales ayant demandé le retrait du dossier de demande de permis de construire déposé au titre du projet tel que prévu à date, lequel a été effectif le 4 octobre 2017. Mercialys ne juge pas probable une sortie de ressources et n'a à ce titre comptabilisé aucune provision à fin 2022.

Mercialys n'a pas abandonné son intention de réaliser un projet sur ce foncier situé sur un territoire à fort potentiel, qui dépendra en partie de la stratégie urbanistique des pouvoirs publics locaux.

Note 20 Risques de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

L'exposition de Mercialys au risque de taux résulte des emprunts décrits en note 15.3. Pour gérer son exposition aux risques de variations des taux d'intérêt, la société utilise des instruments financiers dérivés (*swaps* de taux et *collars*).

Note 21 Éléments concernant les entreprises liées

(en milliers d'euros)	12/2022	12/2021
Produits/(Charges)		
Loyers facturés		
Distribution Casino France	4 648	13 342
Monoprix	-	608
Casino Restauration	-	271
Autres entités du groupe Casino	1 943	5 794
Convention de prestations pour Hyperthetis Participations	100	100
Convention de prestations pour Immosiris	50	50
Contrat de prestation de conseil immobilier pour AMR	590	530
Convention de prestation de services versée au groupe Casino	(430)	(954)
Activité Property Management versée au groupe Casino	(2 118)	(4 074)
Produits financiers	47 123	16 173
Charges financières	(570)	(1 074)
Commissions de non-utilisation avec Casino Finance	(62)	(554)
Indemnité compensatrice versée par IGC [1]	-	1 337
Actifs/(Passifs)		
Prêts	141 061	141 061
Titres de participation	618 343	613 504
Comptes courants des sociétés apparentées	129 786	117 760

(1) L'Immobilière Groupe Casino, filiale du groupe Casino, avait accordé une garantie d'indemnisation de 1,3 million d'euros sur le site d'Arles. Au 31 décembre 2021, cette garantie d'indemnisation a été comptabilisée dans les comptes de Mercialys au niveau des autres produits.

21.1 Conventions d'occupation précaire

Dans le cadre des opérations d'acquisition de portefeuilles d'actifs immobiliers auprès du groupe Casino, des conventions d'occupation précaire conclues avec la société Distribution Casino France garantissent le paiement des loyers à Mercialys avant l'ouverture au public.

21.2 Convention de prestation de services, d'asset management et de concession de licences de marque avec Hyperthetis Participations

Le 26 juin 2015, Hyperthetis Participations et Mercialys ont signé un contrat de prestation de services et de concession de licence de marque. Le contrat est consenti pour une durée de 8 ans et renouvelable par tacite reconduction. Dans le cadre du développement et de l'exploitation de ses actifs, la société Hyperthetis Participations a décidé de confier à Mercialys des missions de gestion comptable, juridique et de vie sociale, de conseil en stratégie ainsi que des missions liées à la licence de marque.

Hyperthetis a également signé un contrat d'asset management avec Mercialys.

21.3 Convention de prestation de services, d'asset management pour Immosiris

Dans le cadre des opérations immobilières réalisées en 2015, Mercialys a conclu un contrat d'asset management et un contrat de prestation de services avec Immosiris.

21.4 Convention de prestation de services avec Casino

La Société a conclu une convention de prestations de services avec le groupe Casino dont l'objet est d'organiser la fourniture à la société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement. Depuis 2019, Mercialys procède à l'internalisation progressive d'activités couvertes par cette convention. Celle-ci couvre cependant encore en 2021 des prestations en matière de gestion administrative, de comptabilité-finance et d'informatique. Dans le cadre de cette convention, le montant versé par Mercialys au groupe Casino s'élève à 430 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2022 contre 954 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

L'ensemble des prestations associées à cette convention ayant été réinternalisées par Mercialys, cette convention est désormais éteinte.

21.5 Activités de Property Management

Le Groupe a délégué à Sudeco, filiale d'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites les missions de gestion locative, gestion des charges communes et administration de biens ainsi que la gestion administrative des associations ou groupement d'intérêts économique (« GIE ») regroupant par site les locataires dans la plupart des centres commerciaux qu'elle détient.

21.6 Autres transactions avec les parties liées

21.6.1 SCI AMR

Mercialys a conclu avec la SCI AMR les contrats suivants :

- prestation de Conseil en Immobilier : il s'agit d'un contrat d'une durée de 5 ans par lequel la SCI AMR confie à Mercialys une mission d'assistance générale à la gestion patrimoniale de ses actifs immobiliers. Ce contrat initialement conclu à partir du 23 avril 2013 a été prolongé par anticipation à compter du 1er janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024 ;
- mandat exclusif de commercialisation d'une durée de 5 ans. Ce mandat initialement conclu à partir du 23 avril 2013 a été prolongé par anticipation à compter du 1er janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024.

Le montant de ces transactions s'élève à 590 milliers d'euros.

AMR a également signé un contrat de gestion locative avec Sudeco, société du groupe Casino.

En 2020, des opérations de vente et d'achat d'actifs immobiliers ont eu lieu entre Mercialys et la SCI AMR. Au titre de ces opérations, Mercialys a octroyé un prêt à la SCI AMR qui s'élève à 18 590 milliers d'euros à fin décembre 2022.

21.6.2 SNC Fenouillet Participation

Mercialys a consenti un prêt au profit de la SNC Fenouillet Participation qui s'élève à 39 778 milliers d'euros à fin décembre 2022 comme au 31 décembre 2021. Cette avance en compte courant est rémunérée au taux de 5,9 % réduit à Euribor + 100 pts de base à compter de la date d'ouverture du compte.

Note 22 Rémunérations

Les rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction en 2022 se sont élevées à 2 022 milliers d'euros contre 1 494 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Note 23 Honoraires des Commissaires aux comptes

Honoraires en milliers d'euros 12/2022 *(en milliers d'euros)*	**Ernst & Young**	**KPMG**
Honoraires certification des comptes	243	243
Honoraires autres que la certification des comptes (1)	65,3	12,5
TOTAL	**308,3**	**255,5**

(1) Les honoraires autres que la certification des comptes sont relatifs au rapport RSE.

Note 24 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Note 25 Tableau des filiales et participations

25.1 Filiales (50 % au moins du capital détenu)

(en milliers d'euros)			Capitaux propres			Valeur d'inventaire des titres détenus			Chiffre d'affaires HT exercice 2022	Résultat (+ ou -) exercice 2022	Dividendes encaissés
Sociétés		**SIREN**	**Capital**	**Autres capitaux propres**	**Quote-part du capital détenu** *(en %)*	**Brute**	**Nette**	**Avances et prêts consentis**			
SAS Point Confort	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	306 139 064	154	5 394	100	8 130	5 714	-	337	63	-
SAS Mercialys Participations	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	890 154 016	1	277507	100	295 180	295 180	53 336	-	22 993	34 500
SAS Hyperthethis Participations	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	811 749 852	27 439	215 551	51	139 937	123 889	-	15 715	11 413	3 253
SNC Dentelle	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	498 780 345	7 994	303	99,99	8 009	8 009	-	321	1 518	-
SAS Mercialys Gestion	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	484 531 561	37	(386)	100	37	37	-	15 533	(108)	-
SAS Immosiris	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	814 312 096	14 048	121 305	51	71 649	69 032	-	6 838	2 301	2 406
SAS Astuy	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	821 879 467	37	(38)	100	37	37	357	-	(9)	-
SAS COWORK MERCIALYS	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	852 223 676	37	(482)	100	37	37	3 976	333	(278)	-
SAS OCITO LA GALERIE	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	852 187 111	37	(2 185)	100	37	-	2 922	9	(557)	-
SAS Epicanthe	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	812 269 546	1	(423)	100	1	-	585	-	(134)	-
SCI Rennes-Anglet	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	820 948 016	2 562	4 016	100	12 527	6 579	51	413	21	195
SAS The Next Horizon	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	900 368 697	37	(1 407)	100	75	75	13	-	(1 407)	-
SAS Mercialys exploitation	16-18 Rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	815 249 198	37	(1 641)	100	37	37	745	5 505	(222)	-
TOTAL						**535 693**	**508 626**				

25.2 Participations (10 à 50 % du capital détenu)

(en milliers d'euros)			Capitaux propres			Valeur d'inventaire en milliers d'euros des titres détenus			Chiffre d'affaires HT exercice 2022	Résultat (+ ou -) exercice 2022	Dividendes encaissés
Sociétés		**SIREN**	**Capital**	**Autres capitaux propres**	**Quote-part du capital détenu** *(en %)*	**Brute**	**Nette**	**Avances et prêts consentis**			
SAS Corin Asset Management	Centre Cial La Rocade 20600 Furiani	492 107 990	37	84	40	15	15	-	1 054	(44)	-
SCI AMR	91-93, bd Pasteur 75015 Paris	791 464 191	148 553	27 700	25	75 644	47 063	18 590	24 191	7 928	3 045
SNC AIX2	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	512 951 617	10	78	50	6 991	6 991	33	1 475	78	-
OPCI UIR II [1]	112, av. Kleber 75784 Paris Cedex 16	533 700 654	10 756	5 966	19,98	10 205	3 220	-	5 275	2 300	224
TOTAL						**92 855**	**57 289**				

(1) Les éléments concernant l'OPCI UIR II sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2021.

25.3 Autres Participations

(en milliers d'euros)			Capitaux propres			Valeur d'inventaire en milliers d'euros des titres détenus			Chiffre d'affaires HT exercice 2022	Résultat (+ ou -) exercice 2022 [1]	Dividendes encaissés
Sociétés		**SIREN**	**Capital**	**Autres Capitaux Propres**	**Quote-part du capital détenu** *(en %)*	**Brute**	**Nette**	**Avances et prêts consentis**			
SNC Fenouillet Immobilier	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	808 659 460	2	1 557	-	1	1	74 192	5 963	1 558	-
GIE Grand Quartier [1]	Route de Saint-Malo 35760 Saint-Grégoire	729 300 087	432	7 043	4 .21	10	10	-	4 558	(271)	-
TOTAL						**11**	**11**				

(1) Les éléments concernant le GIE sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2021.

3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société Mercialys S.A.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Mercialys S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et, notamment, nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des immobilisations corporelles

Risque identifié	Au 31 décembre 2022, la valeur nette comptable des immobilisations corporelles de la société s'élève à 1 155 millions d'euros. La note 1.2 « Immobilisations corporelles » de la partie « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels expose les règles et les méthodes comptables suivies par votre société concernant la comptabilisation, la répartition par composant, les modalités d'amortissement ainsi que l'évaluation des immobilisations corporelles. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre société est conduite à formuler des hypothèses et à s'appuyer sur des évaluations indépendantes. L'évaluation des immeubles de placement requiert une part de jugement et d'estimation significative de la direction et des évaluateurs indépendants. Notamment, ces évaluateurs tiennent compte : • d'informations spécifiques à chaque actif telles que l'emplacement, les revenus locatifs, les taux de rendement, les dépenses d'investissement ; • des transactions comparables récentes intervenues sur le marché. L'évaluation des immobilisations corporelles est considérée comme un point clé de l'audit en raison de leur montant significatif, de la part significative de jugement dans la détermination de la juste valeur des immobilisations corporelles et de la sensibilité aux hypothèses retenues par les évaluateurs indépendants.
Notre réponse	Dans le cadre de l'audit des comptes annuels de votre société, nous avons réalisé les diligences suivantes : • apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des évaluateurs indépendants mandatés par votre société ; • analyser les variations significatives de justes valeurs par immeuble ; • tester l'efficacité opérationnelle des contrôles réalisés par la direction sur les données transmises aux évaluateurs et utilisées dans le cadre de la valorisation des immeubles ainsi que des contrôles opérés par la direction sur les justes valeurs issues des évaluations indépendantes ; • réaliser un entretien, en présence de nos spécialistes en immobilier, avec les évaluateurs indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ; • rapprocher, sur une sélection d'actifs, les données utilisées par les évaluateurs indépendants avec les données présentes dans les documents probants, tels que les états locatifs et les budgets d'investissement qui nous ont été communiqués par votre société ; • pour une sélection d'actifs, analyser, avec nos spécialistes en immobilier, la cohérence des principales hypothèses d'évaluation retenues par les évaluateurs indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché, au regard des informations de marché disponibles ; • rapprocher les éléments pris en compte pour déterminer le montant des pertes de valeur des immeubles à provisionner (rapprochement des valeurs nettes comptables avec les comptes audités et de la juste valeur avec l'évaluation indépendante) ; • examiner le caractère approprié des informations données dans la note 1.2 de l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation des titres de participation

Risque identifié	Les titres de participation figurent au bilan au 31 décembre 2022 pour un montant net de 707 millions d'euros. Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure. Comme indiqué dans la note 1.3 « Immobilisations financières » de la partie « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est déterminée en fonction de plusieurs éléments d'appréciation tels que l'actif net réévalué (« ANR ») en fonction des évaluations faites sur le patrimoine immobilier, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur utilité. L'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit en raison de sa sensibilité aux hypothèses retenues.
Notre réponse	Nous avons réalisé les diligences suivantes : • examiner le bien-fondé de la méthode d'évaluation utilisée pour les titres de participation sur la base des informations qui nous ont été communiquées ; • comparer la valeur des capitaux propres retenus dans la détermination des valeurs d'utilité avec la valeur des capitaux propres dans les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques et apprécier si les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres sont fondés sur une documentation probante ; • rapprocher les valeurs nettes comptables des immeubles retenues avec celles figurant dans les comptes des entités concernées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques ; • comparer les justes valeurs des immeubles retenues avec celles estimées par les évaluateurs indépendants, en effectuant des travaux identiques à ceux présentés ci-dessus sur l'évaluation des immobilisations corporelles. Nos travaux ont également consisté à : • apprécier la comptabilisation d'une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs ; • examiner le caractère approprié des informations données dans la note 1.3 de l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacré au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Mercialys par votre assemblée générale du 6 mai 2010.

Au 31 décembre 2022, nos cabinets étaient dans la treizième année de leur mission sans interruption.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était commissaire aux comptes de l'entité depuis 1999.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 13 mars 2023
KPMG SA
Régis Chemouny
Associé

Lyon, le 13 mars 2023
Ernst & Young et Autres
Sylvain Lauria
Associé

3.2.4 Résultats de la société Mercialys SA au cours des cinq derniers exercices

	2022	2021	2020	2019	2018
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social *(K€)*	93 886,5	93 886,5	92 049,2	92 049,2	92 049,2
Nombre d'actions émises	93 886 501	93 886 501	92 049 169	92 049 169	92 049 169
Résultat global des opérations effectuées *(K€)*					
Chiffre d'affaires hors taxes	122 564,1	121 883,2	125 515,7	140 067,3	138 704,4
Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	90 208,3	78 452,0	144 317,9	134 875,8	118 447,2
Impôt sur les bénéfices	6,8	1 026,2	15,5	(60,1)	9,3
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	59 137,0	33 101,8	69 785,7	82 633,1	74 074,3
Montant total distribué aux actionnaires	90 131,0 (1)	86 375,6 (1)	39 591,1	87 079,6	103 095,1
Résultat global des opérations réduit à une seule action *(€)*					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	0,96	0,85	1,57	1,46	1,29
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	0,63	0,35	0,76	0,90	0,80
Dividende distribué à chaque action	0,96 (1)	0,92 (1)	0,43	0,95	1,12
Personnel					
Nombre de salariés *(équivalence plein-temps)*	51,8	54,6	51,7	46,7	51,3
Montant de la masse salariale *(K€)*	6 599,1	7 351,0	6 070,2	5 967,5	5 887,9
Montant versé au titre des avantages sociaux sécurité sociale et œuvres sociales *(K€)*	2 981,7	3 004,5	2 443,8	2 313,8	2 401,0

(1) Sous réserve d'approbation de l'Assemblée générale du 28 avril 2023.

3.2.5 Information sur les délais de paiement de la société Mercialys SA

Ci-après les tableaux relatifs aux délais de paiement des fournisseurs et des clients au 31 décembre 2022, en milliers d'euros, établi en application des dispositions requises par l'article D. 441-6 du Code du commerce.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

	Art. D. 441-6 I 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Art. D. 441-6 I 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	131					190	116					5 859
Montant total des factures concernées TTC	1 307	(139)	(16)	(62)	30	(187)	1 211	291	544	1 619	4 591	7 045
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	2 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							1 %	0,2 %	0,4 %	1,3 %	3,8 %	6,7 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues			8						3 622			
Montant total des factures exclues TTC			12						20 624			
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – articles L. 441-10 et suivants du Code du commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement			Délais légaux : 60 jours à compter de la date de la facture						Délais contractuels : Facturations trimestrielles avec paiements à échoir			



168
Salariés

56 %
Taux de féminisation
du Conseil d'administration

67 %
d'administrateurs
indépendants

4

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1 Direction et contrôle de la Société 230

4.1.1 Conseil d'administration 230

4.1.2 Modalités d'exercice de la Direction générale 249

4.1.3 Plans de succession 252

4.1.4 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration 253

4.1.5 Comités spécialisés 257

4.1.6 Responsabilité sociétale de l'entreprise 263

4.1.7 Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration 263

4.1.8 Déontologie 265

4.1.9 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction 267

4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux 268

4.2.1 Rémunération et avantages des administrateurs 268

4.2.2 Rémunération et avantages des dirigeants 272

4.2.3 Résultat des votes des résolutions relatives aux rémunérations des mandataires sociaux lors de l'Assemblée générale du 28 avril 2022 312

Annexe : table de concordance AFEP-MEDEF 313

4.1 Direction et contrôle de la Société

4.1.1 Conseil d'administration

La Société a la forme d'une société anonyme. Depuis le 13 février 2019, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général sont dissociées en conformité avec les meilleures pratiques du marché. Monsieur Éric Le Gentil assure les fonctions de Président du Conseil d'administration et Monsieur Vincent Ravat celle de Directeur général. A cette date, Madame Elizabeth Blaise a été nommée Directrice générale déléguée, fonction exercée jusqu'alors par Monsieur Vincent Ravat.

Cette dissociation permet d'assurer un équilibre des pouvoirs entre :

- le Conseil qui exerce des fonctions stratégiques et de contrôle et
- la Direction générale qui a en charge les fonctions opérationnelles et l'exécution de la stratégie.

Le Conseil d'administration a renouvelé les mandats de Messieurs Éric Le Gentil et Vincent Ravat et de Madame Elizabeth Blaise le 28 avril 2022.

La Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'Association française des entreprises privées (AFEP) et le Mouvement des entreprises de France (MEDEF) (le Code AFEP-MEDEF). Le Code AFEP-MEDEF peut être consulté sur le site Internet de l'AFEP à l'adresse suivante : www.afep.com. Conformément au Code AFEP-MEDEF, et en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, il est précisé ici que la Société se conforme à l'ensemble des recommandations du Code AFEP-MEDEF. Une table de concordance se trouve en Annexe p. 313 et suivantes.

4.1.1.1 Principes généraux régissant la composition du Conseil

Les règles et modalités de fonctionnement du Conseil d'administration sont définies par la loi, les statuts de la Société et le Règlement intérieur du Conseil. Ce dernier est détaillé au chapitre 9, § 9.1.5, p. 435 et suivantes.

Les grands principes relatifs à la composition du Conseil sont les suivants :

- la durée du mandat des administrateurs est de 3 années. Le Conseil est renouvelé en partie chaque année, conformément à l'article 16 des statuts de la Société et au Code AFEP-MEDEF. Ceci permet une continuité de l'activité, favorise un renouvellement harmonieux des administrateurs et donne la possibilité aux actionnaires de se prononcer avec une fréquence suffisante sur ces mandats ;
- les statuts ne prévoient pas de limite d'âge pour les administrateurs en dehors de la limite légale selon laquelle le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut pas être supérieur au tiers des administrateurs en fonctions ;
- le Conseil d'administration est composé de 3 membres au moins et de 18 au plus, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires (cf. article 14 des statuts, ou p. 431) ;
- l'article 23 des statuts prévoit la faculté de nommer un ou plusieurs censeurs, choisis parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée générale ordinaire ou, entre deux Assemblées générales ordinaires, par le Conseil d'administration, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée. Les censeurs, nommés pour une durée de 3 ans, assistent aux réunions du Conseil d'administration. Dans ce cadre, ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative. Le nombre de censeurs ne peut excéder 5. L'âge limite pour l'exercice des fonctions de censeur est fixé à 80 ans. La Société ne comprend toutefois aucun censeur à ce jour ;
- chaque administrateur doit être propriétaire de 100 actions au minimum inscrites au nominatif (cf. article 15 des statuts, ou p. 431). Le Règlement intérieur préconise que cette détention soit portée à l'équivalent d'une année de rémunération au titre de leur activité d'administrateur (cf. article 20 du Règlement intérieur, ou p. 444).

Le Conseil d'administration attache une importance particulière à sa composition et à celle de ses Comités afin d'en promouvoir la diversité. Il s'appuie notamment sur les travaux et les propositions du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, qui examine régulièrement et propose, aussi souvent que les circonstances l'exigent, des évolutions souhaitables de la composition du Conseil d'administration et de ses Comités en fonction de la stratégie du Groupe. À cette fin, lorsqu'il conduit une recherche pour un nouveau membre indépendant du Conseil d'administration, il présente différents candidats dont les compétences, les connaissances et l'expérience requises ont été évaluées et viennent compléter ou renforcer celles dont disposent déjà les autres membres du Conseil d'administration.

4.1.1.2 Composition du Conseil d'administration

A. Composition actuelle du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est composé de 9 administrateurs dont :

- 6 sont indépendants, soit 67 % au sens du Code AFEP-MEDEF et
- 5 sont des femmes, soit 56 %.

Le tableau ci-après présente de façon synthétique la composition du Conseil d'administration au 14 février 2023, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2022, ainsi que sa situation au cours de l'exercice 2022 :

	Informations personnelles			Position au sein du Conseil d'administration			Participation à des Comités spécialisés Taux de présence 2022		
Membres du Conseil d'administration	Sexe	Âge (1)	Nombre d'actions Mercialys détenues (1)	Date de 1re nomination	Échéance du mandat	Taux de présence 2022	CARDD	CNRG	CST
Dirigeant mandataire social non exécutif									
Éric Le Gentil	H	62	28 698	13/02/2013	AG 2025	100 %		○ 100 %	○ 100 %
Dirigeant mandataire social exécutif									
Vincent Ravat	H	48	13 392	15/06/2022 (2)	AG 2024	100 %			○ 100 %
Membres indépendants									
Stéphanie Bensimon	F	46	4 600	07/06/2018	AG 2025	100 %	○ P 100 %		○ 86 %
Victoire Boissier	F	55	2 000	20/04/2016	AG 2024	100 %	○ 75 %	○ 83 %	
Élisabeth Cunin	F	62	1 032	06/06/2012	AG 2025	100 %		○ 83 %	○ P 100 %
Jean-Louis Constanza	H	61	0	20/10/2022 (2)	AG 2024	100 %			
Dominique Dudan	F	68	3 500	26/04/2018	AG 2024	100 %		○ P 100 %	○ 100 %
Pascale Roque	F	61	2 054	24/10/2017	AG 2025	88 %	○ 100 %		
Generali Vie *(jusqu'au 01/07/2022)*			0	30/04/2014	-				
Sébastien Pezet, représentant permanent *(jusqu'au 01/07/2022)*	H	47	100	22/04/2021		80 %			○ 75 %
Membres représentant l'ancien actionnaire Casino									
La Forézienne de Participations *(jusqu'au 28/04/2022)*			0	10/12/2010	-				
David Lubek, représentant permanent *(jusqu'au 28/04/2022)*	H	49	0	13/11/2017		100 %			
Jacques Dumas (3)	H	70	508	22/08/2005	AG 2023	88 %		○ 100 %	
Michel Savart *(jusqu'au 26/04/2022)*	H	60	0	06/05/2010	-	100 %	○ 100 %		○ 100 %
Nombre de réunions au cours de 2022						**8**	**4**	**6**	**7**
Taux de présence 2022						**96 %**	**92 %**	**93 %**	**94 %**

(1) Déterminés à la date du 31 décembre 2022.

(2) La ratification de cette nomination sera soumise à l'Assemblée générale du 27 avril 2023.

(3) Monsieur Jacques Dumas a pris sa retraite du groupe Casino.

CARDD : Comité d'audit, des risques et du développement durable
CNRG : Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance
CST : Comité de la stratégie et de la transformation
P : Présidente du Comité

Étant donné l'exposition géographique de la Société, tous les administrateurs sont de nationalité française. L'un d'entre eux est également de nationalité suisse.

Les réunions du Conseil d'administration et des Comités spécialisés se tiennent la plupart du temps physiquement. Toutefois, la possibilité est offerte de participer par voie téléphonique ou de visioconférence, dans le respect de la réglementation et du Règlement intérieur. Le détail des modes de participation à chacune des réunions est présenté aux, § 4.1.4 et 4.1.5, p. 253 et suivantes.

Un Conseil aligné sur les meilleures pratiques

Le Conseil est composé à date de 9 administrateurs. Avec 6 administrateurs indépendants, soit 67 %, la Société s'aligne sur les meilleurs standards internationaux. Le Conseil s'interroge régulièrement sur l'équilibre souhaitable de sa composition et de celle de ses Comités spécialisés, afin de garantir la meilleure représentativité actionnariale et que ses missions soient accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

Excellente représentativité des femmes au sein du Conseil et des Comités

Le Conseil d'administration comprend 5 femmes sur 9 administrateurs, soit 56 %. Chaque Comité est en outre présidé par une administratrice indépendante. Les taux de féminisation du Comité d'audit, des risques et du développement durable, du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance et du Comité de la stratégie et de la transformation étaient respectivement de 100 %, 60 % et 60 % au 31 décembre 2022.

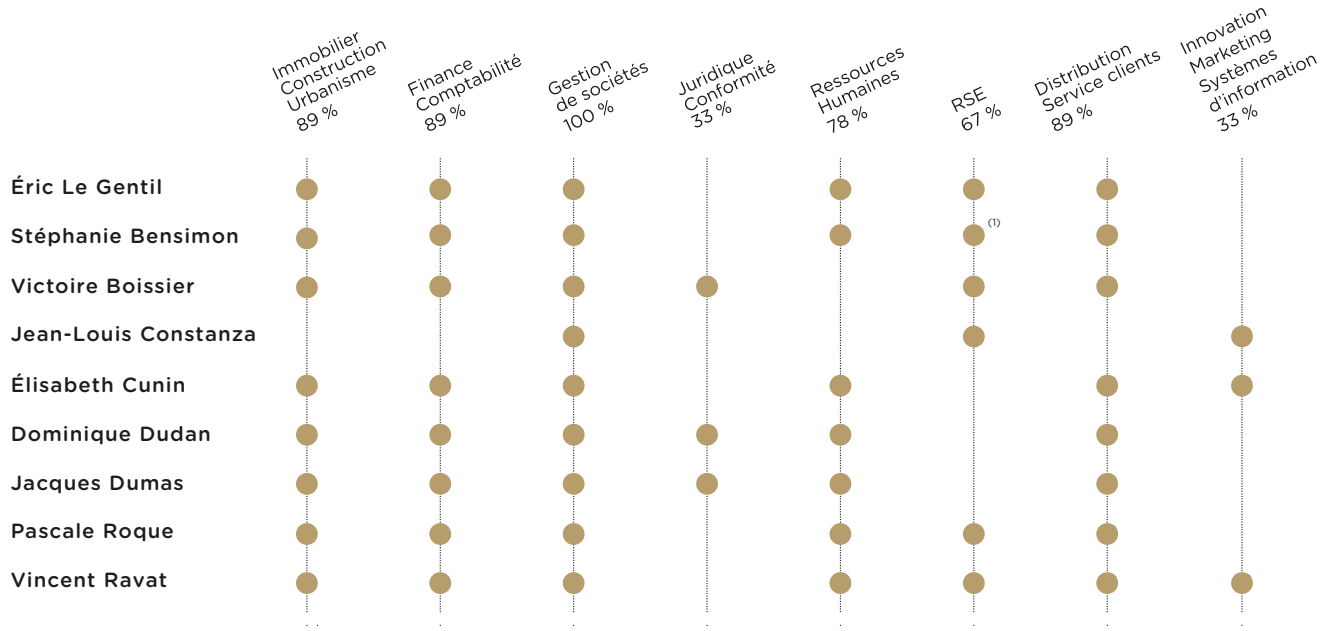
Politique de diversité

Le Conseil s'interroge régulièrement sur l'équilibre souhaitable de sa composition, tout en veillant à appliquer la loi et les recommandations du Code AFEP-MEDEF. Un tableau de synthèse de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration figure ci-dessous :

Critères	Politique et objectifs	Mise en œuvre et résultats
Taille du Conseil d'administration	Aux termes de l'article 14 des statuts, le Conseil est composé de 3 membres au moins et de 18 au plus.	Le Conseil est composé de 9 administrateurs depuis le 20 octobre 2022. Cette taille est jugée appropriée.
Âge et ancienneté des membres	Aux termes de l'article 16 II des statuts, le Conseil d'administration ne peut être composé de plus du tiers de ses membres ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans. Le Conseil recherche également une répartition équilibrée quant à l'ancienneté de ses membres, afin de bénéficier à la fois de la connaissance approfondie de la Société de certains et du regard plus neuf d'autres.	Les administrateurs ont entre 46 et 70 ans et l'âge moyen est de 59 ans, au 31 décembre 2022. Leur ancienneté est échelonnée entre 0 et 17 ans, au 31 décembre 2022.
Équilibre dans la représentation entre les femmes et les hommes	Les articles L. 225-18-1 et L. 22-10-3 du Code de commerce imposent une proportion d'administrateurs de chaque sexe qui ne peut être inférieure à 40 %. Le Conseil poursuit l'objectif de maintenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein.	Le nombre de femmes et d'hommes composant le Conseil d'administration est équilibré avec 5 femmes et 4 hommes. Cette proportion sera maintenue si l'Assemblée générale du 27 avril 2023 approuve les résolutions qui lui sont soumises. Les 3 Comités du Conseil sont présidés par des femmes. Par ailleurs, le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance comprennent une majorité de femmes.
Qualifications et expériences professionnelles	Le Conseil veille à maintenir la diversité et la complémentarité des compétences techniques et des expériences, qui doivent être en adéquation avec les activités de la Société.	Le Conseil d'administration bénéficie d'un panel de membres expérimentés répondant aux enjeux du groupe Mercialys, à savoir dans les domaines : • immobilier, • financier, • de la gestion des sociétés, • juridique et de conformité, • des ressources humaines, • de la Responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE), • de la distribution et du service clients, • de l'innovation, du marketing et des systèmes d'information.
Indépendance des membres	Le Conseil poursuit l'objectif de maintenir une proportion d'administrateurs indépendants au moins égale au seuil de 50 % préconisé par le Code AFEP-MEDEF pour les sociétés au capital dispersé et dépourvues d'actionnaires de contrôle.	La Société va au-delà des recommandations du Code AFEP-MEDEF, puisque 6 des 9 administrateurs de Mercialys sont indépendants, soit 67 %.

Des compétences variées, transversales et complémentaires

Le Conseil d'administration conforte la diversité de ses compétences avec un panel de membres expérimentés. Ils ont développé une expertise dans des domaines jugés clés par la Société :



(1) Madame Stéphanie Bensimon a été nommée responsable du suivi de la démarche RSE le 20 avril 2021.

Un Conseil composé à 67 % d'administrateurs indépendants

Dans le cadre des missions qui lui sont confiées, le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance est chargé de veiller à la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société. À ce titre, le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance procède à un examen annuel de la composition du Conseil d'administration, et en particulier de la situation d'indépendance des administrateurs au regard des critères d'appréciation prévus à cet effet par le Code AFEP-MEDEF :

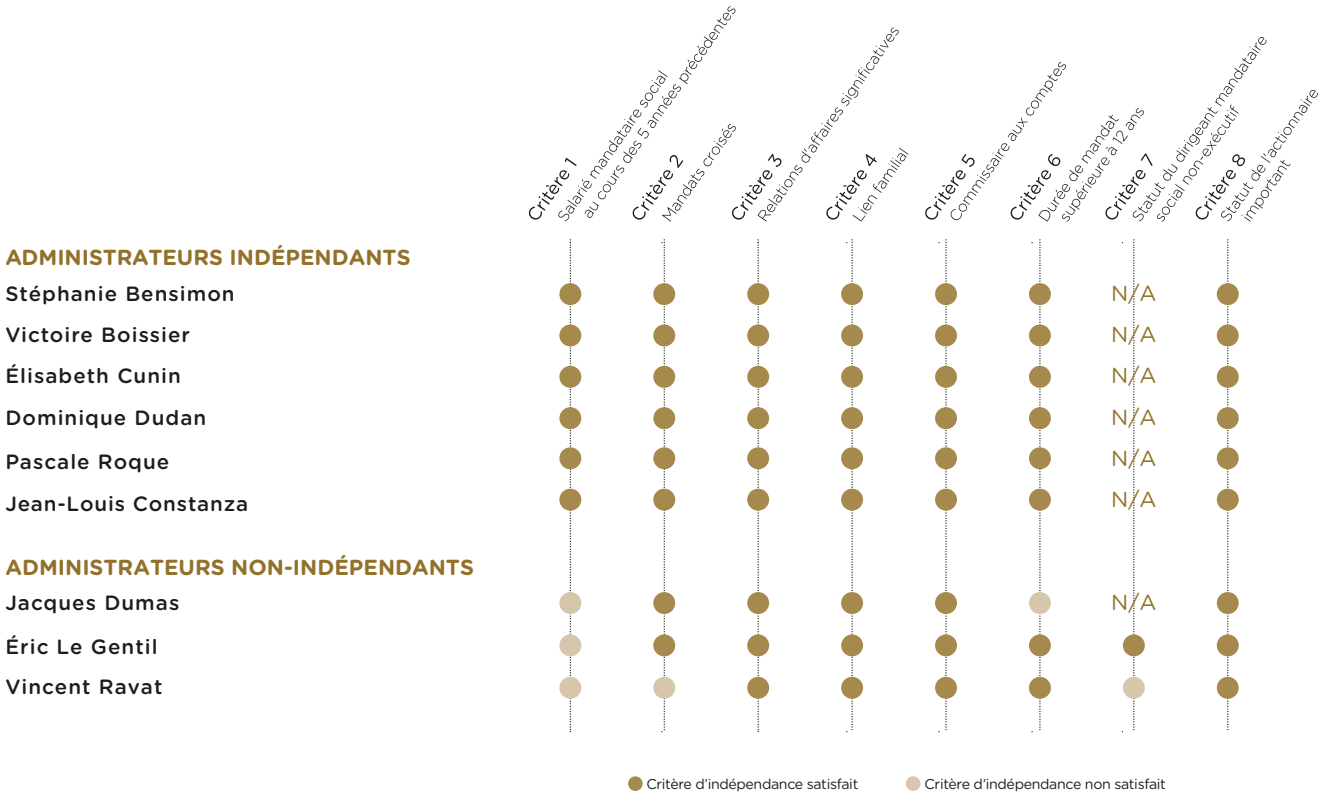
Critère 1 - Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes	Ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, ni salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide, ou de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère, et ne pas l'avoir été au cours des 5 années précédentes.
Critère 2 - Mandats croisés	Ne pas être dirigeant mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur, ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur.
Critère 3 - Relations d'affaires significatives	Ne pas être (ou ne pas être lié directement ou indirectement à un) client, fournisseur, banquier d'affaires ou de financement, conseil significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité.
Critère 4 - Lien familial	Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.
Critère 5 - Commissaire aux comptes	Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des 5 années précédentes.
Critère 6 - Durée de mandat supérieure à 12 ans	Ne pas être administrateur de la Société depuis plus de 12 ans.
Critère 7 - Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du Groupe.
Critère 8 - Statut de l'actionnaire important	Des administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Le Conseil porte chaque année une attention particulière au critère des relations d'affaires significatives, à savoir le critère 3. Lorsque des courants d'affaires ou des relations ont été identifiés entre la Société ou son Groupe et les sociétés dans lesquelles les administrateurs qualifiés d'indépendants exercent des fonctions ou des mandats ou ont des intérêts, des éléments qualitatifs et/ou quantitatifs sont généralement pris en considération par le Conseil pour confirmer l'indépendance des administrateurs concernés. En particulier, le Conseil apprécie du point de vue de chacune des parties le caractère significatif du courant d'affaires, eu égard au volume d'affaires, à la dépendance économique, à la nature stratégique. Le Conseil prend également en compte l'antériorité de la relation d'affaires par rapport à la nomination de l'administrateur. Il s'appuie sur les travaux du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance pour déterminer si ces liens sont susceptibles d'affecter l'indépendance des administrateurs.

Situation au 31 décembre 2022

Six administrateurs répondent complètement aux critères d'indépendance au 31 décembre 2022 : Mesdames Stéphanie Bensimon, Victoire Boissier, Élisabeth Cunin, Dominique Dudan, Pascale Roque ainsi que Monsieur Jean-Louis Constanza. Concernant Madame Élisabeth Cunin, le Conseil a confirmé son analyse que les relations commerciales entretenues entre le groupe Kiabi, dont elle est dirigeante, et Mercialys, n'étaient pas de nature à compromettre l'exercice de son indépendance de jugement au sein du Conseil ni susceptible de faire naître des conflits d'intérêts. En effet, sur 227 succursales et 110 affiliés exploités par Kiabi en France, 2 seulement sont présents dans les galeries marchandes de Mercialys. Les loyers versés par Kiabi à Mercialys représentent 0,36 % de la masse totale des loyers perçus par Mercialys au 31 décembre 2022. Le courant d'affaires existant entre Mercialys et Kiabi n'est donc pas significatif.

Le tableau ci-après synthétise l'analyse de la situation de chacun des administrateurs au regard des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF au 31 décembre 2022 :



Une sélection rigoureuse des administrateurs

Les nouveaux administrateurs sont recrutés en fonction des besoins du Conseil d'administration, tout particulièrement en termes de compétences et d'expérience. Les commentaires remontés lors des évaluations du fonctionnement du Conseil par les administrateurs déjà en place sont notamment pris en compte. À ce titre, l'évaluation réalisée au 4e trimestre 2020 a par exemple fait ressortir que des compétences intéressantes pour compléter le tour de table seraient, sans ordre de priorité :

- la RSE,
- l'exposition aux technologies,
- l'immobilier commercial.

Le Conseil a pris ces éléments en compte.

L'identification de candidats indépendants est confiée à des cabinets extérieurs indépendants spécialisés dans le recrutement de dirigeants et mandataires sociaux. Le cabinet Emeric Lepoutre & Partners est intervenu dans le cadre des dernières procédures de sélection d'administrateurs, notamment celles de Messieurs Jean-Louis Constanza et Maël Aoustin (dont la candidature est détaillée ci-après).

Une sélection de profils variés est présentée au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance. Celui-ci retient certaines candidatures. La Présidente dudit Comité et le Président du Conseil d'administration procèdent à des entretiens avec les candidats présélectionnés ayant confirmé leur intérêt dont ils font part au Comité de la teneur.

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance formule ensuite un avis à destination du Conseil d'administration. Ce dernier statue sur le ou les profils proposés.

Mise en œuvre en 2022 et en 2023

Le cabinet Emeric Lepoutre & Partners a été mandaté à la suite des démissions des administrateurs La Forézienne de Participations et Generali Vie.

Sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, deux administrateurs ont été cooptés. La ratification de leur nomination est soumise à l'Assemblée générale du 27 avril 2023 :

- Monsieur Vincent Ravat a été nommé le 15 juin 2022. Il dispose des compétences identifiées comme prioritaires par le Conseil, à savoir : la RSE, l'exposition aux technologies et l'immobilier commercial.

  L'expérience du Directeur général au sein de l'entreprise est un atout précieux pour le Conseil d'administration. Il lui a paru important de bénéficier de la contribution du Directeur général à ses travaux en tant que pair.

- Monsieur Jean-Louis Constanza a été nommé le 20 octobre 2022. Le Conseil d'administration a constaté sa qualification d'administrateur indépendant.

  Il permettra au Conseil d'administration de bénéficier de son expertise entrepreneuriale forte. Il apportera également une vision stratégique sur les enjeux technologiques, humains et sociétaux pour les développements futurs de Mercialys.

Sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration a décidé le 14 février 2023 de soumettre à l'Assemblée générale du 27 avril 2023 la candidature de Monsieur Maël Aoustin en tant qu'administrateur :

- Monsieur Maël Aoustin serait qualifié d'administrateur indépendant, ainsi que l'a vérifié le Conseil d'administration.

  Il a une parfaite connaissance du secteur de l'immobilier et des métiers de Mercialys. Par ailleurs, son expertise en finance lui permettrait de rejoindre le Comité d'audit, des risques et du développement durable.

PROCESSUS DE SÉLECTION DES ADMINISTRATEURS

	Définition des besoins	Sélection			Désignation
Administrateurs indépendants	Définition des besoins par le Conseil d'administration	Identification de candidats potentiels par un cabinet de recrutement	Présélection par le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, suivis d'entretiens des candidats retenus par sa Présidente et le Président du Conseil d'administration	Formulation d'un avis par le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	Cooptation par le Conseil d'administration et proposition de ratification par l'Assemblée générale OU Proposition de nomination par l'Assemblée générale
Administrateurs dirigeants mandataires sociaux	Définition des besoins par le Conseil d'administration	Proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance			Cooptation par le Conseil d'administration et proposition de ratification par l'Assemblée générale OU Proposition de nomination par l'Assemblée générale

Renouvellement

Les renouvellements d'administrateurs sont proposés afin de maintenir les différents équilibres et de disposer d'un ensemble de compétences en adéquation avec les activités de la Société, ses priorités stratégiques et les missions respectives dévolues aux Comités du Conseil. Il est également tenu compte :

- de leur volonté d'être associés au développement de la Société ;
- de leur contribution aux travaux du Conseil ;
- de leur sensibilité aux engagements en matière de RSE ; et
- de leur disponibilité compte tenu de la fréquence des réunions du Conseil et des Comités.

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance soumet ses recommandations au Conseil d'administration qui décide de proposer ou non à l'Assemblée générale le renouvellement du mandat des administrateurs.

L'Assemblée générale du 27 avril 2023 n'aura à se prononcer sur aucun renouvellement de mandat d'administrateur. En effet, seul le mandat de Monsieur Jacques Dumas arrive à échéance et il n'a pas souhaité son renouvellement. Le Conseil le remercie pour sa remarquable et constante contribution à ses travaux depuis le début d'activité de Mercialys en 2005.

B. Mandats et fonctions des membres du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée au 31 décembre 2022

Éric Le Gentil

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Date de naissance : 20 juin 1960 - Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18 rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2022 : 28 698

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Monsieur Éric Le Gentil est diplômé de l'École Polytechnique, de l'Institut d'Études Politiques de Paris et de l'Institut des Actuaires français. Il a débuté sa carrière en 1985 au contrôle des Assurances. De 1986 à 1992, il a occupé différents postes au ministère des Finances et notamment celui de conseiller technique (responsable des questions d'assurances) au cabinet de Monsieur Pierre Bérégovoy. De 1992 à 1999, il exerce différentes fonctions au sein du groupe Athéna Assurances et des AGF Assurances. Il rejoint le groupe Generali France en 1999 en qualité de Directeur général de Generali Assurances Vie & Iard. En décembre 2004, il est nommé Directeur général de Generali France Assurances. Du 17 juillet 2013 au 13 février 2019, Monsieur Éric Le Gentil a occupé les fonctions de Président-Directeur général de Mercialys. Depuis le 13 février 2019, il est Président du Conseil d'administration de la Société.

FONCTION PRINCIPALE

- Président du Conseil d'administration de la société Mercialys (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Mandat/Fonction	Date de nomination (1)	Fin de mandat
• Administrateur	13 février 2013	AGO à tenir en 2025
• Président du Conseil d'administration	13 février 2013	CA à tenir à l'issue de l'AGO en 2025
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2025
• Membre du Comité de la stratégie et de la transformation	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2025

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2022		
Hors du groupe Mercialys		
• *Senior Advisor* de la société Datafolio		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Directeur général de la société Mercialys • Gérant de la société La Diane	○	
• Membre du Comité des investissements et membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys	○	
• Président de la société Ergera		

(1) Monsieur Éric Le Gentil a été représentant permanent de Generali Vie, administrateur de Mercialys, du 1er janvier 2009 au 13 février 2013.

COMPÉTENCES CLÉS

• **Immobilier, construction, urbanisme**	Connaissance approfondie du domaine de l'immobilier et de la gestion des actifs : en charge de l'asset management et de l'immobilier de Generali France de 2002 à 2013, ancien Président-Directeur général de Mercialys et Président du Conseil d'administration de la Société depuis février 2019.
• **Finance, comptabilité**	Directeur Financier de PFA Athena Assurances de 1993 à 1996, en charge des fonctions de pilotage de Generali France (Direction Financière, comptabilité, risques, audit) de 2002 à 2013, expérience en tant que dirigeant de sociétés.
• **Gestion de sociétés**	Plus de 25 ans d'expérience à des postes de direction et de direction générale dans les secteurs de l'assurance et de l'immobilier.
• **Assurances**	Expérience confirmée : 27 ans de carrière dans le secteur.
• **Ressources humaines**	Management d'équipes de 100 à 3 000 personnes pendant plus de 25 ans.
• **RSE**	Expertise développée dans le cadre de la direction de Mercialys et de l'établissement de la stratégie RSE ; membre de l'association Chapter Zero France.
• **Distribution, service clients**	En charge du réseau de distribution des agents généraux de 1996 à 1999 à PFA Athena Assurances puis aux AGF Assurances ; ancien Président-Directeur général de Mercialys.

Vincent Ravat

DIRECTEUR GÉNÉRAL – ADMINISTRATEUR

Date de naissance : 15 mars 1974 - Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18 rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2022 : 13 392

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Monsieur Vincent Ravat a rejoint Mercialys en janvier 2014 en tant que Directeur général adjoint en charge des équipes de commercialisation, exploitation et marketing & communication. Il était auparavant, depuis 2011, Directeur des Opérations France d'Hammerson, groupe d'investissement, de développement et de gestion immobilière, coté au London Stock Exchange, développant ses activités au Royaume-Uni et en France. De 2000 à 2010, il a exercé différentes fonctions en Asie, Suisse, Espagne et France au sein des Groupes Ludendo et Distritoys dont il était membre du Comité exécutif. Il est diplômé de l'ESC Rouen (devenue *Neoma Business School*) et membre de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS). Directeur général délégué de Mercialys d'août 2016 à février 2019, il occupe depuis les fonctions de Directeur général. Monsieur Vincent Ravat est également administrateur de Mercialys depuis le 15 juin 2022.

FONCTION PRINCIPALE

- Directeur général de la société Mercialys (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Directeur général	13 février 2019	CA à tenir à l'issue de l'AGO en 2025
• Administrateur	15 juin 2022	AGO à tenir en 2024 *
• Membre du Comité de la stratégie et de la transformation	15 juin 2022	AGO à tenir en 2024 *

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2022		
Au sein du groupe Mercialys		
• Gérant de la société Cyperus Saint André (ex Toutoune)		
• Membre du Comité stratégique de la société SCI Rennes-Anglet		
Hors du groupe Mercialys		
• Administrateur d'Initiative France		
• Administrateur de l'Institut pour la Ville & le Commerce		
• Administrateur de la Fédération des Entreprises Immobilières		
• Vice-Président exécutif et membre du Conseil d'administration de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires		
• Membre du Comité stratégique de la société Colbr SAS		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Directeur général délégué de la société Mercialys	○	
• Président de la société Mercialys Exploitation		
• Gérant de la société La Diane		

* *Monsieur Vincent Ravat ayant été nommé administrateur en remplacement de La Forézienne de Participations pour la durée de son mandat restant à courir, la ratification de sa cooptation sera soumise à l'AGO du 27 avril 2023.*

COMPÉTENCES CLÉS

• **Immobilier, construction, urbanisme**	Haut niveau d'expertise dans le secteur immobilier et de la gestion des actifs acquise dans le cadre de divers postes de direction au sein des sociétés Hammerson et Mercialys.
• **Finance, comptabilité**	Diplômé de l'ESC Rouen avec une majeure de spécialisation en « Finance d'entreprise » ; différentes fonctions de direction de sociétés amenant à être impliqué dans de nombreuses opérations de financement et dans la gestion comptable et analytique de ces mêmes sociétés.
• **Gestion de sociétés**	Gestion de diverses sociétés dans la distribution spécialisée dont une société en Espagne, une à Hong-Kong et une en Chine ; Directeur général délégué, puis Directeur général et administrateur de Mercialys.
• **Ressources humaines**	Expérience significative développée en dirigeant diverses sociétés, notamment en France, en Espagne et en Chine avec dans chaque cas plus d'une centaine d'employés.
• **RSE**	Hautement impliqué dans l'élaboration de nouvelles mesures concernant les sujets RSE au sein de Mercialys ; membre de l'association Chapter Zero France.
• **Distribution, service clients**	10 ans d'expérience dans des groupes de distribution spécialisée en France et à l'étranger.
• **Innovation, marketing, systèmes d'information**	Expériences marketing dans la distribution spécialisée ainsi qu'en tant que Directeur général adjoint chargé des équipes de commercialisation, exploitation et marketing & communication chez Mercialys ; mise en œuvre de projets de systèmes d'information variés à la fois en *front office* et en *back office* dans les secteurs de l'immobilier et de la distribution.

Elizabeth Blaise

DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE – NON-ADMINISTRATRICE

Date de naissance : 2 juillet 1976 - Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18 rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2022 : 4 177

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômée de l'Institut d'Études Politiques de Paris, Madame Elizabeth Blaise débute sa carrière en audit au sein du cabinet Mazars & Guérard. Elle rejoint en 2001 Oddo Securities en tant qu'analyste financier, d'abord sur le secteur des matériaux de construction, puis sur celui de l'immobilier en France. Elle élargit son périmètre à l'immobilier européen en intégrant Exane BNP Paribas en 2007 à Londres. Elle prend les fonctions de Directrice de la communication financière et des études stratégiques de Gecina entre 2010 et 2014. Madame Elizabeth Blaise occupe la fonction de Directrice administrative et financière de Mercialys entre 2014 et 2022 et depuis février 2019, celle de Directrice générale déléguée.

FONCTIONS PRINCIPALES

- Directrice générale déléguée de la société Mercialys (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Directrice générale déléguée	13 février 2019	CA à tenir à l'issue de l'AGO en 2025

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2022		
Au sein du groupe Mercialys		
• Représentant permanent de la société Mercialys au Conseil d'administration de l'OPCI UIR II		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Présidente de la société Mercialys Gestion		

COMPÉTENCES CLÉS

• **Immobilier, construction, urbanisme**	Grande connaissance du secteur immobilier développée tout d'abord en tant qu'analyste financier sur ce secteur, puis chez Gecina et Mercialys.
• **Finance, comptabilité**	Plus de 20 ans d'expérience dans le secteur de la finance.
• **Gestion de sociétés**	Directrice générale déléguée de Mercialys depuis 2019.
• **Juridique, conformité, gouvernance**	Hautes compétences en droit immobilier, droit des sociétés, ainsi qu'en structuration d'opérations.
• **RSE**	Fortement impliquée dans l'organisation et la mise en œuvre de nouvelles mesures en RSE chez Mercialys : supervision de la direction de la RSE.

Stéphanie Bensimon

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 6 mai 1976 - Nationalité française
Adresse professionnelle : 20 place Vendôme – 75001 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2022 : 4 600

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Madame Stéphanie Bensimon est titulaire d'un DESS en Finance de l'université Paris IX Dauphine. *Managing Director*, en charge des activités immobilières depuis 2016, elle est depuis 2020 Responsable de l'activité *Real Estate* pour Ardian en Europe. Elle bénéficie de plus de 20 années d'expérience en investissement immobilier, dont 5 années chez Invesco Real Estate, où elle était en charge des investissements pour la France, la Belgique et l'Europe du Sud depuis 2011 et auparavant chez Carval Investors, filiale de Cargill Group, et chez GE Real Estate Group où elle était en charge des investissements immobiliers en Europe.

FONCTION PRINCIPALE

- Responsable de l'activité *Real Estate*, en charge des activités immobilières, au sein de la société Ardian France

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	7 juin 2018	AGO à tenir en 2025
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	7 juin 2018	AGO à tenir en 2025
• Présidente du Comité d'audit, des risques et du développement durable	13 février 2019	AGO à tenir en 2025
• Membre du Comité de la stratégie et de la transformation	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2025

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2022		
Hors du groupe Mercialys		
• Administratrice de la société Poste Immo		
• Membre du Directoire de la société Ardian France		
• Présidente de la société Areefnap1 et membre du Comité stratégique		
• Présidente de la société Areefnap2		
• Présidente de la société Areefrio1.SAS et membre du Comité stratégique		
• Présidente de la société Areefrio2.SAS		
• Présidente de la société Francisfirst JV SAS		
• Présidente de la société Francisfirst2 SAS		
• Présidente de la société RamREF 2 SAS et membre du Comité stratégique		
• Gérante de la société SCI Charlotte		
• Gérante de la société SCI Tamara		
• Gérante de la société La Galaxie		
• Gérante de la société ORYOM17H3		
• Administratrice de la société AREEF I – SICAF		ITA
• Administratrice de la société AREEF II – SICAF		ITA
• Co-gérante de la société AREEF Sàrl GE 1.0.		LUX
• Co-gérante de la société AREEF Sàrl GE 1.1.		LUX
• Co-gérante de la société AREEF Sàrl GE 1.2.		LUX
• Membre du Conseil de surveillance de la société Ardian Germany GmbH		DEU
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Co-Gérante de la société Gerpresse – Gestion Étude et Réalisation de Presse		
• Gérante de la société West Bridge SCI		

COMPÉTENCES CLÉS

• **Immobilier, construction, urbanisme**	Plus de 20 années d'expérience en investissement immobilier notamment au sein des sociétés Ardian, Invesco Real Estate, Carval Investors et GE Real Estate Group.
• **Finance, comptabilité**	Expérience confirmée dans le cadre de ses différents postes de direction après obtention d'un DESS en Finance de l'université Paris IX Dauphine.
• **Gestion de sociétés**	*Managing Director* en charge des activités immobilières depuis 2016 et Responsable de l'activité *Real Estate* pour Ardian depuis 2020 ; administratrice de Poste Immo.
• **Ressources humaines**	Management d'équipes depuis plusieurs années.
• **RSE**	Expertise développée dans le cadre de ses différentes expériences dans le secteur immobilier.
• **Distribution, service clients**	Compétence développée au cours de ses nombreuses expériences professionnelles.

Victoire Boissier

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 28 décembre 1967 - Nationalité française
Adresse professionnelle : 7 rue Touzet Gaillard – 93400 Saint-Ouen
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2022 : 2 000

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômée de l'EM Lyon (Majeure en finances) et de l'INSEAD (*International Executive Programme*), Madame Victoire Boissier débute sa carrière en 1990 dans le secteur bancaire (Barclays) puis rejoint Générale de Restauration. De 1995 à 2008, elle occupe successivement au sein de la société Yum France les fonctions d'analyste financier, Directeur du planning stratégique, *Senior finance manager* et Directeur administratif et financier. De 2009 à 2017, Madame Victoire Boissier occupe le poste de Vice-Président finances au sein de la société Louvre Hôtels Group et en est membre du Comité exécutif. Elle rejoint en 2017 en tant que Directeur général délégué le groupe d'éveil et d'éducation Grandir, opérateur de crèches et d'écoles dans six pays.

FONCTION PRINCIPALE

- Directeur général délégué Finance groupe au sein du groupe Grandir

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	20 avril 2016	AGO à tenir en 2024
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	23 avril 2020	AGO à tenir en 2024
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2024

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2022		
Au sein et hors du groupe Mercialys		
• Néant		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys	○	

COMPÉTENCES CLÉS

• **Immobilier, construction, urbanisme**	Expérience dans la gestion de parc immobilier hôtelier, restauration, crèches.
• **Finance, comptabilité**	Expérience de Direction financière depuis plus de 25 ans.
• **Gestion de sociétés**	Expérience significative : ancien Vice-Président finances au sein de la société Louvre Hôtels Group ; Directeur général délégué du groupe d'éveil et d'éducation Grandir.
• **Juridique, conformité**	Fonction conformité (RGPD, Fraude) exercée au sein du groupe Grandir.
• **RSE**	Responsable de la RSE au niveau du groupe Grandir ; membre de l'association Chapter Zero France.
• **Distribution, service clients**	Expérience des activités multisites dans le commerce à destination du grand public (B to C).

Jean-Louis Constanza

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

Date de naissance : 16 avril 1961 - Nationalité française
Adresse professionnelle : 88 rue de Rivoli - 75004 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2022 : 0

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Monsieur Jean-Louis Constanza est titulaire d'un DEA en Marketing et Stratégie de l'Université Paris Dauphine, d'un MBA de l'INSEAD et est diplômé de l'École Nationale Supérieure et de l'Espace (ENSAE-SUPAERO) après avoir étudié à Stanford et UCLA. À la suite d'une première expérience dans le secteur de l'aéronautique chez Aerospatiale puis Packinox (1985-1991) et d'un passage dans le conseil sur le secteur des médias chez Arthur D. Little (1991-1998), il rejoint Tele2 en 1998 et développe Tele2 France puis Tele2 Southern Europe. Tele2 devient un des leaders européens des opérateurs alternatifs de télécommunications vocales avec plus de 15 millions de clients. Fort de ce succès entrepreneurial, Monsieur Jean-Louis Constanza co-crée Envie de Fraises (2006), une des premières marques full web de mode, et fonde la même année la société Ten, premier opérateur mobile à se concentrer sur l'internet sur les mobiles, rachetée par Orange. Il devient alors Directeur général de Orange Vallée de 2007 à 2013 puis Directeur de l'innovation de Critéo. En 2012, il co-fonde Wandercraft, leader des exosquelettes robotisés pour personnes handicapées, où il occupe le poste de *Chief Business Officer* en charge des produits, du marketing, des activités cliniques, des relations avec les investisseurs et du développement à l'étranger. Il est également membre du Conseil d'administration de la société et a été précédemment administrateur de Direct Energie, d'Ingenico et de Visa Europe à Londres.

FONCTIONS PRINCIPALES

- Directeur du développement au sein de Wandercraft

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	20 octobre 2022	AGO à tenir en 2024 *

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2022		
Hors du groupe Mercialys		
• Administrateur de Wandercraft		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Administrateur de Visa Europe	○	
• Administrateur de Ingenico		

* *Monsieur Jean-Louis Constanza ayant été nommé administrateur en remplacement de Generali Vie pour la durée de son mandat restant à courir, la ratification de sa cooptation sera soumise à l'AGO du 27 avril 2023.*

COMPÉTENCES CLÉS

• **Gestion de sociétés**	Entrepreneur chevronné qui a participé à la création de plusieurs sociétés ; ancien Directeur général d'Orange Vallée ; ancien administrateur de Direct Energie, Ingenico et Visa Europe ; administrateur de Wandercraft.
• **RSE**	Fortement impliqué dans les sujets RSE, en particulier l'inclusion des personnes en situation de handicap dans le cadre de son activité au sein de Wandercraft.
• **Innovation, marketing, systèmes d'information**	Nombreuses expériences dans le secteur de l'internet et des télécoms, des opérateurs alternatifs de télécommunications ; en charge du marketing chez Wandercraft.

Élisabeth Cunin

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 17 septembre 1960 - Nationalité française
Adresse professionnelle : 100 rue du Calvaire – 59510 Hem
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2022 : 1 032

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Madame Élisabeth Cunin est diplômée de l'École Polytechnique, de l'ENSAE et de l'Institut d'Études Politiques de Paris. Elle a commencé sa carrière au sein du cabinet McKinsey. Elle s'est ensuite orientée vers le secteur de la distribution chez Dia, puis chez Etam. En 2001, elle prend la Direction générale d'André, et en 2005, celle d'Etam Lingerie. Elle devient, en 2011, Présidente de Comptoir des Cotonniers et Princesse Tam-Tam, marques appartenant au groupe japonais Fast Retailing, qui possède également la marque Uniqlo. D'octobre 2013 à septembre 2018, elle poursuit sa carrière au sein du groupe Camaïeu en tant que Présidente du Directoire puis Présidente. Depuis mai 2019, Madame Élisabeth Cunin a rejoint le groupe Kiabi en tant que Présidente.

FONCTION PRINCIPALE

- Présidente du groupe Kiabi

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	6 juin 2012	AGO à tenir en 2025
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2025
• Présidente et membre du Comité de la stratégie et de la transformation	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2025

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2022		
Hors du groupe Mercialys		
• Présidente-Directrice générale et administratrice de la société Bunsha International		
• Administratrice de l'association 1001 Fontaines		
• Administratrice de l'association Solfa		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Présidente de la société Camaïeu International		
• Présidente de la société Financière Brame		
• Représentant permanent de la société Camaïeu International au Conseil d'administration de la société Mode Développement Belgique SA		BEL
• Représentant permanent de la société Camaïeu International, associé commandité de la société Camaïeu Monaco & Cie		MCO
• *Executive Manager* de la société Camaïeu Asia		SGP
• *Executive Director* de la société Camaïeu Apparel (Shanghai) Co. Ltd		CHN
• Présidente et membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys *	○	
• Présidente de la société & EC *		

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2022.*

COMPÉTENCES CLÉS

• **Immobilier, construction, urbanisme**	Administratrice de Mercialys depuis 10 ans.
• **Finance, comptabilité**	Plus de 30 ans de direction générale avec une implication au quotidien dans les sujets de finance et de comptabilité.
• **Gestion de sociétés**	Dirigeante chevronnée dans le secteur de la distribution.
• **Ressources humaines**	Expertise développée au cours de plus de 30 années de direction générale.
• **Distribution, service clients**	Expérience confirmée dans le secteur de la distribution, notamment chez Dia, Etam, André, Comptoir des Cotonniers et Princesse Tam-Tam, Camaïeu ; actuellement Présidente du groupe Kiabi.
• **Innovation, marketing, systèmes d'information**	Expertise développée pendant 30 années à diriger principalement des réseaux de magasins (notamment sourcing produits et marketing clients) ayant permis le repositionnement d'entreprises dans un contexte évolutif majeur, et ce au travers d'initiatives combinant le traitement de la donnée par l'intelligence artificielle, des interactions avec l'écosystème de start-ups ou l'élaboration de nouveaux modèles économiques autour de l'économie circulaire et la neutralité carbone.

Dominique Dudan

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 19 janvier 1954 - Nationalité française et suisse
Adresse professionnelle : 1 rue de Condé – 75006 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2022 : 3 500

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Après des études scientifiques, Madame Dominique Dudan intègre le monde de l'immobilier à différents postes opérationnels. Puis entre 1996 et 2005, elle occupe le poste de Directrice du développement au sein du groupe Accor Hotels & Resorts. Elle rejoint ensuite HSBC Reim en tant que Directrice des opérations et membre du Directoire, puis BNP Paribas Reim en tant que Directrice générale adjointe et Directrice des fonds immobiliers réglementés. En 2009, Madame Dominique Dudan crée sa propre structure, Artio Conseil, tout en assurant le poste de Directrice générale de la société Arcole Asset Management. Début 2011, Madame Dominique Dudan devient Présidente d'Union Investment Real Estate France, fonction qu'elle occupe jusqu'en juillet 2015. Depuis 2015, elle est administratrice de la société Gecina et de 2017 à 2022, membre du Conseil de surveillance de la société Swiss Life Asset Managers France (ex Swiss Life Reim (France)). Madame Dominique Dudan est *Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors*, elle a longtemps participé à la Commission économique du MEDEF au titre du Groupement de Professions de Services et est membre du Club de l'Immobilier d'Île-de-France. Elle est également Chevalier de l'Ordre National du Mérite.

FONCTION PRINCIPALE

- Administratrice de sociétés

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	26 avril 2018	AGO à tenir en 2024
• Présidente et membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2024
• Membre du Comité de la stratégie et de la transformation	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2024

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2022		
Hors du groupe Mercialys		
• Administratrice, membre du Comité d'audit et des risques et Présidente du Comité des nominations et des rémunérations de la société Gecina	○	
• Membre du Conseil de surveillance et Présidente du Comité d'audit de la société Selectirente	○	
• Présidente et membre du Conseil de surveillance de la société Sofidy Pierre Europe (OPCI)		
• *Senior Advisor* pour la partie Immobilière de la société LBO France Gestion		
• Présidente et membre du Conseil de surveillance de la société Altixia Cadence XII		
• Membre du Conseil de surveillance de la société Altixia Commerces		
• Membre du Conseil de surveillance de la société Pierre Expansion		
• Présidente de la société Artio Conseil SASU		
• Gérante de la SCI du 92		
• Gérante de la SCI MMM & Co		
• Gérante de la société William's Hotel		
• Administratrice de la société Apexia SPI Social Infrastructures		MCO
• Présidente de la SASU Nokomis Webstore		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Co-gérante de la société Warburg-HIH Invest France		
• Administratrice et Vice-Présidente de L'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Ile-de-France		
• Gérante de la SCI du Terrier		
• Liquidatrice amiable de la société Les Artisans du Son		
• Présidente et membre du Comité des investissements et membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys	○	
• Membre du Conseil de surveillance et membre du Comité d'audit et des risques de la société Swiss Life Asset Managers France *		CH
• *Senior Advisor* de la société Victoires Haussmann SGP *		

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2022.*

COMPÉTENCES CLÉS

• **Immobilier, construction, urbanisme**	Nombreux postes opérationnels dans le secteur immobilier ; ancienne Directrice générale de la société Arcole Asset Management ; ancienne Présidente d'Union Investment Real Estate France ; administratrice de Gecina ; ancienne membre du Conseil de surveillance de Swiss Life Asset Managers France ; membre du Club de l'Immobilier d'Île-de-France.
• **Finance, comptabilité, réglementation, conformité**	Ancienne Directrice des opérations et membre du Directoire chez HSBC Reim ; ancienne Directrice générale adjointe et Directrice des fonds immobiliers réglementés chez BNP Paribas Reim.
• **Gestion de sociétés**	Expérience significative à des postes de direction, de membres de conseils d'administration et de surveillance ; création de sa propre structure Artio Conseil.
• **Ressources humaines**	Ancienne Directrice des opérations chez Accor Hotels & Resorts : a dirigé jusqu'à 1 200 personnes, confrontée à de nombreux sujets RH y compris le passage aux 35 heures.
• **Distribution, service clients**	Ancienne Directrice du développement de la société Accor Hotels & Resorts.

Jacques Dumas

ADMINISTRATEUR NON-INDÉPENDANT (MANDAT ARRIVANT À ÉCHÉANCE LE 27 AVRIL 2023)

Date de naissance : 15 mai 1952 - Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18 rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2022 : 508

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Titulaire d'une maîtrise de Droit et ancien élève de l'Institut d'Études Politiques de Lyon, Monsieur Jacques Dumas a débuté sa carrière en tant que Juriste puis Directeur administratif au sein de la Compagnie Française de l'Afrique Occidentale – CFAO (1978-1986). Il exerce ensuite les fonctions de Secrétaire général adjoint du groupe Rallye (1987), de Directeur des affaires juridiques du groupe Euris (1994) puis de Directeur général adjoint de la société Euris et Conseiller du Président de la société Casino, Guichard-Perrachon (2005-2022). Monsieur Jacques Dumas est actuellement retraité.

FONCTIONS PRINCIPALES

- Administrateur de sociétés

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	22 août 2005	AGO à tenir en 2023
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance [1]	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2023

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2022		
Hors du groupe Mercialys		
• Gérant de la société Cognacq-Parmentier		
• Gérant de la société Longchamp-Thiers		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Membre du Comité des nominations et rémunérations de la société Casino, Guichard-Perrachon	○	
• Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialys	○	
• Administrateur de la société Rallye *	○	
• Représentant permanent de la société Euris au Conseil d'administration de la société Finatis et membre du Comité d'audit *	○	
• Représentant permanent de la société Euris au Conseil d'administration de la société Casino, Guichard-Perrachon *	○	
• Membre du Comité de surveillance de la société Monoprix *		

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2022.*

COMPÉTENCES CLÉS

• **Immobilier, construction, urbanisme**	Administrateur de Mercialys depuis 17 ans.
• **Finance, comptabilité**	Ancien Directeur administratif au sein de la Compagnie Française de l'Afrique Occidentale – CFAO ; ancien secrétaire général adjoint du groupe Rallye.
• **Gestion de sociétés**	Ancien Directeur général adjoint de la société Euris ; ancien Conseiller du Président de la société Casino, Guichard-Perrachon.
• **Juridique, conformité, ressources humaines**	Expertise approfondie dans des fonctions juridiques en entreprise ; ancien Directeur des affaires juridiques et sociales de la société Euris.
• **Distribution, service clients**	Nombreuses fonctions exercées au sein des sociétés Rallye, Euris et Casino, Guichard-Perrachon.

Pascale Roque

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 14 février 1961 - Nationalité française
Adresse professionnelle : 6 avenue Gustave Eiffel – 78180 Montigny-le-Bretonneux
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2022 : 2 054

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Madame Pascale Roque est diplômée de l'ESSEC. Elle a démarré sa carrière en 1985 chez Air France, groupe où elle passera 15 ans, et sera impliquée dans des sujets à enjeux opérationnels et de transformation d'organisation majeurs. En 2001, elle rejoint le groupe d'hôtellerie Accor, où elle exerce tout d'abord les fonctions de Directrice des ventes internationales, puis des forces de vente et des centres d'appels du Groupe. En 2006, elle est promue Directrice générale des hôtels Formule 1 et Étap Hôtel. En 2009, elle intègre le groupe Pierre & Vacances en tant que Directrice générale des Résidences Pierre & Vacances et Maeva. En 2013, elle devient Directrice générale France de la chaîne d'hôtels B&B Hôtels. En 2016, Madame Pascale Roque est rappelée par le groupe Pierre & Vacances Center Parcs pour prendre la Direction générale de Pierre & Vacances Tourisme et accélérer le développement de la marque à l'international, poursuivre la montée en gamme et l'ouvrir à la franchise. Entre 2020 et 2022, elle est Directrice générale du pôle Tourisme de Atream, une société de gestion d'actifs (4 milliards d'euros) dont la moitié concerne le secteur du tourisme (135 établissements en France, Belgique, Pays-Bas et Allemagne). Depuis avril 2022, Madame Pascale Roque est Directrice générale France de la société Hertz. Elle en charge de mener pour les 3 années à venir la transformation du modèle économique, le développement de l'engagement des équipes, le pilotage des performances commerciales et l'optimisation des actifs dont en premier lieu la flotte.

FONCTION PRINCIPALE

- Directrice générale France chez Hertz

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Mandat/Fonction	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	24 octobre 2017	AGO à tenir en 2025
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	21 décembre 2017	AGO à tenir en 2025

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2022		
Hors du groupe Mercialys		
• Néant		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Présidente du Comité d'audit, des risques et du développement durable de la société Mercialys	○	
• Membre du Comité exécutif du groupe Pierre & Vacances		
• Directrice générale de la société Pierre & Vacances Tourisme		
• Directrice générale de la société PV-CP Holding Exploitation		
• Directrice générale de la société PV-CP Gestion Exploitation		
• Directrice générale de la société PV Résidences & Resorts France		
• Directrice générale de la société SET Pierre & Vacances Guadeloupe		
• Directrice générale de la société SET Pierre & Vacances Martinique		
• Représentant permanent de la société PV-CP Gestion Exploitation au sein du Conseil d'administration de la société Sogire		
• Représentant permanent de la société PV Résidences & Resorts France au sein du Conseil d'administration de la société PV Exploitation Belgique		BEL
• Administratrice de la société PV Exploitation Belgique		BEL
• Administratrice de la Sociedad de Explotación Turistica Pierre et Vacances España SL		ESP
• Administratrice de la société Bonavista de Bonmont SL		ESP
• Administratrice de la société Pierre & Vacances Italia SRL		ITA
• Gérante de la société Pierre et Vacances Maeva Tourisme Haute-Savoie		
• Gérante de la Société Hôtelière de l'Anse à la Barque		

COMPÉTENCES CLÉS

• **Immobilier, construction, urbanisme**	Connaissance opérationnelle complétée par la vision des investisseurs grâce à l'expérience de Direction de l'Asset management et du Développement des actifs touristiques chez Atream, société de gestion d'actifs et de fonds immobiliers indépendante.
• **Finance, comptabilité**	Expertise acquise dans le cadre de divers postes de dirigeante ; certification AMF.
• **Gestion de sociétés**	Impliquée pendant 15 ans dans des sujets à enjeux opérationnels et de transformation d'organisation majeurs chez Air France ; plusieurs années d'expérience à des postes de direction dans le secteur de l'hôtellerie ; actuellement Directrice générale France chez Hertz.
• **Ressources humaines**	Expérience forte en gestion opérationnelle des ressources humaines dans le cadre de différents postes de direction générale (Formule 1 / Etap hotel, Pierre & Vacances Tourisme, B&B Hôtels France et Hertz France).
• **RSE**	Compétence développée dans le cadre de nombreuses expériences au sein du secteur de la distribution et de l'hôtellerie ; connaissances en finance durable validées par la certification AMF.
• **Distribution, service clients**	Expérience significative dans la distribution et l'hôtellerie au sein notamment des groupes Accor, B&B Hôtels et Pierre & Vacances Center Parcs.

C. Mandats et fonctions exercés par Maël Aoustin dont il est proposé la nomination en qualité d'administrateur

Maël Aoustin

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

Date de naissance : 9 août 1980 - Nationalité française
Adresse professionnelle : 91 boulevard Haussmann - 75008 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2022 : 0

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Monsieur Maël Aoustin est diplômé en tant qu'ingénieur de l'INSA Lyon, de la Brunel University of London (*Master of Science*) et d'un Mastère d'HEC Paris. Il est Président du Directoire d'UXCO Group depuis mars 2022, groupe intégré d'investissement, promotion et opération en immobilier résidentiel, étudiant et hôtellerie détenu majoritairement par Brookfield Asset Management. Monsieur Maël Aoustin bénéficie de près de 20 années d'expérience en immobilier, dont 12 années chez Unibail-Rodamco où il a occupé différentes fonctions de direction en France et à l'international en investissement, asset management et opération. Il a ensuite occupé la Direction générale de la foncière de commerce Galimmo de 2016 à 2022 ainsi que la responsabilité des opérations de fusions-acquisitions et de l'immobilier du groupe de distribution Louis Delhaize.

FONCTION PRINCIPALE

- Président du Directoire de UXCO Group

MANDATS ET FONCTIONS	Société cotée	Hors France
Mandats et fonctions exercés en 2022		
Hors du groupe Mercialys		
• Président du Directoire de UXCO Group		
• Président du Directoire de UXCO Management		
• Membre du Conseil de surveillance de Appart City		
Mandats et fonctions échus au cours des 5 dernières années		
• Administrateur délégué et membre du Conseil d'administration de Galimmo Real Estate *		BEL
• Président de Galimmo SCA *	○	
• Administrateur et membre du Conseil d'administration de Immomatch *		LUX

* *Mandats et fonctions ayant pris fin en 2022.*

COMPÉTENCES CLÉS

• **Immobilier, construction, urbanisme**	Salarié puis dirigeant de sociétés immobilières depuis près de 20 ans sur les métiers de l'investissement, de l'asset management et du développement.
• **Finance, comptabilité**	Responsabilité de la gestion financière globale de sociétés immobilières, notamment cotées (Galimmo SCA de 2016 à 2022).
• **Gestion de sociétés**	Dirigeant de sociétés immobilières (Galimmo, UXCO Group) depuis 2016 et membre du comité exécutif d'un groupe de distribution international pendant 5 ans.
• **Ressources humaines**	En charge de la politique des ressources humaines dans le cadre de fonctions de direction et de dirigeant de sociétés. UXCO Group compte 1 300 salariés.
• **Distribution, service clients**	Ancien dirigeant d'une foncière de commerce et ancien membre du comité exécutif d'un groupe de distribution international (Louis Delhaize). Exposé directement aux enjeux de la distribution et de service clients.
• **Innovation, marketing, systèmes d'information**	Mise en place, pilotage et participation aux comités innovation chez Unibail-Rodamco, Galimmo et UXCO Group.

D. Évolution de la composition du Conseil d'administration et de ses Comités spécialisés au cours de l'exercice 2022

	Départs	Nominations	Renouvellements
Conseil d'administration	**Michel Savart** *(le 26 avril 2022)* **La Forézienne de Participations** *(le 28 avril 2022)* **Generali Vie** * *(le 1er juillet 2022)*	**Vincent Ravat** *(le 15 juin 2022)* **Jean-Louis Constanza** * *(le 20 octobre 2022)*	**Éric Le Gentil** **Stéphanie Bensimon** * **Élisabeth Cunin** * **Pascale Roque** * *(le 28 avril 2022)*
Comité d'audit, des risques et du développement durable	**Michel Savart** *(le 26 avril 2022)*	-	**Stéphanie Bensimon** * **Pascale Roque** * *(le 28 avril 2022)*
Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	-	-	**Éric Le Gentil** **Élisabeth Cunin** * *(le 28 avril 2022)*
Comité de la stratégie et de la transformation	**Michel Savart** *(le 26 avril 2022)* **Sébastien Pezet** *, Représentant permanent de Generali Vie *(le 1er juillet 2022)*	**Vincent Ravat** *(le 15 juin 2022)* **Jean-Louis Constanza** * *(le 1er janvier 2023)*	**Éric Le Gentil** **Stéphanie Bensimon** * **Élisabeth Cunin** * *(le 28 avril 2022)*

* *Administrateur indépendant*

E. Évolution de la composition du Conseil d'administration, soumise à l'Assemblée générale du 27 avril 2023

Départs	Nominations	Ratifications	Renouvellements
Jacques Dumas	Maël Aoustin *	Vincent Ravat Jean-Louis Constanza *	-

* *Administrateur indépendant*

La ratification de la nomination de Messieurs Vincent Ravat et Jean-Louis Constanza sera soumise à la prochaine Assemblée générale. Le Conseil d'administration propose également à l'Assemblée générale la nomination de Monsieur Maël Aoustin en tant qu'administrateur pour une durée de 3 ans. Enfin, le mandat de Monsieur Jacques Dumas prendra fin à l'issue de cette Assemblée. Le Conseil le remercie pour sa précieuse contribution au cours de ses 18 années de mandat.

Le Conseil considère que sa nouvelle composition lui permettra d'être un organe équilibré. Ses membres disposeront d'expertises complémentaires ainsi que d'une bonne connaissance du secteur et de l'entreprise.

Ainsi, et sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 27 avril 2023, à l'issue de l'Assemblée, le Conseil resterait composé de 9 membres et comprendrait, au sens des critères issus du Code AFEP-MEDEF, 7 administrateurs indépendants : Mesdames Stéphanie Bensimon, Victoire Boissier, Élisabeth Cunin, Dominique Dudan et Pascale Roque et Messieurs Maël Aoustin et Jean-Louis Constanza. La représentation des administrateurs indépendants serait de 78 % et celle des femmes de 67 %.

4.1.2 Modalités d'exercice de la Direction générale

Depuis le 13 février 2019, afin d'améliorer encore la qualité de la gouvernance de la Société au regard des meilleures pratiques du marché, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général sont dissociées. Le Conseil d'administration avait alors nommé :

- Monsieur Éric Le Gentil en qualité de Président du Conseil d'administration,
- Monsieur Vincent Ravat en qualité de Directeur général et
- Madame Elizabeth Blaise en qualité de Directrice générale déléguée.

L'Assemblée générale du 28 avril 2022 a renouvelé le mandat d'administrateur de Monsieur Éric Le Gentil, et le Conseil d'administration réuni à l'issue de cette Assemblée générale a reconduit cette gouvernance pour 3 ans. Le Conseil a par ailleurs nommé Monsieur Vincent Ravat en tant qu'administrateur le 15 juin 2022.

En tant que Président du Conseil, Monsieur Éric Le Gentil exerce des fonctions spécifiques, au-delà de la présidence du Conseil, 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.

A. Limitation des pouvoirs de la Direction générale

En application de l'article L. 225-56 du Code de commerce, le Directeur général et la Directrice générale déléguée disposent des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Ils exercent leurs pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées

d'actionnaires et au Conseil d'administration. Ils représentent la Société dans ses rapports avec les tiers. Toutefois, dans le cadre d'une bonne gouvernance d'entreprise, le Conseil d'administration a décidé de limiter les pouvoirs de la Direction générale et de soumettre à son autorisation préalable certaines opérations de gestion en considération de leur nature ou de leur montant. Les seuils des limitations ont été fixés afin de réserver au Conseil d'administration les opérations les plus significatives. Ainsi, le Directeur général ne peut effectuer les opérations suivantes sans l'autorisation préalable du Conseil d'administration :

- toute opération susceptible d'affecter la stratégie de la Société et des sociétés qu'elle contrôle, leur structure financière ou leur périmètre d'activité, en particulier conclure ou résilier tout accord de nature à engager, de manière significative, l'avenir de la Société et/ou de ses filiales ;
- toute opération ou engagement lorsqu'elle ou il dépasse un montant supérieur à 10 millions d'euros et notamment :
  - toute souscription et tout achat de valeurs mobilières, toute prise de participation immédiate ou différée dans tout groupement ou société, de droit ou de fait ; toute cession, totale ou partielle, de participations ou de valeurs mobilières,
  - toute acquisition ou cession de créances, de droits au bail ou autres valeurs incorporelles,
  - tout apport ou échange, avec ou sans soulte, portant sur des biens, droits, titres ou valeurs,
  - toute acquisition ou cession de biens ou droits immobiliers,
  - toute émission de valeurs mobilières par les sociétés contrôlées directement ou indirectement,
  - tout acte en vue de consentir ou d'obtenir tout prêt, emprunt, crédit ou avance de trésorerie,
- toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

Toutefois, le seuil de 10 millions d'euros ne s'applique pas aux opérations internes au groupe Mercialys qui nécessiteront, le cas échéant, l'accord conjoint du Directeur général et de la Directrice générale déléguée.

Le Directeur général peut déléguer ponctuellement tout ou partie de ses pouvoirs à la Directrice générale déléguée ou à un membre du Comité managérial.

Autorisations annuelles spécifiques

En outre, la Direction générale, prise en la personne du Directeur général et de la Directrice générale déléguée, dispose d'autorisations annuelles spécifiques en matière de garantie, d'emprunts, de lignes de crédit, de billets de trésorerie et d'émission d'obligations nécessitant leur accord conjoint.

Le Conseil d'administration a autorisé la Direction générale, pour une durée d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2023, à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société :

- pour le compte de ses filiales et à due concurrence de sa participation, sans limite de montant, sous réserve de rendre compte de l'utilisation de cette autorisation au moins une fois par an ;
- dans la limite d'un plafond de 10 millions d'euros et à poursuivre les cautions, avals et garanties précédemment délivrés ;
- à l'égard des administrations fiscales et douanières sans limite de montant.

La Direction générale est également autorisée à négocier et à mettre en place, en ce compris leur reconduction, prorogation ou renouvellement, des emprunts, des lignes de crédit confirmées, des avances de trésorerie ainsi que tous contrats de financement, syndiqués ou non, dans la limite d'un montant annuel de 300 millions d'euros. La Direction générale est en outre autorisée à mettre en place des emprunts hypothécaires d'un montant maximum de 150 millions d'euros.

Par ailleurs, la Direction générale est autorisée à négocier et émettre des billets de trésorerie pour un encours maximum de 500 millions d'euros.

La Direction générale est également autorisée à émettre :

- des obligations pour un montant total maximal annuel de 550 millions d'euros et d'une maturité pouvant aller jusqu'à 10 ans ;
- des obligations convertibles permettant d'obtenir des actions de la Société jusqu'à une valeur nominale globale de 9,3 millions d'euros, hors prime ; et
- des placements privés obligataires, pour un montant total maximal annuel de 200 millions d'euros et d'une maturité de 5 à 15 ans ;

et, à ce titre, à en fixer les caractéristiques et modalités et à mettre en œuvre toutes les opérations de marché afférentes.

Enfin, le Conseil d'administration a autorisé la Direction générale à effectuer un rachat partiel des souches obligataires existantes à échéance février 2026, juillet 2027 ou février 2029 à hauteur d'un montant nominal maximum de 100 millions d'euros, hors prime liée à l'offre de rachat.

B. Comité managérial

Mercialys applique les meilleurs standards de gouvernance à son Comité managérial, notamment en termes de composition, de compétences et d'attributions.

Mis en place en septembre 2019 en lieu et place du Comité de direction, le Comité managérial a tout d'abord vocation de représenter toutes les fonctions-clés de la Société :

- Direction générale ;
- Finance ;
- Ressources humaines ;
- RSE ;
- Opérations immobilières ;
- Asset management (gestion d'actifs) ;
- Commercialisation ;
- Exploitation ;
- Marketing, expérience clients ;
- Juridique ;
- Innovation ;
- Arbitrages et acquisitions ;
- Développement immobilier ; et
- Relations institutionnelles.

Cette ouverture large permet à la Société de bénéficier d'une capacité d'écoute étendue des attentes de ses clients et parties prenantes, et ainsi d'être à même de détecter rapidement les signaux faibles et axes d'amélioration, pour une approche plus proactive des risques et opportunités.

Missions et activité

Le Comité assure le pilotage et le suivi de la performance opérationnelle et permet la mise en place de toute action d'optimisation de celle-ci. Y sont analysés l'ensemble des sujets d'actualité et projets des différentes directions. Cet ancrage très opérationnel du Comité managérial et sa réelle proximité des problématiques du terrain nourrissent les réflexions de la Direction générale. Celle-ci peut ainsi décider des grandes orientations de la Société et de l'allocation de ses ressources sur des bases concrètes et effectives.

En 2022, le Comité managérial a traité de nombreux sujets opérationnels tels que :

- la performance des actifs,
- la commercialisation,
- les projets d'investissements, aussi bien immobiliers, de développement ou digitaux, et de cessions, ainsi que
- l'avancée de la politique RSE.

Il a également été saisi de sujets liés aux ressources humaines, plus particulièrement sur les aspects concernant l'organisation du temps de travail et la rétention des talents. Les évolutions des systèmes d'information et procédures, notamment liées à la finalisation de l'internalisation de fonctions, ont été régulièrement partagées dans une optique de conduite du changement. Dans un contexte économique volatil notamment marqué par des évolutions fortes des taux d'intérêt et des prix de l'énergie, la politique financière de l'entreprise a été régulièrement présentée auprès de cette instance, ainsi que le résultat des appels d'offre liés au gaz et l'électricité, afin que le Comité puisse aborder le traitement des impacts auprès des locataires et des visiteurs.

Composition

Au 31 décembre 2022, le Comité managérial est constitué de 15 membres, dont 53 % de femmes. L'âge moyen de ses membres s'établit à 47,4 ans, allant de 36 à 63 ans. Cette diversité générationnelle permet de couvrir un éventail représentatif des consommateurs, et de pouvoir ainsi notamment échanger sur les perceptions relatives de chacun du marché des centres commerciaux et des habitudes de consommation. L'ancienneté moyenne s'établit à 8,1 ans, avec à la fois des collaborateurs de très longue date et des membres ayant récemment rejoint Mercialys. Ceci permet d'allier une base solide de connaissances historiques de la Société à un regard neuf de salariés en provenance récente d'autres acteurs du secteur.

La nomination de membres au Comité managérial repose sur leur compétence et les besoins de représentativité de leur fonction au sein de l'équipe dirigeante de la Société. Le nombre total de ses membres n'est donc pas immuable. La Direction générale veille à toujours assurer la plus juste mixité de sa composition, tout particulièrement en matière d'âge et de taux de féminisation. Mercialys s'engage à ce que ce dernier se maintienne systématiquement autour des 50 %. Aucune considération relative aux opinions religieuses ou politiques, aux appartenances culturelles, ethniques, raciales, aux activités syndicales, à la situation familiale, aux préférences sexuelles, à la santé ou au handicap, ainsi qu'à l'origine sociale ne sauraient entrer en considération dans le cadre du processus de sélection des membres. La Direction générale de Mercialys décide elle-même de l'intégration d'un collaborateur au Comité managérial, après consultation de la Direction des ressources humaines.

La composition du Comité managérial est la suivante au 31 décembre 2022 :

Membre	Sexe	Âge au 31 décembre 2022	Département	Ancienneté chez Mercialys au 31 décembre 2022 (1)
Vincent Ravat	H	48 ans	Directeur général	9 ans
Elizabeth Blaise	F	46 ans	Directrice générale déléguée	8 ans
Nicolas Faivre	H	45 ans	Opérations immobilières	19 ans
Fanny Faugère	F	50 ans	Innovation immobilière	13 ans
Laurence Fonteyne	F	51 ans	Exploitation	0,7 an
Irving Gauthier	H	40 ans	Direction financière	2 ans
Stéphane Girard	H	54 ans	Développement et relations institutionnelles	2 ans
Fabrice Haurani	H	38 ans	Arbitrages et acquisitions	11 ans
François Klitting	H	63 ans	Secrétariat général	1 an
Nathalie Monfort	F	55 ans	Commercialisation	17 ans
Julie Récart	F	40 ans	Expérience clients	6 ans
Audrey Servadio	F	36 ans	Responsabilité sociétale des entreprises	10 ans
Amina Tonner	F	43 ans	Projets urbains	10 ans
Paul-Henry Vielle	H	62 ans	Ressources humaines	1 an
Anne-Violaine de Vregille	F	40 ans	Juridique immobilier et patrimonial	12 ans

(1) Ancienneté en tant que collaborateur de Mercialys ou prestataire de services pour le compte de la Société, le groupe Casino ayant historiquement assuré un nombre important de fonctions support pour Mercialys dans le cadre de la Convention de prestation de services ayant existé entre les deux groupes.

Les entrées et sorties de membres en 2022 ont contribué à maintenir les excellents standards de Mercialys quant à la composition de son Comité managérial :

Sorties du Comité managérial				Entrées au Comité managérial			
Membre	**Sexe**	**Âge au 31 décembre 2022**	**Département**	**Membre**	**Sexe**	**Âge au 31 décembre 2022**	**Département**
Didier Jacquel	H	63 ans	Exploitation	Nicolas Faivre	H	45 ans	Opérations immobilières
				Laurence Fonteyne	F	51 ans	Exploitation

C. Mixité femmes/hommes au sein des instances dirigeantes

Mercialys est particulièrement attachée au déploiement d'une politique de mixité. Tant la Direction générale que le Conseil d'administration veillent à sa bonne application (voir mesures décrites au chapitre 2, p. 104 et suivantes).

La Société a démontré son respect envers le principe d'égalité entre les femmes et les hommes avec une représentation équilibrée au sein du Comité managérial depuis sa création en septembre 2019, mais également en première ligne, à la Direction générale :

Direction générale (1)	Vincent Ravat, Directeur général Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée
Comité managérial (1)	53 % de femmes

(1) Au 31 décembre 2022.

Grâce à la politique de Mercialys en matière de mixité, l'équilibre femmes-hommes est respecté chaque année, autant au sein du Comité managérial que de la Direction générale. Le tableau représentant la composition du Comité managérial ci-dessus en est la parfaite démonstration : sur 15 membres, 8 sont des femmes.

Par ailleurs, Mercialys occupe la 2e position du classement général de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120.

La mixité étant placée au cœur des préoccupations de la Société, Mercialys souhaite rester sur cette dynamique et maintenir ses objectifs pour les années à venir.

	2020	2021	2022
Part des femmes au Comité managérial	50 %	50 %	53 %
Position du classement général de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120	4e place	3e place	2e place

4.1.3 Plans de succession

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance a évalué en 2021 les options possibles en ce qui concerne les éventuelles successions pour le Président du Conseil, la Direction générale, ainsi que les fonctions clés qui ont été identifiées en collaboration avec le Directeur général et la Directrice générale déléguée. Lors de ces travaux, différents horizons de temps ont été abordés :

- court terme : succession imprévue ;
- moyen terme : succession accélérée ;
- long terme : succession prévue.

Des solutions internes et externes ont été évoquées.

Ces plans de succession doivent être revus et actualisés sur une base régulière. Dans le contexte du renouvellement du mandat du Président du Conseil, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée en février 2022 et de l'absence de nouveaux éléments, le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance n'a pas jugé utile de réexaminer ces plans. La prochaine revue interviendra en 2023.

4.1.4 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

4.1.4.1 Fonctionnement du Conseil d'administration

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il opère également les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration sont définies par la loi, les statuts de la Société, les dispositions du Règlement intérieur du Conseil d'administration et des Chartes des Comités spécialisés institués en son sein.

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable. Ses délibérations ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Au sein du Conseil d'administration, le Président organise et dirige les travaux dont il rend compte à l'Assemblée générale des actionnaires. À cet égard, il convoque les réunions du Conseil d'administration, en établit l'ordre du jour et le procès-verbal. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

A. Règlement intérieur du Conseil d'administration

L'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration font l'objet d'un Règlement intérieur adopté le 22 août 2005. Il a été modifié pour la dernière fois le 15 juin 2022. Il intègre les principes de « gouvernement d'entreprise » auxquels le Conseil adhère et dont il organise la mise en œuvre.

Il décrit par ailleurs le mode de fonctionnement, les pouvoirs, les attributions et les missions du Conseil et des Comités spécialisés institués en son sein :

- le Comité d'audit, des risques et du développement durable,
- le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance et
- le Comité de la stratégie et de la transformation.

Les règles de déontologie et les principes de bonne gouvernance applicables aux membres du Conseil d'administration sont précisés au § 4.1.8, p. 265 et suivantes.

Le Règlement intérieur établit le principe de l'évaluation formalisée et régulière du fonctionnement du Conseil d'administration. Il précise également les modalités et conditions de réunion et de délibération et permet en particulier la participation des administrateurs aux séances du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Le Règlement intérieur du Conseil est mis à la disposition des actionnaires dans le présent Document d'enregistrement universel (cf. chapitre 9, § 9.1.5, p. 435 et suivantes). Il peut par ailleurs être consulté sur le site de la Société : www.mercialys.fr.

B. Information du Conseil d'administration

Les modalités d'exercice du droit de communication consacré par la loi et les obligations de confidentialité qui lui sont attachées sont précisées par le Règlement intérieur du Conseil.

Le Président du Conseil d'administration est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Par ailleurs, la Direction générale et le Secrétariat du Conseil sont à la disposition des administrateurs pour leur fournir toute information ou explication pertinente.

Diffusion de l'information

Les éléments indispensables à l'examen des points sur lesquels est appelé à débattre le Conseil d'administration sont communiqués aux administrateurs préalablement à la réunion du Conseil. Ainsi, il est mis à disposition de chacun des administrateurs un dossier préparatoire comprenant les informations et documents, sous réserve de leur disponibilité et en fonction de l'état d'avancement des dossiers, relatifs aux sujets inscrits à l'ordre du jour. La mise en place d'une plateforme sécurisée a permis la dématérialisation des dossiers du Conseil et des Comités, facilitant leur transmission et archivage, et améliorant le niveau de confidentialité.

Les membres du Conseil d'administration sont informés de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux, y compris dans le domaine de la Responsabilité sociétale de l'entreprise.

La Direction générale communique au Conseil d'administration, au moins une fois par semestre, un état de l'activité de la Société et de ses principales filiales comprenant notamment :

- les chiffres d'affaires et l'évolution des résultats ;
- un suivi des investissements et désinvestissements ;
- le tableau d'endettement et l'état des lignes de crédit dont disposent la Société et ses principales filiales ;
- un état des conventions visées par l'article L. 225-39 du Code de commerce conclues au cours du semestre précédent.

Entre les séances du Conseil, les administrateurs reçoivent toute information importante concernant la Société ou tout événement affectant de manière significative la Société, les opérations ou informations qui leur ont été préalablement communiquées ou les sujets qui ont été débattus en séance. Ils sont invités aux réunions de présentation des résultats financiers aux analystes et investisseurs.

Programme d'accueil

Lors de son entrée en fonction, un administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles. Il rencontre individuellement chaque administrateur ou membre de la Direction générale. Des entretiens sont également organisés avec certains membres du Comité managérial afin de lui permettre d'approfondir ses connaissances des éléments propres à la Société, à ses activités et à ses marchés.

Les membres du Comité d'audit, des risques et du développement durable bénéficient, lors de leur nomination, d'une information sur les particularités comptables, financières ou opérationnelles de l'entreprise. Le cas échéant, une formation spécifique en matière de RSE leur est proposée.

Les équipes de Mercialys sont à la disposition des nouveaux administrateurs pour leur faire découvrir le patrimoine du Groupe, lors de visites de sites.

Ce programme permet aux administrateurs d'appréhender les enjeux stratégiques, concurrentiels, environnementaux, sociétaux et financiers de l'entreprise.

Formation

En 2022, la formation à l'éthique dispensée aux collaborateurs a été présentée aux administrateurs. Par ailleurs, un auditeur d'Ernst & Young et associés, associé de l'équipe climat et énergie, a exposé au Comité d'audit, des risques et du développement durable les nouvelles réglementations en matière de RSE.

Plusieurs administrateurs ont rejoint en 2022 l'association Chapter Zero France. Son objectif est de sensibiliser davantage les administrateurs aux enjeux climatiques, notamment à la transition vers le net zéro carbone.

Par ailleurs, Mesdames Victoire Boissier, Élisabeth Cunin et Dominique Dudan ont suivi, dans le cadre de leurs autres fonctions, des conférences et formations en matière de RSE.

Chaque administrateur peut bénéficier, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire. Elle peut notamment porter sur les spécificités de la Société, ses métiers et secteurs d'activité et ses enjeux en matière de RSE, en particulier sur les sujets climatiques, ainsi que sur ses aspects comptables ou financiers afin de parfaire ses connaissances. Aucun administrateur n'a demandé de formation en 2022.

Visite de sites

En 2022, l'une des réunions du Conseil d'administration s'est tenue à Angers, à La Galerie Espace Anjou. Cette séance a permis aux administrateurs de découvrir cet actif, son environnement commercial et sa concurrence et d'apprécier plus concrètement les enjeux techniques, opérationnels, immobiliers et liés au marketing. Ils ont également bénéficié d'interventions de plusieurs collaborateurs chargés de la gestion du centre commercial mais aussi de la diversification du site au travers de l'activité de cowork.

Il est prévu d'organiser périodiquement de telles visites de sites.

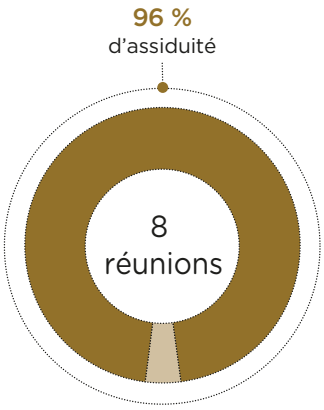
4.1.4.2 Missions et activité du Conseil d'administration

A. Calendrier des réunions du Conseil d'administration au cours de l'année 2022 et modalités de participation des membres

	19/01/2022	14/02/2022	28/04/2022	02/05/2022	15/06/2022	27/07/2022	20/10/2022	07/12/2022
Éric Le Gentil	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique	Présence physique	Présence physique
Stéphanie Bensimon *	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique
Victoire Boissier *	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique
Jean-Louis Constanza * *(depuis le 20 octobre 2022)*	-	-	-	-	-	-	-	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence
Élisabeth Cunin *	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique
Dominique Dudan *	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique	Présence physique	Présence physique
Jacques Dumas	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Représenté (ayant donné pouvoir à un autre membre du Conseil d'administration)	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique	Présence physique	Présence physique
David Lubek *(jusqu'au 28 avril 2022)*	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	-	-	-	-	-
Sébastien Pezet * *(Représentant permanent de Generali Vie jusqu'au 1er juillet 2022)*	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Représenté (ayant donné pouvoir à un autre membre du Conseil d'administration)	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	-	-	-
Vincent Ravat *(depuis le 15 juin 2022)*	-	-	-	-	Présence physique	Présence physique	Présence physique	Présence physique
Pascale Roque *	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Représenté (ayant donné pouvoir à un autre membre du Conseil d'administration)	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence
Michel Savart *(jusqu'au 26 avril 2022)*	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	-	-	-	-	-	-

* *Administrateur indépendant.*

Présence physique — Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence — Représenté (ayant donné pouvoir à un autre membre du Conseil d'administration) — Absence



B. Activité au cours de l'année 2022

En 2022, le Conseil d'administration s'est réuni huit fois avec un taux de participation global de 96 %.

Le Directeur général, également administrateur depuis le 15 juin 2022, et la Directrice générale déléguée ont été présents à toutes les séances.

Différents collaborateurs du Groupe sont également intervenus afin d'éclairer le Conseil sur certains thèmes :

- le Directeur financier,
- le Secrétaire général,
- la Secrétaire du Conseil,
- la Directrice de la promotion et des projets urbains,
- le Directeur des opérations immobilières,
- le Directeur du développement et des relations institutionnelles,
- le Directeur des arbitrages et des acquisitions,
- la Directrice RSE,
- le Responsable des systèmes d'information,
- des responsables de l'asset management et de l'exploitation.

Le Conseil a également bénéficié de la présence ponctuelle de tiers à la Société, tels que Monsieur Jérôme Fourquet, Directeur du département Opinion et Stratégies d'Entreprise de l'IFOP.

Délibérations hors la présence des dirigeants exécutifs

Le Conseil d'administration a délibéré, hors la présence du Directeur général et de la Directrice générale déléguée, sur leurs rémunérations respectives.

Les administrateurs indépendants de la Société se sont par ailleurs réunis le 20 octobre 2022. Dans ce cadre, ils ont rendu compte au Conseil d'administration des observations et recommandations qui ont été formulées. Ils ont fait part de leur satisfaction quant au fonctionnement du Conseil et la relation avec la Direction générale.

Les principaux sujets examinés par le Conseil d'administration en 2022 figurent ci-dessous :

	Principaux travaux réalisés en 2022
Situation financière	Arrêté des comptes annuels et semestriels et examen des informations financières trimestrielles, arrêté du Rapport de gestion
	Arrêté des documents de gestion prévisionnelle
	Convocation de l'Assemblée générale annuelle et arrêté du projet de texte des résolutions
	Revue du plan d'audit des Commissaires aux comptes
	Revue du dispositif de liquidité bancaire
	Examen du projet d'opération de refinancement
	Examen de la politique de couverture du risque de taux
	Suivi des performances opérationnelles et financière dans le cadre de la situation sanitaire
Activités, stratégie et gestion des risques	Examen des perspectives stratégiques, des projets de cession d'actifs et d'investissements
	Suivi de la cartographie des risques et du plan d'audit interne
	Examen du dispositif de lutte contre la corruption et des actions mises en place en matière de conformité et d'éthique
	Examen du dispositif de cybersécurité
	Examen des enjeux culturels et sportifs de l'entreprise
	Point sur l'internalisation de fonctions jusqu'à présent sous traitée auprès du groupe Casino
Gouvernement d'entreprise et rémunération	Arrêté du Rapport sur le gouvernement d'entreprise et du Rapport spécial sur les actions attribuées gratuitement
	Politique de rémunération des mandataires sociaux
	Rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice précédent
	Renouvellement du mandat du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée
	Point sur l'évolution de l'actionnariat et la gouvernance associée
	Cooptation de Messieurs Vincent Ravat et Jean-Louis Constanza en tant qu'administrateurs
	Revue de la composition des Comités
	Attribution gratuite d'actions à des collaborateurs clés et à tous les collaborateurs
	Évaluation interne du Conseil d'administration
	Mise à jour du règlement intérieur du Conseil d'administration, de la Charte relative aux conventions entre parties liées, du Code de déontologie boursière, des chartes des Comités
Responsabilité sociétale de l'entreprise	Examen de la démarche d'audit RSE, point d'étape sur la stratégie RSE à 10 ans et vérification de la réalisation des objectifs
	Arrêté de la déclaration de performance extra-financière
	Revue des mesures liées à la sobriété énergétique
	Examen de la politique en matière de diversité et d'égalité professionnelle et salariale
	Point relatif aux ressources humaines : engagement des collaborateurs, environnement de travail et *turnover*

4.1.5 Comités spécialisés

Le Conseil d'administration est assisté par des Comités spécialisés exclusivement composés d'administrateurs.

Ces derniers sont nommés par le Conseil d'administration pour la durée de leur mandat d'administrateur, au regard de leurs formation, expertise et expérience, et en tâchant d'assurer au mieux la parité entre femmes et hommes au sein de chaque Comité. Les compétences des membres figurent au § 4.1.1.2, A, p. 233 et suivantes. Le Conseil désigne également le Président de chaque Comité.

Les attributions et modalités spécifiques de fonctionnement de chacun des Comités ont été définies par le Conseil lors de leur création et intégrées dans le Règlement intérieur. Le Président de chaque Comité rend compte au Conseil d'administration des travaux de chacune de ses réunions.

Au 14 février 2023, date d'arrêté des comptes de l'exercice 2022, les Comités spécialisés sont composés comme suit :

	Comité d'audit, des risques et du développement durable	**Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance**	**Comité de la stratégie et de la transformation**
	3 membres, tous indépendants [1]	5 membres dont 3 indépendants [2]	6 membres dont 4 indépendants
Présidentes – indépendantes	**Stéphanie Bensimon**	**Dominique Dudan**	**Élisabeth Cunin**
Autres membres indépendants	**Victoire Boissier** **Pascale Roque**	**Victoire Boissier** **Élisabeth Cunin**	**Stéphanie Bensimon** **Jean-Louis Constanza** **Dominique Dudan**
Membres non-indépendants	-	**Jacques Dumas** **Éric Le Gentil** Président du Conseil d'administration	**Éric Le Gentil** Président du Conseil d'administration **Vincent Ravat** Directeur général

(1) Comité composé d'au moins deux tiers de membres indépendants conformément au Code AFEP-MEDEF.
(2) Comité composé majoritairement de membres indépendants conformément au Code AFEP-MEDEF.

4.1.5.1 Comité d'audit, des risques et du développement durable

A. Missions, attributions et activité au cours de l'année 2022

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable apporte son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et l'arrêté des comptes annuels et semestriels ainsi qu'à l'occasion de toute opération, de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société ou ses filiales en matière d'engagement et/ou de risque. Son périmètre recouvre également l'analyse des risques de gestion, la détection et la prévention des anomalies de gestion. Il est également chargé du suivi de la politique de développement durable.

À ce titre et conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce, il assure, sous la responsabilité du Conseil d'administration, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Ses membres disposent tous de compétences en matière financière et comptable, de gestion de sociétés, ainsi qu'en RSE :

	Finance / Comptabilité	**Gestion de sociétés**	**RSE**
Stéphanie Bensimon	•	•	•
Victoire Boissier	•	•	•
Pascale Roque	•	•	•
	100 %	**100 %**	**100 %**

Les principales attributions et missions du Comité d'audit, des risques et du développement durable, ainsi que les travaux réalisés en 2022 figurent ci-dessous :

Attributions	Principales missions et travaux réalisés en 2022
Comptes et états financiers et Commissaires aux comptes	Examen des états financiers annuels et semestriels du Groupe, échanges avec les Commissaires aux comptes et revue des rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil d'administration
	Examen des documents prévisionnels de gestion
	Examen du rapport général de la Direction générale sur les conventions avec une partie liée et des conventions réglementées
	Examen du projet d'opération de refinancement et des autorisations financières
	Examen de la politique de couverture du risque de taux
	Vérification de l'indépendance des Commissaires aux comptes, examen de l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec le Groupe et formulation d'un avis sur les honoraires sollicités ; point sur les mandats
	Revue du plan d'audit des Commissaires aux comptes
	Point sur l'évolution des systèmes d'informations comptables et financiers
Contrôle interne et gestion des risques	Examen des procédures de contrôle interne et de la cartographie des risques ainsi que des travaux réalisés par le Comité de prévention des risques
	État des lieux sur l'internalisation des fonctions
	Examen du dispositif de lutte contre la corruption et des actions mises en place en matière de conformité et d'éthique
Développement durable	Examen de la démarche d'audit RSE, point d'étape sur la stratégie RSE à 10 ans et vérification de la réalisation des objectifs
	Revue de la déclaration de performance extra-financière
	Évaluation du niveau d'atteinte des critères de performance afférents aux enjeux RSE, dans le cadre de la fixation de la rémunération des dirigeants

Madame Elizabeth Blaise, Directrice administrative et financière jusqu'au 28 avril 2022 et Directrice générale déléguée, est la principale interlocutrice du Comité. Elle a assisté à toutes les séances du Comité. Monsieur Irving Gauthier, Directeur financier depuis le 28 avril 2022, intervient également auprès du Comité.

Les Commissaires aux comptes ont été entendus lors de l'examen des états financiers annuels et semestriels, lors de la présentation de leur plan d'audit annuel et de leur audit des dispositifs de contrôle interne. Par ailleurs, le Commissaire aux comptes dédié a présenté sa démarche d'audit spécifique concernant la certification de la déclaration consolidée de performance extra-financière.

Des tiers ont également participé à certaines séances du Comité : Monsieur Thomas Gault, associé de l'équipe climat et énergie chez Ernst & Young et associés, auditeur, et Monsieur Serge Assouline, de la société Forex Finance.

Le Comité a également bénéficié d'interventions du Responsable comptable.

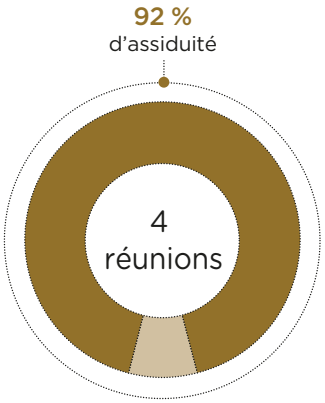
Le Comité d'audit, des risques et du développement durable est doté d'une Charte d'organisation et de fonctionnement. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

B. Calendrier des réunions du Comité d'audit, des risques et du développement durable au cours de l'année 2022 et modalités de participation des membres

	11/02/2022	26/04/2022	26/07/2022	19/10/2022
Stéphanie Bensimon * – Présidente	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence
Victoire Boissier *	Absence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique
Pascale Roque *	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique
Michel Savart *(jusqu'au 26 avril 2022)*	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	-	-	-

* *Administrateur indépendant.*

Présence physique — Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence — Absence



4.1.5.2 Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance

A. Missions, attributions et activité au cours de l'année 2022

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance a en particulier pour mission d'examiner les candidatures aux fonctions de Direction générale et d'administrateur, de préparer la fixation de la rémunération de la Direction générale, du Président du Conseil d'administration en cas de dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur général, et la répartition des rémunérations allouées aux administrateurs et membres des Comités. Il procède aussi à l'examen des projets de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions.

Il examine la composition du Conseil d'administration. Il met en œuvre et organise l'évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration, et veille au respect et à la bonne application des principes de gouvernement d'entreprise et des règles de déontologie.

Les compétences requises pour les membres de ce Comité sont les suivantes : gestion des ressources humaines, maitrise des aspects juridiques dédiés et de la dimension liée à la conformité et la RSE.

La répartition de ces compétences entre les membres au 31 décembre 2022 est indiquée ci-dessous :

	Juridique / Conformité	Ressources Humaines	RSE
Dominique Dudan	•	•	
Victoire Boissier	•		•
Élisabeth Cunin		•	
Jacques Dumas	•	•	
Éric Le Gentil		•	•
	60 %	**80 %**	**40 %**

Les principales attributions et missions du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, ainsi que les travaux réalisés en 2022 figurent ci-après :

Attributions	Principales missions et travaux réalisés en 2022
Rémunérations	Préparation de la fixation de la rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée
	Examen de la politique de rémunération des mandataires sociaux
	Examen des projets de plans d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants afin de permettre au Conseil d'administration de fixer le nombre global et/ou individuel d'options ou d'actions attribuées ainsi que les conditions et modalités d'attribution
Nominations	Examen de la structure, la taille et la composition du Conseil d'administration
	Examen de l'indépendance des administrateurs et des conflits d'intérêts potentiels
	Organisation de la procédure de sélection des administrateurs et examen des candidatures : proposition de cooptation de Messieurs Vincent Ravat et Jean-Louis Constanza
	Examen de la composition et de la présidence des Comités
	Examen des candidatures aux fonctions de Directeur général et de Directeur général délégué *[n/a en 2022]*
	Renouvellement du mandat du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée
	Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux et des postes clés dans l'entreprise *[n/a en 2022]*
	Obtention de toutes les informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations et aux statuts des cadres dirigeants du Groupe *[n/a en 2022]*
Gouvernance	Examen du projet de rapport sur le gouvernement d'entreprise
	Préparation et actualisation du règlement intérieur du Conseil d'administration, des chartes des Comités, du Code de déontologie boursière ainsi que de la Charte relative aux conventions entre parties liées
	Examen de l'évolution des règles de gouvernement d'entreprise et identification des pratiques émergentes ou des développements significatifs de la réglementation et/ou des pratiques en matière de gouvernement d'entreprise en France
	Vérification du respect des règles de gouvernance au sein du Conseil
	Mise en œuvre de l'évaluation régulière du Conseil d'administration
	Examen des pouvoirs spécifiques à accorder à la Direction générale en matière de cautions, avals et garanties, d'emprunts et de lignes de crédits ainsi que d'émission d'obligations et de billets de trésorerie
Ressources humaines	Examen de la politique en matière de diversité et d'égalité professionnelle et salariale
	Point relatif aux ressources humaines : engagement des collaborateurs, environnement de travail, *turnover* et rémunérations

Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, a assisté à certaines séances du Comité en 2022.

Le Comité a bénéficié de présentations effectuées par la Secrétaire du Conseil et le Secrétaire général.

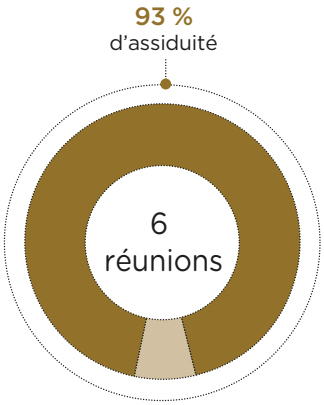
Le Comité des nominations et des rémunérations est doté d'une Charte d'organisation et de fonctionnement. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

B. Calendrier des réunions du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance au cours de l'année 2022 et modalités de participation des membres

	11/02/2022	26/04/2022	14/06/2022	05/09/2022	19/10/2022	07/12/2022
Dominique Dudan * – Présidente	Présence physique	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique	Présence physique
Victoire Boissier *	Absence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique
Élisabeth Cunin *	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Absence	Présence physique
Jacques Dumas	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique	Présence physique
Éric Le Gentil	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique

* *Administrateur indépendant.*

Présence physique — Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence — Absence



4.1.5.3 Comité de la stratégie et de la transformation

A. Missions, attributions et activité au cours de l'année 2022

Le Comité de la stratégie et de la transformation a, en particulier, pour mission :

- d'examiner la stratégie d'investissement et de rotation d'actifs,
- de formuler un avis sur le budget annuel d'investissement,
- d'étudier tout projet d'investissement ou de désinvestissement de la Société.

Il intervient dans la détermination de la stratégie et le suivi de l'activité de Mercialys et émet des recommandations sur les autorisations préalables que le Conseil d'administration est appelé à donner à la Direction générale.

Le Conseil veille à ce que les membres de ce Comité disposent de compétences dans les domaines suivants :

- Immobilier / Construction / Urbanisme,
- RSE,
- Distribution / Service clients, ou
- Innovation / Marketing / Systèmes d'information.

La répartition de ces compétences entre les membres au 31 décembre 2022 est indiquée ci-dessous :

	Immobilier / Construction / Urbanisme	RSE	Distrbution / Services clients	Innovation / Marketing / Systèmes d'information
Élisabeth Cunin	•		•	•
Stéphanie Bensimon	•	•	•	
Dominique Dudan	•		•	
Éric Le Gentil	•	•	•	
Vincent Ravat	•	•	•	•
	100 %	**60 %**	**100 %**	**40 %**

Les principales attributions et missions du Comité de la stratégie et de la transformation, ainsi que les travaux réalisés en 2022 figurent ci-dessous :

Attributions	Principales missions et travaux réalisés en 2022
Examen de la stratégie	Préparation des travaux du Conseil d'administration sur les orientations stratégiques du Groupe notamment : axes de développement, opportunités de croissance externe ou d'arbitrages, accords de partenariats significatifs et opérations sur le capital de la Société et examen des montants d'investissements et cessions associés
	Examen de la stratégie d'investissement et vérification de la cohérence des acquisitions et des cessions envisagées avec cette stratégie
	Émission de recommandations dans le cadre des différents projets d'extensions, d'acquisitions et de cessions d'actifs soumis au Conseil d'administration
	Prise de connaissance de l'évolution de certains projets, autorisés précédemment, ainsi que des évolutions du portefeuille de projets de développement du Groupe
Suivi de la concurrence	Suivi des évolutions de l'environnement concurrentiel du Groupe
Suivi des plans de développement	Mise en œuvre et suivi de tout plan de développement du Groupe qui serait établi par le Conseil d'administration

Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, était invité permanent de ce Comité. Depuis sa nomination en tant qu'administrateur le 15 juin 2022, il est membre de ce Comité. Madame Elizabeth Blaise, Directrice administrative et financière jusqu'au 28 avril 2022 et Directrice générale déléguée, a également assisté à toutes les séances du Comité en 2022.

Le Comité a par ailleurs entendu :

- le Directeur des acquisitions et des arbitrages,
- la Directrice de la promotion et des projets urbains et
- un Responsable business développement.

Ses avis sont pris à la majorité simple.

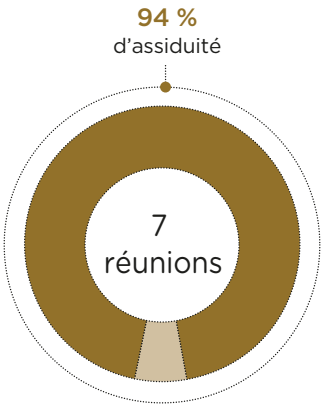
Le Comité de la stratégie et de la transformation est doté d'une Charte d'organisation et de fonctionnement. Elle est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

B. Calendrier des réunions du Comité de la stratégie et de la transformation au cours de l'année 2022 et modalités de participation des membres

	11/02/2022	26/04/2022	02/05/2022	14/06/2022	26/07/2022	19/10/2022	07/12/2022
Élisabeth Cunin * – Présidente	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique
Stéphanie Bensimon *	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Absence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence
Dominique Dudan *	Présence physique	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique
Éric Le Gentil	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence physique	Présence physique	Présence physique
Sébastien Pezet * *(Représentant permanent de Generali Vie jusqu'au 1er juillet 2022)*	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Absence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	-	-	-
Vincent Ravat *(depuis le 15 juin 2022)*	-	-	-	-	Présence physique	Présence physique	Présence physique
Michel Savart	Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence	-	-	-	-	-	-

* *Administrateur indépendant.*

Présence physique — Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence — Absence



4.1.6 Responsabilité sociétale de l'entreprise

Tant le Conseil d'administration que chaque Comité intervient en matière de RSE. Les missions et travaux réalisés en 2022 dans ce domaine sont présentés ci-dessous.

Conseil d'administration

- Prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux dans la détermination de l'orientation de l'activité de la Société.
- Suivi de l'état d'avancement de la stratégie *4 Fair Impacts for 2030* de la Société pour la période 2020-2030.
- Vérification de la réalisation des objectifs RSE.
- Examen de la démarche d'audit RSE.
- Examen des mesures de sobriété énergétique mises en œuvre.
- Arrêté de la déclaration de performance extra-financière.
- Délibération sur la politique de diversité et d'égalité professionnelle et salariale.
- Suivi des évolutions en matière de ressources humaines quant à l'engagement des collaborateurs, leur environnement de travail, le *turnover* et les rémunérations.
- Prise en compte des compétences RSE pour la nomination ou le renouvellement du mandat d'administrateurs.
- Fixation de critères de performance afférents aux enjeux RSE dans le cadre de la rémunération de la Direction générale.

Comité d'audit, des risques et du développement durable	Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	Comité de la stratégie et de la transformation
• Examen des orientations liées à la politique RSE du Groupe. • Détermination des objectifs et enjeux en matière de RSE. • Vérification de la réalisation des objectifs RSE. • Suivi de la mise en œuvre de la politique RSE. • Examen de l'exposition de la Société aux risques extra-financiers. • Suivi du processus d'élaboration de l'information extra-financière. • Revue de la déclaration de performance extra-financière. • Evaluation du niveau d'atteinte des critères de performance afférents aux enjeux RSE, dans le cadre de la fixation de la rémunération de la Direction générale.	• Examen de la politique de diversité et d'égalité professionnelle et salariale. • Suivi des évolutions en matière de ressources humaines quant à l'engagement des collaborateurs, leur environnement de travail, le *turnover* et les rémunérations. • Prise en compte des compétences RSE dans ses recommandations sur la nomination ou le renouvellement du mandat d'administrateurs. • Préparation à la fixation de de critères de performance afférents aux enjeux RSE dans le cadre de la rémunération de la Direction générale.	• Prise en compte des aspects sociaux et environnementaux lors de l'examen de projets stratégiques.

Madame Stéphanie Bensimon, Présidente du Comité d'audit, des risques et du développement durable, est responsable du suivi de la démarche RSE. A ce titre, elle recense les éléments devant être fournis par les équipes de Mercialys au Comité afin que ses membres aient une pleine compréhension et puissent se prononcer à la fois sur les objectifs fixés par la stratégie décennale de l'Entreprise en matière de RSE mais également les enjeux immobiliers, financiers et liés à la cartographie des risques induits par cette politique. Elle porte auprès du Conseil d'administration les conclusions et préconisations du Comité sur l'ensemble de la démarche RSE.

4.1.7 Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration

Conformément au Code AFEP-MEDEF, le Règlement intérieur prévoit un débat annuel et une évaluation régulière sur le fonctionnement du Conseil d'administration, confiée au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance. Celui-ci est chargé d'en organiser la mise en œuvre, assisté, s'il le souhaite, d'un consultant extérieur. Par ailleurs, des entretiens individuels interviennent chaque année entre le Président du Conseil et chaque administrateur.

Au cours du second semestre 2020, le Comité des nominations et des rémunérations a confié la mission d'évaluation du fonctionnement du Conseil à un consultant extérieur comme en 2017. Ce consultant a procédé à cette évaluation à partir de l'analyse des questionnaires remis personnellement et confidentiellement par chacun des administrateurs. L'évaluation a également porté sur l'appréciation de la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du Conseil.

Fin 2022, le secrétariat du Conseil a réalisé une évaluation interne du fonctionnement du Conseil, à la demande du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

La prochaine évaluation formalisée interviendra au second semestre 2023.

Résultats

Les évaluations de 2020 et 2022 ont fait ressortir une très bonne gouvernance de Mercialys, tant en ce qui concerne la composition du Conseil que son fonctionnement. L'ensemble des administrateurs s'est déclaré satisfait du bon fonctionnement du Conseil et de ses Comités ainsi que des relations entretenues avec le Président du Conseil et la Direction générale de la Société.

Quelques points d'amélioration ont été soulevés. Le Conseil d'administration a pris acte de ces évaluations, noté les axes de progression proposés et engagé des initiatives à cet effet.

	Principaux axes d'amélioration	Actions menées et mesures à mettre en œuvre
2020	Fournir de plus amples informations sur le positionnement de Mercialys vis-à-vis de ses concurrents.	Des présentations ont été effectuées sur ce sujet en 2021 et 2022.
	Élargir la connaissance de l'équipe de direction, avec notamment l'établissement d'une cartographie des principaux dirigeants par le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.	Des membres du Comité managérial participent régulièrement aux séances du Conseil et des Comités afin d'approfondir certains sujets. Les postes et/ou collaborateurs clés ont été identifiés.
	Identifier de possibles successeurs pour le Président du Conseil, le Directeur général ou un de leurs N-1.	Ce point a fait l'objet d'un débat du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance en 2021 (cf. § 4.1.3).
	Renouveler les membres et présidences des Comités par roulement.	Ce roulement est mis en œuvre périodiquement. Le dernier roulement est intervenu début 2021.
	Renforcer les missions du Comité des nominations et des rémunérations en termes de gouvernance.	Ces missions ont été renforcées et sa dénomination a été transformée en « Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance » en février 2021.
	Renforcer le fonctionnement/rôle du Comité des investissements.	L'évolution du Comité des investissements en Comité de la stratégie et de la transformation est intervenue en février 2021.
	Etablir un calendrier programmatique annuel résumant les thèmes à aborder par les Comités pour l'année à venir, à partager avec les administrateurs qui n'en sont pas membres, et leur faire des comptes rendus encore plus précis.	Un calendrier programmatique annuel indiquant les points principaux devant figurer à l'ordre du jour est diffusé auprès des administrateurs, leur donnant une vision globale annuelle des sujets abordés. Les procès-verbaux des réunions des Comités sont mis à la disposition de l'ensemble des membres du Conseil d'administration dès leur approbation par les Comités.
	Organiser des séances du Conseil délocalisées.	Le Conseil s'est réuni à Angers en juin 2022. Il est prévu une réunion du Conseil sur site en 2023.
2022	Renforcer l'information fournie sur les concurrents.	Des présentations plus détaillées des initiatives et réalisations de la concurrence ont été réalisées lors des séances de gouvernance de décembre 2022.
	Renforcer encore l'information et les échanges sur la stratégie	Un rappel des orientations stratégiques actées sera fait régulièrement et un temps plus long sera consacré à la revue de ces orientations en Conseil d'administration.
	Fournir davantage d'informations concernant l'innovation.	Une présentation a été effectuée sur ce sujet.
	Faire intervenir davantage les membres du Comité managérial aux séances du Conseil et des Comités.	Il est prévu d'inviter à une fréquence plus soutenue des membres du Comité managérial ainsi que d'autres collaborateurs.
	Nommer un membre supplémentaire au Comité d'audit, des risques et du développement durable.	Si l'Assemblée générale du 27 avril 2023 approuve la nomination au Conseil d'administration de Monsieur Maël Aoustin, celui-ci intègrera ledit Comité.

4.1.8 Déontologie

Le Règlement intérieur du Conseil, et notamment sa section V, énonce les règles de déontologie auxquelles sont soumis les administrateurs. Elle rappelle que chaque administrateur doit exercer son mandat dans le respect des règles d'indépendance, d'éthique, de loyauté et d'intégrité. Elle comprend notamment des prescriptions relatives:

- au devoir d'information de l'administrateur,
- à la défense de l'intérêt social,
- à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts,
- à l'assiduité des administrateurs,
- à la protection de la confidentialité, et
- à la participation des administrateurs au capital.

Les mesures relatives à la prévention des opérations d'initiés ont par ailleurs été regroupées dans le Code de déontologie boursière auquel le Règlement intérieur fait expressément référence. Ce Code a été adopté en 2017 et mis à jour pour la dernière fois en juin 2022. Ces documents sont consultables sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

La section V du Règlement intérieur précise qu'avant d'accepter sa mission, chaque administrateur doit prendre connaissance :

- des textes légaux et réglementaires liés à sa fonction,
- des codes et bonnes pratiques de gouvernance applicables, ainsi que
- des prescriptions particulières à la Société résultant des statuts et du Règlement intérieur.

Les administrateurs ont le devoir de demander l'information nécessaire dont ils estiment avoir besoin pour accomplir leur mission. À cet effet, ils doivent réclamer dans les délais appropriés au Président du Conseil d'administration les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil.

En 2015, le Conseil d'administration a souhaité aménager ou compléter les procédures existantes en son sein et ainsi conforter la démarche de bonne gouvernance. Il a été décidé d'instituer une procédure d'examen de l'ensemble des conventions entre parties liées.

S'agissant des règles relatives à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts, le Règlement intérieur précise que chaque administrateur a l'obligation d'informer le Conseil d'administration de tout conflit d'intérêts réel ou potentiel dans lequel il pourrait être directement ou indirectement impliqué. Dans ce cas, il doit s'abstenir d'assister aux débats et au vote de la délibération correspondante. Chaque administrateur doit par ailleurs consulter le Président du Conseil d'administration avant de s'engager dans toute activité ou d'accepter toute fonction ou obligation pouvant le ou la placer dans une situation de conflit d'intérêts même potentiel. Le Président peut saisir le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance ou le Conseil d'administration de ces questions.

Au-delà des dimensions directement liées au fonctionnement de la gouvernance et à leur rôle, les administrateurs sont également informés de la démarche globale concernant la déontologie dans l'Entreprise, notamment au travers des éléments de la formation annuelle obligatoire dispensée auprès de l'ensemble des collaborateurs. Ils portent notamment sur :

- la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme,
- la prévention de la corruption et la gestion des conflits d'intérêts,
- la déontologie boursière et
- les aspects liés aux ressources humaines.

4.1.8.1 Procédure d'examen préalable par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité de la stratégie et de la transformation des conventions entre parties liées

Le Conseil d'administration a institué une procédure d'examen systématique des conventions conclues avec des parties liées (en y associant le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité de la stratégie et de la transformation), au-delà de la procédure des conventions réglementées, telle que prévue par le Code de commerce.

Le Conseil d'administration a ainsi mis en place une procédure d'examen préalable par le Comité d'audit, des risques et du développement durable ou par le Comité de la stratégie et de la transformation, suivant la nature de la convention concernée, avant présentation au Conseil d'administration pour information ou autorisation de l'ensemble des conventions, à partir de seuils qu'il a définis, sauf exceptions, intervenant entre, d'une part, Mercialys ou ses filiales à 100 % et, d'autre part, une partie liée.

Une partie liée s'entend de :

(i) toute personne ou entité détenant, directement ou indirectement, 10 % ou plus du capital social ou des droits de vote de la Société ;

(ii) tout dirigeant de la Société ;

(iii) toute entité ayant un dirigeant commun avec la Société ;

(iv) toute entité contrôlée par, ou contrôlant, directement ou indirectement, une personne ou entité visée au (i) ou au (ii) ci-dessus.

Les conventions réglementées conclues par la Société sont par ailleurs soumises à cette procédure quel que soit leur montant. Sur demande de la Direction générale, toute convention n'entrant pas dans le champ d'application de cette procédure pourra également y être soumise en raison de ses caractéristiques. Le Conseil d'administration peut également à la demande du Président du Conseil d'administration, du Président du Comité d'audit, des risques et du développement durable ou du Président du Comité de la stratégie et de la transformation décider de confier à un Comité ad hoc l'examen préalable d'une convention avec une partie liée spécifique en raison de la nature ou de l'importance de l'opération envisagée.

Une Charte spécifique d'organisation et de fonctionnement de la procédure a été établie et approuvée, après avis du Comité d'audit, des risques et du développement durable, par le Conseil d'administration. Le Règlement intérieur du Conseil d'administration intègre également les dispositions relatives au principe d'examen préalable des conventions avec les parties liées par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité de la stratégie et de la transformation.

4.1.8.2 Procédure d'examen préalable par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité de la stratégie et de la transformation des conventions courantes

Dans le cadre de la transposition de la Directive européenne UE n° 2017/828 du 17 mai 2017 établissant un dispositif d'encadrement des conventions conclues entre les sociétés cotées et leurs « parties liées », la loi du 22 mai 2019 (loi Pacte) est venue renforcer la procédure de contrôle des conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce. Elle invite les Conseils d'administration à évaluer régulièrement les conventions dites « courantes » et conclues à des conditions normales (article L. 22-10-12 du Code de commerce).

Comme mentionné au sein du § 4.1.8.1 ci-avant, le Conseil a adopté dans le cadre de la prévention des conflits d'intérêts et la protection des intérêts minoritaires, une Charte relative aux conventions entre parties liées qui confie au Comité d'audit, des risques et du développement durable et au Comité de la stratégie et de la transformation, en fonction de l'objet de la convention, l'examen préalable :

(i) des conventions significatives entre parties liées,

(ii) des conventions qualifiées de convention réglementée, dès le premier euro, et

(iii) de toute autre convention entre parties liées à raison de ses caractéristiques, sur demande de la Direction générale.

Le Conseil d'administration a décidé de confier la mission légale d'évaluation annuelle des conventions « libres » au Comité d'audit, des risques et du développement durable et au Comité de la stratégie et de la transformation, en fonction de l'objet de la convention. Le Comité ainsi concerné rend compte de ses travaux et avis au Conseil d'administration lors de l'examen annuel par ce dernier des conventions réglementées antérieures.

La Charte relative aux conventions entre parties liées intègre désormais le dispositif d'évaluation régulière des conventions courantes conclues par Mercialys. Elle comprend :

- un rappel des principales règles de droit français applicables aux conventions réglementées ;
- un rappel des conventions hors champ d'application de l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- les principes de qualification des conventions conclues par la Société en se référant également aux critères retenus par la jurisprudence et la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes (CNCC). Les critères sont partagés avec les Commissaires aux comptes ;
- une typologie des conventions courantes ;
- l'établissement d'un rapport annuel de la Direction générale au(x) Comité(s) concerné(s) sur l'appréciation des critères de qualification des conventions de l'article L. 225-38 du Code de commerce et sur les conventions classées en conventions courantes ;
- les travaux d'évaluation du Comité concerné lequel peut s'appuyer sur tout avis d'expert et recommander au Conseil le reclassement en convention réglementée ou « en convention courante » au vu de la grille d'analyse, ainsi que tout aménagement des critères.

La Charte est disponible sur le site Internet de la Société : www.mercialys.fr.

4.1.8.3 Condamnations

À la connaissance de la Société, aucun membre du Conseil d'administration n'a, au cours des cinq dernières années :

- fait l'objet d'une condamnation pour fraude ou d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- été associé en qualité de dirigeant à une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation ;
- été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

4.1.8.4 Restrictions acceptées par les membres du Conseil d'administration concernant la cession de leurs actions

Aux termes des statuts de la Société, chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins 100 actions Mercialys. Le Règlement intérieur précise qu'il est souhaitable que cette détention corresponde à l'équivalent d'une année de rémunération au titre de son activité d'administrateur (calcul effectué en prenant pour hypothèse sa participation, pour un exercice donné, à l'ensemble des réunions du Conseil et des Comités auxquels il appartient, hors rémunération éventuelle liée à la Présidence d'un Comité, et en retenant comme valeur le cours moyen pondéré de l'action Mercialys du précédent exercice clos).

Par ailleurs, à l'issue de leur période d'acquisition de 3 ans, Monsieur Vincent Ravat doit conserver au nominatif :

- 100 % de ses actions acquises au titre de sa rémunération long terme durant une période de 2 ans au minimum suivant leur acquisition définitive, et
- 50 % desdites actions jusqu'à la cessation de ses fonctions de mandataire social.

Sous réserve de ce qui précède, à la connaissance de la Société, il n'existe pour les membres du Conseil d'administration aucune restriction concernant la cession de leur participation dans le capital, autres que les dispositions législatives ou réglementaires applicables, en matière notamment d'abstention d'intervention sur les titres de Mercialys dans le cadre de la prévention des manquements et délits d'initiés.

Chaque administrateur s'engage en revanche à ne pas procéder, directement ou indirectement, à des ventes à découvert de ces titres, les actions de la Société que les administrateurs possèdent devant par ailleurs être inscrites au nominatif pur ou administré dans les conditions fixées par la loi et les règlements.

4.1.8.5 Prévention des manquements et délits d'initiés

La Société dispose d'un Code de déontologie boursière dont la dernière mise à jour date de juin 2022. Ce Code inclut notamment une description :

1/ des dispositions légales et réglementaires applicables ;

2/ de la définition de l'information privilégiée ;

3/ des mesures prises par la Société dans le cadre de la prévention des opérations d'initiés ;

4/ des obligations incombant aux personnes ayant accès à des informations privilégiées ; et

5/ des sanctions encourues.

Le Code s'applique aux mandataires sociaux, aux personnes qui leur sont étroitement liées, aux salariés, ainsi que plus généralement aux personnes qui sont susceptibles d'avoir accès à des informations sensibles ou privilégiées.

Il institue :

- un Comité de déontologie boursière, chargé notamment de répondre à toute question liée à l'application du Code de déontologie boursière, et
- un Comité informations privilégiées, chargé d'évaluer le caractère potentiellement privilégié d'une information.

Le Code de déontologie boursière, comme le Règlement intérieur du Conseil d'administration, fait référence au respect de l'interdiction de réaliser toutes opérations sur les titres et les instruments financiers de la Société :

- dans le délai de trente jours calendaires avant l'annonce d'un Rapport financier intermédiaire ou d'un rapport de fin d'année que la société Mercialys est tenue de rendre public ;
- à compter de la détention d'une information privilégiée et jusqu'à ce que l'information perde son caractère privilégié, notamment en étant rendue publique.

4.1.8.6 Assiduité et cumul des mandats

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration rappelle que chacun des administrateurs doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires. Il doit veiller à assister à toutes les réunions du Conseil d'administration, aux Assemblées générales d'actionnaires et aux réunions des Comités dont il fait partie. Les modalités de fixation et de répartition des rémunérations des administrateurs adoptées par la Société sont conformes aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, selon lesquelles en particulier la part variable liée à l'assiduité doit être prépondérante.

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration rappelle qu'en complément des règles légales, les administrateurs se conforment aux recommandations du Code AFEP-MEDEF qui prévoient :

- pour le dirigeant mandataire social exécutif, qu'il ne doit pas exercer plus de deux autres mandats dans des sociétés cotées extérieures à son groupe y compris étrangères et qu'il doit recueillir l'avis du Conseil avant d'accepter un nouveau mandat social dans une société cotée extérieure au Groupe ;
- pour un administrateur, qu'il ne doit pas exercer plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au Groupe, y compris étrangères, cette recommandation s'appliquant lors de la nomination ou du prochain renouvellement du mandat de l'administrateur. Chaque administrateur informe la Société des mandats exercés dans d'autres sociétés françaises ou étrangères. Il porte à la connaissance de la Société tout nouveau mandat ou responsabilité professionnelle dans les meilleurs délais.

Il est vérifié qu'aucun administrateur, dont le mandat vient à renouvellement lors de l'Assemblée générale annuelle, n'est en situation de cumul de mandat excessif.

4.1.9 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale à l'égard de la Société et leurs intérêts privés.

Aucune convention de prestations de services n'existe entre Mercialys et le Président du Conseil d'administration, le Directeur général et la Directrice générale déléguée, ni aucun des administrateurs. Aucune convention n'a été conclue directement ou indirectement entre une filiale de Mercialys et un dirigeant ou un actionnaire significatif de la Société. Il n'existe pas de prêt ou garantie accordés ou constitués par la Société en faveur des membres du Conseil d'administration.

Par ailleurs, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres de son Conseil d'administration.

Les missions conférées au Comité d'audit, des risques et du développement durable, au Comité de la stratégie et de la transformation et au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, au sein desquels siègent des administrateurs indépendants, permettent de prévenir les conflits d'intérêts.

4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux

4.2.1 Rémunération et avantages des administrateurs

4.2.1.1 Principes de la politique de rémunération des administrateurs

Mercialys s'est dotée depuis plusieurs années d'une politique de rémunération des administrateurs qu'elle veut équilibrée, vertueuse et inscrite dans l'intérêt social de l'entreprise. Ainsi, les administrateurs perçoivent une rémunération en contrepartie de leur partage d'expertise et de leur implication dans la bonne gouvernance de la Société, sources de performance durable. Mercialys se conforme rigoureusement aux recommandations du Code AFEP-MEDEF en la matière. Elle prend notamment toutes les mesures nécessaires pour éviter les situations potentielles de conflit d'intérêts, y compris celles pouvant intervenir dans la détermination des rémunérations (la situation d'indépendance des administrateurs est évaluée annuellement par le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance). Ces diligences sont détaillées aux § 4.1.1, 4.1.8 et 4.1.9, p. 230 et suivantes et p. 265 et suivantes.

Les principes appliqués par Mercialys dans le cadre de sa politique de rémunération des administrateurs intègrent :

- **l'appartenance à une ou plusieurs instances de gouvernance :** la participation des administrateurs à des Comités spécialisés donne lieu à l'attribution d'une rémunération complémentaire. Les Présidents des Comités et du Conseil reçoivent également une rémunération spécifique à ce titre ;
- **la charge de travail et le niveau de responsabilité qu'implique l'appartenance à des Comités spécialisés :** les efforts et le temps consacrés par les administrateurs à la Société sont pris en compte ;
- **l'assiduité :** la rémunération des administrateurs comporte une part variable prépondérante par rapport à la partie fixe, basée sur leur taux de présence effective individuelle au Conseil d'administration et aux Comités spécialisés. La partie variable de la rémunération des administrateurs ou des membres des Comités ayant été absents n'est pas, sauf cas exceptionnel, réattribuée ;
- **la possibilité de rémunérations exceptionnelles :** en cas d'événements ou situations spécifiques entraînant des réunions extraordinaires du Conseil d'administration ou des Comités spécialisés, une rémunération complémentaire peut être allouée à tout ou partie des administrateurs.

La fixation par Mercialys de l'enveloppe de rémunération annuelle des administrateurs et sa répartition suit la procédure traditionnelle illustrée ci-dessous :

MODALITÉS DE DÉTERMINATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS



4.2.1.2 Rémunération des administrateurs au titre de l'exercice 2022

L'Assemblée générale du 28 avril 2022 a fixé à 370 000 euros le montant global de l'enveloppe de rémunération allouée aux membres du Conseil d'administration et des Comités spécialisés, en accord avec les principes de la politique mentionnés ci-dessus.

Sur la base des recommandations du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 7 décembre 2022, a approuvé les modalités de répartition de la rémunération des administrateurs, au titre de l'exercice 2022, qui sont les suivantes :

- le montant unitaire annuel de la rémunération des membres du Conseil d'administration est fixé à 15 000 euros. Cette rémunération est composée d'une partie fixe et d'une partie variable attribuée en fonction de l'assiduité.

	Conseil d'administration
Montant unitaire annuel fixe	5 000 euros
Montant unitaire annuel variable (pour 100 % d'assiduité)	10 000 euros

- une rémunération complémentaire est perçue par les membres des Comités spécialisés. Elle est composée d'une partie fixe et d'une partie variable, les montants fixés par Comité étant les suivants :

	Comité de la stratégie et de la transformation	**Comité d'audit, des risques et du développement durable**	**Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance**
Montant unitaire annuel fixe	4 000 euros	4 000 euros	4 000 euros
Montant unitaire annuel variable (pour 100 % d'assiduité)	8 500 euros	8 500 euros	8 500 euros
Montant complémentaire versé au Président du Comité	5 000 euros	5 000 euros	5 000 euros

À noter que :

- les rémunérations individuelles ou complémentaires indiquées ci-dessus sont versées *prorata temporis* selon la date d'entrée en fonction ou de cessation des administrateurs ;
- ces rémunérations sont versées dans le mois qui suit la clôture de chaque exercice ;
- Generali Vie percevait directement sa rémunération en sa qualité d'administrateur siégeant au Conseil d'administration de Mercialys. Monsieur Sébastien Pezet, représentant permanent de Generali Vie, a renoncé à la perception de sa rémunération en qualité de membre du Comité de la stratégie et de la transformation ;
- les mandataires sociaux de la société Mercialys bénéficient de la police d'assurance mise en place par la Société et couvrant la responsabilité civile, personnelle ou solidaire, de ses dirigeants et mandataires sociaux et de ceux de ses filiales, directes ou indirectes. L'administration fiscale, considérant que la police couvre les risques inhérents à l'activité des mandataires sociaux, a admis que la prise en charge de la prime d'assurance par la Société n'est pas constitutive d'un avantage taxable.

Sur ces bases, le montant brut global de la rémunération versée en janvier 2023, au titre de l'exercice 2022, aux membres du Conseil d'administration et des Comités spécialisés s'est élevé à 299 931 euros contre 286 275 euros au titre de l'exercice 2021.

Les tableaux ci-dessous détaillent les rémunérations versées par Mercialys en 2021, 2022 et 2023 à chacun des administrateurs, étant précisé qu'aucune rémunération n'a été versée par les sociétés qu'elle contrôle et que la Société n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

À noter que les informations concernant Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, et Monsieur Vincent Ravat, administrateur et Directeur général, figurent par ailleurs de manière exhaustive respectivement aux § 4.2.2.2, B, p. 279 et suivantes et § 4.2.2.4, B, p. 285 et suivantes.

RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX ADMINISTRATEURS EN 2021 ET 2022 (AU TITRE DES EXERCICES 2020 ET 2021)

(en euros)	Montants versés en 2021	Montants versés en 2022
Stéphanie Bensimon	30 000	45 000
Victoire Boissier	31 362	35 000
Élisabeth Cunin	30 000	44 010
Dominique Dudan	45 000	43 490
Jacques Dumas	12 500 (1)	11 900 (1)
David Lubek	15 000 (1)	6 875 (1)
Ingrid Nappi	8 519 (2)	-
Sébastien Pezet	-	0 (3)
Pascale Roque	22 689	25 000
Michel Savart	20 000 (1)	20 000 (1)
Bruno Servant	0 (3)	0 (3)
Generali Vie	15 000 (3)	15 000 (3)
Sous-total hors Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	**230 070**	**246 275**
Éric Le Gentil	40 000	40 000
TOTAL	**270 070**	**286 275**

(1) Les rémunérations individuelles ou complémentaires des membres représentant ou issus de l'ancien actionnaire de référence, le groupe Casino, ou des sociétés de son groupe de contrôle, étaient limitées à 50 % des montants fixés pour les autres membres.

(2) Le mandat de Madame Ingrid Nappi n'a pas été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 23 avril 2020, date à laquelle son mandat a pris fin.

(3) Generali Vie percevait directement sa rémunération en sa qualité d'administrateur siégeant au Conseil d'administration de Mercialys. Monsieur Bruno Servant, représentant permanent de Generali Vie jusqu'au 22 avril 2021, et Monsieur Sébastien Pezet, représentant permanent de Generali Vie depuis le 22 avril 2021, ont renoncé pour leur part à la perception de leur rémunération en qualité de membre du Comité de la stratégie et de la transformation.

RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX ADMINISTRATEURS EN 2023 (AU TITRE DE L'EXERCICE 2022)

			Comités spécialisés						
	Conseil d'administration		Comité de la stratégie et de la transformation		Comité d'audit, des risques et du développement durable		Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance		
(en euros)	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Total
Stéphanie Bensimon	5 000	10 000	4 000	7 286	9 000	8 500	-	-	43 786
Victoire Boissier	5 000	10 000	-	-	4 000	6 375	4 000	7 083	36 458
Jean-Louis Constanza (1)	986	1 250	-	-	-	-	-	-	2 236
Élisabeth Cunin	5 000	10 000	9 000	8 500	-	-	4 000	7 083	43 583
Dominique Dudan	5 000	10 000	4 000	8 500	-	-	9 000	8 500	45 000
Jacques Dumas	5 000	8 750	-	-	-	-	4 000	8 500	26 256
David Lubek (2)	1 616	3 750			-	-	-	-	5 366
Vincent Ravat (3)	2 740	5 000	2 192	3 643	-	-	-	-	13 575
Pascale Roque	5 000	8 750	-	-	4 000	8 500	-	-	26 250
Michel Savart (4)	1 575	2 500	1 260	1 214	1 260	2 125	-	-	9 934
Generali Vie/Sébastien Pezet (5)	2 493	5 000	0	0	-	-	-	-	7 493
Sous-total hors Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	**39 410**	**75 000**	**20 452**	**29 143**	**18 260**	**25 500**	**21 000**	**31 166**	**259 931**
Éric Le Gentil	5 000	10 000	4 000	8 500	-	-	4 000	8 500	40 000
TOTAL	**44 410**	**85 000**	**24 452**	**37 643**	**18 260**	**25 500**	**25 000**	**39 666**	**299 931**

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

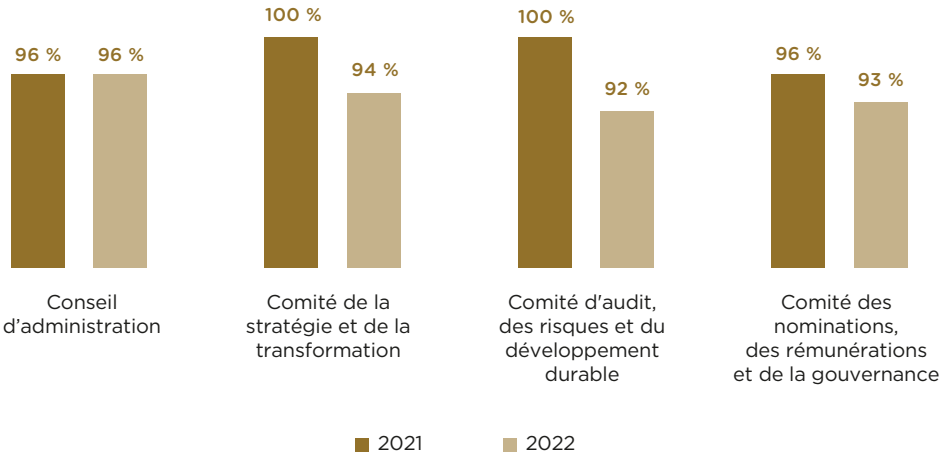
(2) Démission de la société La Forézienne de Participations, représentée par Monsieur David Lubek, le 28 avril 2022.

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

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

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

TAUX DE PRÉSENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET AUX COMITÉS SPÉCIALISÉS



4.2.1.3 Politique de rémunération des administrateurs au titre de 2023

Le Conseil d'administration entend proposer à l'Assemblée générale du 27 avril 2023 prochain le maintien de l'enveloppe globale de rémunération annuelle des administrateurs à 370 000 euros. En raison de l'accroissement des missions confiées au Conseil et à ses Comités, le Conseil a décidé d'augmenter la partie variable de la rémunération des membres du Conseil et des Comités, ainsi que le montant complémentaire versé aux Présidents des Comités, sans modification de l'enveloppe globale. La Société a procédé à un *benchmark* de sociétés comparables (secteur, ou capitalisation et flottant) et, ainsi modifiées, les rémunérations individuelles restent significativement inférieures à la moyenne de ce *benchmark*.

Les modalités de répartition de la rémunération des administrateurs seraient les suivantes :

- le montant unitaire annuel de la rémunération des membres du Conseil d'administration serait porté de 15 000 à 16 000 euros. Cette rémunération est composée d'une partie fixe qui ne serait pas modifiée et d'une partie variable attribuée en fonction de l'assiduité :

	Conseil d'administration
Montant unitaire annuel fixe	5 000 euros
Montant unitaire annuel variable (pour 100 % d'assiduité)	11 000 euros

- une rémunération complémentaire est perçue par les membres des Comités spécialisés. Elle est composée d'une partie fixe qui ne serait pas modifiée et d'une partie variable attribuée en fonction de l'assiduité qui serait portée de 8 500 à 10 000 euros. Le montant complémentaire versé au Président du Comité serait porté de 5 000 à 6 000 euros :

	Comité de la stratégie et de la transformation	Comité d'audit, des risques et du développement durable	Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance
Montant unitaire annuel fixe	4 000 euros	4 000 euros	4 000 euros
Montant unitaire annuel variable (pour 100 % d'assiduité)	10 000 euros	10 000 euros	10 000 euros
Montant complémentaire versé au Président du Comité	6 000 euros	6 000 euros	6 000 euros

Par ailleurs, sans changement par rapport aux années précédentes :

- les rémunérations individuelles ou complémentaires indiquées ci-dessus seront versées *prorata temporis* selon la date d'entrée en fonction ou de cessation des administrateurs ;
- ces rémunérations seront versées dans le mois qui suit la clôture de chaque exercice ;
- les mandataires sociaux de la société Mercialys bénéficient de la police d'assurance mise en place par la Société et couvrant la responsabilité civile, personnelle ou solidaire, de ses dirigeants et mandataires sociaux et de ceux de ses filiales, directes ou indirectes. L'administration fiscale, considérant que la police couvre les risques inhérents à l'activité des mandataires sociaux, a admis que la prise en charge de la prime d'assurance par la Société n'est pas constitutive d'un avantage taxable.

4.2.2 Rémunération et avantages des dirigeants

4.2.2.1 Principes de la politique de rémunération des dirigeants

Mercialys s'est dotée depuis plusieurs années d'une politique de rémunération des dirigeants qu'elle veut équilibrée, vertueuse, alignée sur la stratégie et de nature à contribuer aux performances à long terme de la Société. Le Conseil d'administration, conscient de la responsabilité que la fixation des rémunérations et objectifs des dirigeants implique, a souhaité s'inscrire dans les meilleures pratiques de marché, en garantissant à la politique de rémunération une dimension motivante et fidélisante tout en veillant à ce qu'elle permette une juste récompense des performances. L'articulation de ces politiques vise à respecter les meilleures pratiques en intégrant les recommandations de parties prenantes telles que les conseillers en vote (*proxy advisors*) et les autorités de régulation.

Son approche repose sur trois principes structurants :

1. la reconnaissance objective de la performance ;
2. la valorisation des dimensions extra-financières ;
3. la convergence des intérêts internes et externes.

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 des dirigeants • Prépondérance des critères quantifiables au sein de la rémunération variable, annuelle et long terme, des dirigeants	• 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 des dirigeants 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 : écarts de rémunération mesurés entre les dirigeants et les salariés

Mercialys s'attache ainsi à respecter les recommandations établies par le Code AFEP-MEDEF lors de la détermination de la politique de rémunération de ses dirigeants, à savoir : l'exhaustivité, l'équilibre entre les éléments de rémunération, le *benchmark*, la cohérence, l'intelligibilité des règles et la mesure. De même, en application des recommandations relatives à la détention d'actions par les dirigeants mandataires sociaux, les deux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la Société sont soumis à des obligations de conservation des titres issus des attributions d'actions gratuites résultant du dispositif de rémunération variable à long terme de la Société (cf. table de concordance telle que reprise en annexe de ce chapitre).

Mercialys respecte également les nouvelles recommandations incluses dans la version révisée de ce code publiée en décembre 2022 relatives à la mise en œuvre de la stratégie RSE, à savoir la présence dans la rémunération des dirigeants de critères liés à la Responsabilité Sociale de l'Entreprise, l'un au moins de ces critères étant exclusivement en lien avec les objectifs climatiques.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Conseil d'administration à l'aune de ces critères, après avis du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, et est soumise au vote de l'Assemblée générale des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur (vote *ex ante*).

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8, III du Code de commerce, le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, pourra décider d'ajuster les dispositions relatives aux éléments variables quantifiables de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux en cas de circonstances exceptionnelles et de manière temporaire, en particulier dans la mesure où les changements apportés sont conformes à l'intérêt social et nécessaires pour garantir la pérennité ou la viabilité de la Société. Les évènements qui pourraient donner lieu à l'utilisation de cette possibilité sont notamment tout évènement échappant au contrôle de Mercialys qui ne peut être raisonnablement prévu ou quantifié lors de l'arrêté de la politique de rémunération, tel que le fut notamment l'impact de l'épidémie de Covid-19.

À défaut d'application de ces cas de dérogation, la politique de rémunération votée *ex ante* par l'Assemblée générale peut, à titre exceptionnel, faire l'objet d'une révision en cours d'année. Si un événement imprévu devait survenir, le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance pourrait en effet proposer des amendements justifiés au Conseil d'administration. Celui-ci jugera de la qualité de leur motivation et soumettra cette politique amendée à l'approbation des actionnaires.

Pour rappel, Mercialys, dont le Conseil d'administration et le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance présentent respectivement des taux d'indépendance à hauteur de 67 % et 60 %, a mis en place les diligences nécessaires pour éviter les situations de conflit d'intérêts au sein de ses instances de gouvernance (cf. § 4.1.1, 4.1.8 et 4.1.9 p. 230, 265 et 267) et notamment celles pouvant intervenir dans la détermination des rémunérations de ses dirigeants.

PRINCIPES ET MODALITÉS DE DÉTERMINATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

COMITÉ DES NOMINATIONS, DES RÉMUNÉRATIONS ET DE LA GOUVERNANCE

Elabore et propose au Conseil d'administration la politique de rémunération des dirigeants. Ses propositions portent :

D'une part sur la détermination des rémunérations de l'année passée, au regard de la politique votée *ex ante* par les actionnaires

D'autre part, sur la politique de rémunération pour l'année à venir en se basant notamment sur :
- les priorités stratégiques de la Société
- la performance des dirigeants au regard des critères retenus l'année précédente
- l'évolution des pratiques sectorielles
- les échanges avec les actionnaires et agence de conseil en votes (proxies)



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Examine les propositions du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance et soumet les rémunérations et politiques au vote des actionnaires, notamment :

Arrête les rémunérations de l'année passée conformément à la politique votée *ex ante* par l'Assemblée générale

Fixe les modalités de la politique de rémunération pour l'année à venir, notamment les critères et objectifs de la rémunération variable à court et long terme

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

Approuve ou rejette les rémunérations et politiques proposées par le Conseil d'administration :

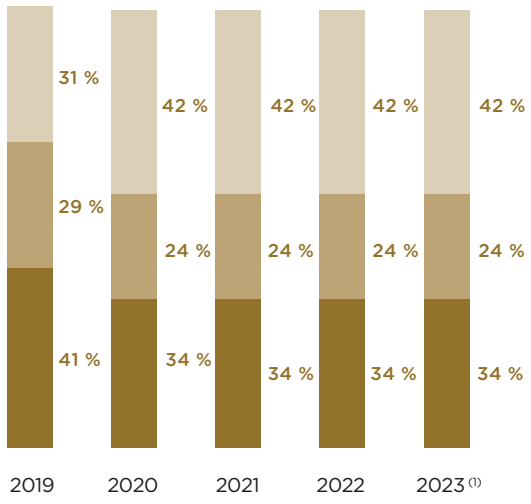
Vote *ex post* des rémunérations allouées aux dirigeants pour l'année passée

Vote *ex ante* de la politique de rémunération des dirigeants pour l'année à venir

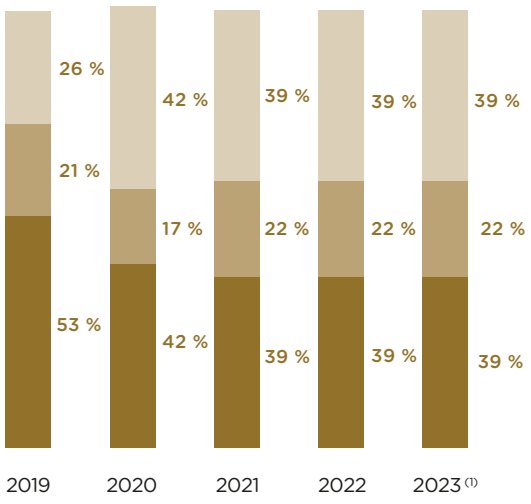
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA RÉMUNÉRATION CIBLE TOTALE DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(sur la base de la politique de rémunération au titre de l'année mentionnée)

DIRECTEUR GÉNÉRAL



DIRECTEUR GENERAL DÉLÉGUÉ



Rémunération fixe | Rémunération variable annuelle | Rémunération variable long terme

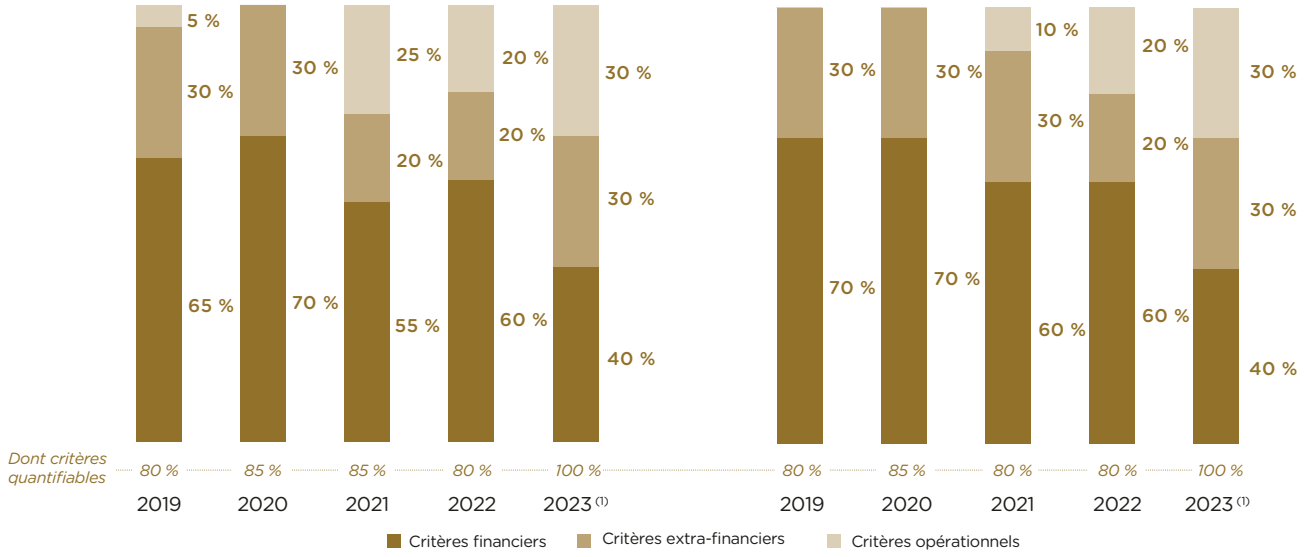
(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2023 par l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023.

ÉVOLUTION DES CRITÈRES DE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE ANNUELLE DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(sur la base de la politique de rémunération au titre de l'année mentionnée)

DIRECTEUR GÉNÉRAL

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

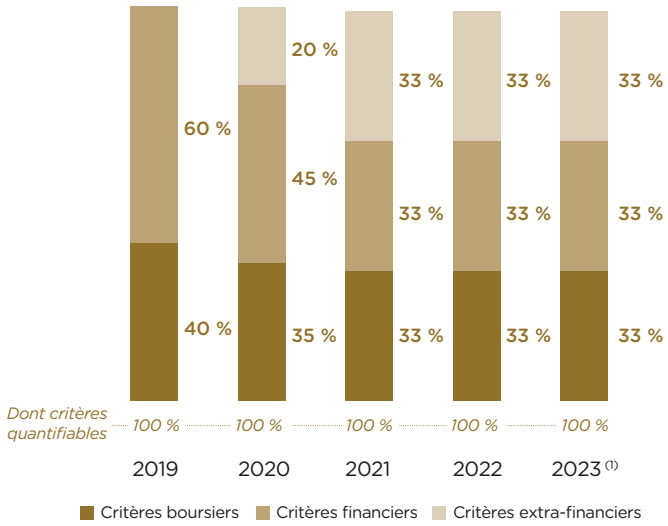


(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2023 par l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023.

ÉVOLUTION DES CRITÈRES DE LA RÉMUNÉRATION VARIABLE LONG TERME DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(sur la base de la politique de rémunération au titre de l'année mentionnée)

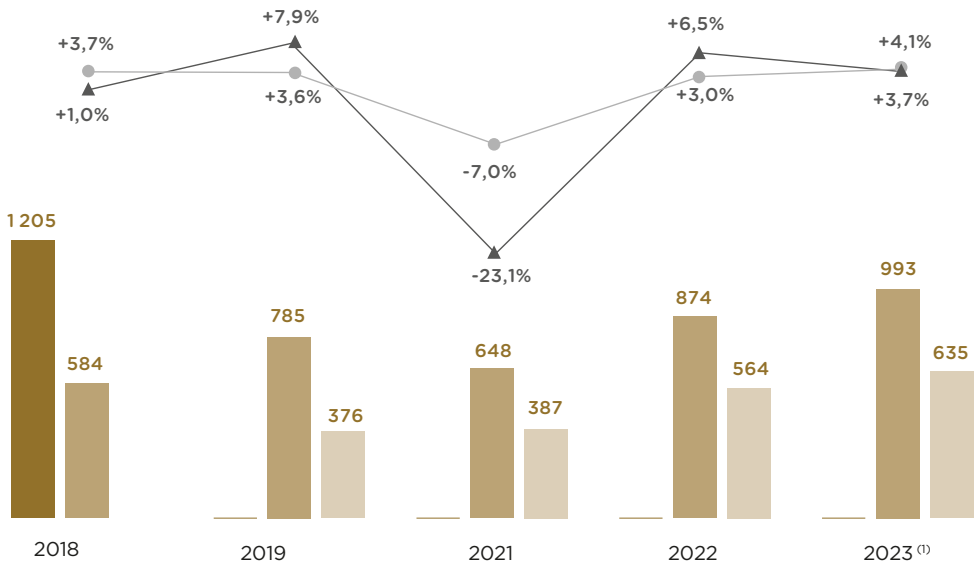
DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2023 par l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023.

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE DE LA SOCIÉTÉ ET DES RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES AUX DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(en milliers d'euros, au titre de l'année mentionnée)



- Rémunération attribuée à M. Eric Le Gentil (Président-Directeur général jusqu'en février 2019 puis Président)
- Rémunération attribuée à M. Vincent Ravat (Directeur général délégué jusqu'en février 2019 puis Directeur général)
- Rémunération attribuée à Mme Elizabeth Blaise (Directrice générale déléguée depuis février 2019)
- ▲ Évolution du résultat des opérations (FFO)
- ● Évolution de la croissance organique des loyers incluant l'indexation

(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023.

ÉVOLUTION DES ÉCARTS DE RÉMUNÉRATION ENTRE SALARIÉS ET DIRIGEANTS EXÉCUTIFS ET NON-EXÉCUTIFS (RATIOS D'ÉQUITÉ)

(montants versés au titre de l'année mentionnée, charges salariales et patronales comprises – coût chargé pour la Société)

	2018	2019	2020	2021	2022
Rémunération des salariés					
Rémunération moyenne	95 434	85 146	82 489	90 443	121 591
% variation		*- 11 %*	*- 3 %*	*+ 10 %*	*+ 34.4 %*
Rémunération médiane	86 188	74 196	68 558	80 487	110 367
% variation		*- 14 %*	*- 8 %*	*+ 17 %*	*+ 37 %*
Président du Conseil d'administration					
Éric Le Gentil		1 385 892	352 366	361 974	369 705
% variation			*- 75 %*	*+ 3 %*	*+ 2,1 %*
Ratio moyen		16,3	4,3	4,1	3,0
% variation			*- 74 %*	*- 5 %*	*- 24 %*
Ratio médian		18,7	5,1	4,6	3,3
% variation			*- 72 %*	*- 0,1 %*	*- 28 %*
Président-Directeur général					
Éric Le Gentil	1 602 958				
% variation					
Ratio moyen	16,8				
% variation					
Ratio médian	18,6				
% variation					
Directeur général					
Vincent Ravat		940 965	1 041 674	830 977	1 249 304
% variation			*+ 11 %*	*- 20 %*	*+ 50 %*
Ratio moyen		11,1	12,6	9,2	10,3
% variation			*+ 14 %*	*- 27 %*	*+ 13 %*
Ratio médian		12,7	15,2	10,3	11,3
% variation			*+ 20 %*	*- 32 %*	*+ 9,7 %*
Directeur général délégué					
Elizabeth Blaise		571 837	581 295	530 847	839 299
% variation			*+ 2 %*	*- 9 %*	*+ 58 %*
Ratio moyen		6,7	7,0	5,9	7
% variation			*+ 5 %*	*- 16 %*	*+ 18.6 %*
Ratio médian		7,7	8,5	6,6	7,6
% variation			*+ 10 %*	*- 22 %*	*+ 15 %*
Vincent Ravat	715 909				
% variation					
Ratio moyen	7,5				
% variation					
Ration médian	8,3				
% variation					

Explication des principales variations

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 à la suite de son approbation *ex post* par l'Assemblée générale du 25 avril 2019.

Les ratios d'équité 2019 reflètaient sur une année pleine les effets du changement de gouvernance intervenu en 2019.

Les ratios d'équité 2021 s'étaient inscrits en baisse du fait à la fois d'une augmentation des rémunérations moyenne et médiane des salariés de Mercialys alors que les rémunérations variables versées aux dirigeants en 2021 s'inscrivaient en baisse significative en raison des effets de l'impact de la crise Covid-19.

Pour 2022, l'évolution à la hausse des rémunérations médianes et moyennes des salariés résulte :

- de la réévaluation significative des rémunérations fixes en lien avec les tendances inflationnistes, la tension sur le marché de l'emploi et la nécessaire rétention des talents ;
- des bonus variables et des actions gratuites acquises définitivement par les salariés suite à la réalisation des conditions de performance au cours de l'exercice 2022 ;

L'évolution à la hausse des rémunérations 2022 du Directeur général et de la Directrice générale déléguée résulte :

- des bonnes performances réalisées en 2021 donnant lieu à une hausse des rémunérations variables comparées à celle de l'exercice précédent marqué par l'impact négatif de l'épidémie de Covid-19 ;
- des actions gratuites définitivement attribuées au cours de l'exercice 2022, du fait de l'atteinte des conditions de performances. Les deux plans précédents n'avaient pas donné lieu à des attributions, les conditions de performance n'étant pas atteintes.

Compte tenu des éléments décrits ci-avant, les ratios moyens 2022 s'inscrivent en ligne avec ceux des exercices antérieurs.

L'analyse des ratios d'équité ci-dessus montre au global le caractère raisonnable de la rémunération des dirigeants de Mercialys. En plus de contribuer à la cohésion sociale au sein de l'entreprise, ces niveaux de rémunération respectent les recommandations des agences de conseil en votes (*proxies*).

Méthodologie de calcul

Les ratios d'équité présentés couvrent la totalité des effectifs de toutes les sociétés du groupe Mercialys présents sur toute l'année, ainsi que l'ensemble de ses territoires d'implantation, soit la France métropolitaine et les territoires d'outre-mer. De plus, conformément aux préconisations de l'AMF [(1)], afin de refléter fidèlement le changement de gouvernance intervenu chez Mercialys en 2019 [(2)], l'information est présentée par fonction et par mandataire social ayant occupé la fonction. La sincérité de cette information a été vérifiée par l'organisme tiers indépendant de Mercialys, dans le cadre de la revue de la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) (cf. chapitre 2, Annexe 3, p. 128 et suivantes).

Les ratios d'équité présentés sont calculés selon la méthodologie suivante :

- ratio moyen de l'année N = rémunérations versées en année N au dirigeant / moyenne des rémunérations versées en année N aux salariés (hors dirigeants et stagiaires), charges salariales et patronales comprises ;
- ratio médian de l'année N = rémunérations versées en année N au dirigeant / médiane des rémunérations versées en année N aux salariés (hors dirigeants et stagiaires), charges salariales et patronales comprises.

Les rémunérations versées en année N se composent des éléments suivants, au numérateur et au dénominateur :

- salaires fixes versés durant l'année N, charges salariales et patronales comprises ;
- salaires variables versés durant l'année N charges salariales et patronales comprises [(3)] ;
- rémunérations exceptionnelles versées aux collaborateurs durant l'année N charges salariales et patronales comprises ;
- actions gratuites attribuées définitivement pendant l'année N suite à la réalisation des conditions de performance [(4)] ;
- rémunérations au titre des mandats d'administrateurs versées en année N charges salariales et patronales comprises.

Il résulte de la méthodologie retenue que la rémunération des dirigeants utilisée au numérateur du ratio d'équité correspond à la rémunération qui leur est versée au titre de l'année considérée soumise au vote *ex post* des actionnaires en Assemblée générale, corrigée du montant des charges patronales, ainsi que de la garantie sociale des chefs d'entreprise, de la prévoyance et de la mutuelle.

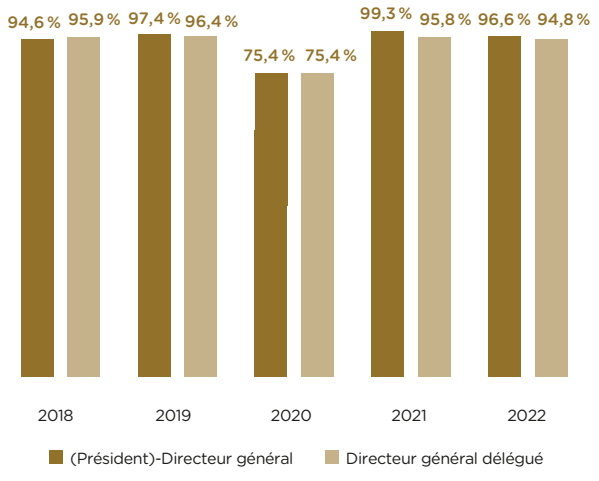
(1) Rapport 2020 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées.
(2) En 2019, à la suite de la séparation des fonctions de Président et de Directeur général, Monsieur Éric Le Gentil a été nommé Président du Conseil d'administration, Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, et Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée.
(3) Les rémunérations variables annuelles versées durant l'année N correspondent aux rémunérations variables dues au titre de l'année N-1.
(4) Les actions attribuées définitivement en année N correspondent aux plans des années antérieures. La valorisation des actions est faite sur la base des comptes consolidés de l'entreprise.

	Éric Le Gentil		Vincent Ravat		Elizabeth Blaise	
SYNTHÈSE SUR 2022	**Rémunération Ratio d'équité**	**Rémunération Vote *ex post***	**Rémunération Ratio d'équité**	**Rémunération Vote *ex post***	**Rémunération Ratio d'équité**	**Rémunération Vote *ex post***
Rémunération fixe	225 000	225 000	430 000	430 000	318 000	318 000
Rémunération variable annuelle	na	na	478 800	478 800	265 994	265 994
Rémunération variable pluriannuelle	na	na	0	0	0	0
Autres rémunérations	na	na	0	0	26 342 (1)	
Actions gratuites acquises sur l'exercice	na	na	28 028 (2)	0	11 938 (3)	
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	40 000	40 000	13 575		0	0
Avantages en nature	0	3 761 (4)	2 167 (5)	39 494 (6)	0	37 328 (7)
Charges patronales sur l'ensemble des éléments de rémunération	104 705	0	296 734	0	217 025	0
TOTAL	**369 705**	**268 761**	**1 249 304**	**948 294**	**839 299**	**621 322**

(1) Solde de tout compte versé à Madame Elizabeth Blaise au titre de la fin de son contrat de travail en tant que Directeur administratif et financier.
(2) Valeur des 4 266 actions gratuites attribuées à Monsieur Vincent Ravat au titre du plan 30, résultant d'un taux d'atteinte de 20 %, valorisées sur la base des comptes consolidés (norme IFRS2).
(3) Valeur des 1 817 actions gratuites attribuées à Madame Elizabeth Blaise au titre du plan 30, résultant d'un taux d'atteinte de 20 %, valorisées sur la base des comptes consolidés (norme IFRS2).
(4) Prévoyance et mutuelle.
(5) Voiture de fonction.
(6) Voiture de fonction, garantie sociale des chefs d'entreprise, prévoyance et mutuelle.
(7) Garantie sociale des chefs d'entreprise, prévoyance et mutuelle.

ÉVOLUTION DU TAUX DE VOTE POSITIF DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS LORS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(Vote de la politique de rémunération pour l'année en cours lors de l'Assemblée générale tenue l'année mentionnée, étant précisé que Mercialys tient son Assemblée générale annuelle en avril)



4.2.2.2 Rémunération du Président du Conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif, au titre de l'exercice 2022

A. Rappel des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Président du Conseil d'administration en 2022

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2022 au Président du Conseil d'administration, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022 (12e résolution).

Les actionnaires ont lors de cette Assemblée approuvé la politique de rémunération proposée pour le Président du Conseil d'administration et rappelée ci-dessous. La manière dont celle-ci a été respectée est pour sa part détaillée au point B ci-après.

Il est également rappelé que cette rémunération a été fixée après prise en compte des missions confiées au Président du Conseil d'administration 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 et la Direction générale.

La rémunération du Président du Conseil d'administration est composée d'une rémunération fixe au titre de ses fonctions de Président, majorée de rémunérations spécifiques versées pour sa participation au Comité de la stratégie et de la transformation et au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance :

- rémunération fixe annuelle : 225 000 euros ;
- rémunération en qualité d'administrateur : selon les règles en vigueur dans la Société, telles que rappelées au § 4.2.1.1, p. 268 et suivantes.

Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération variable en numéraire ou en titres, en dehors de la partie variable comprise dans sa rémunération en qualité d'administrateur.

Il est précisé que Monsieur Éric Le Gentil n'est pas susceptible de bénéficier d'attributions d'actions gratuites au titre des plans en cours arrivant à échéance au cours de l'exercice 2023 ou lors des exercices à venir.

Il bénéficie par ailleurs du régime de prévoyance et de la mutuelle en vigueur au sein de la société.

B. Détails de la rémunération attribuée au titre de l'exercice 2022 ou versée au titre du même exercice à Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration

1. Tableau synthétique des rémunérations dues par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôlent

Les rémunérations et avantages de toute nature dus à Monsieur Éric Le Gentil, au titre des exercices 2021 et 2022, par Mercialys s'établissent comme suit, étant précisé qu'il ne perçoit aucune rémunération d'aucune sorte de la part des sociétés contrôlées par Mercialys et que cette dernière n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

TABLEAU 1 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

(en euros)	Exercice 2022	Exercice 2021
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2, ci-après)	265 000	265 000
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement (acquisition sous réserve de présence et performances)	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement	-	-

2. Rémunérations attribuées ou versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations et avantages de toute nature attribués ou versés par la Société à Monsieur Éric Le Gentil, au titre de ses fonctions de Président du Conseil d'administration et en qualité d'administrateur au cours et au titre des exercices 2022 et 2021 respectivement, s'établissent comme suit :

TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Exercice 2022		Exercice 2021	
(en euros)	Montants attribués (2)	Montants versés (3)	Montants attribués (2)	Montants versés (3)
Rémunération fixe (1)	225 000	225 000	225 000	225 000
Rémunération variable annuelle (1)	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle (1)	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle (1)	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur (1)	40 000	40 000	40 000	40 000
Avantages en nature (4)	3 761	3 761	3 760	3 760
TOTAL	**268 761**	**268 761**	**268 760**	**268 760**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.
(2) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.
(3) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.
(4) Mutuelle et prévoyance.

3. Rémunération variable annuelle

Monsieur Éric Le Gentil ne perçoit plus de rémunération variable annuelle depuis le depuis le 13 février 2019.

4. Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites attribuées par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée à Monsieur Éric Le Gentil par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle depuis 2018.

En qualité de Président du Conseil d'administration, mandataire social non exécutif, Monsieur Éric Le Gentil n'est plus bénéficiaire de plans d'attribution gratuite d'actions.

5. Contrat de travail, retraites spécifiques, indemnités de départ et clause de non-concurrence

TABLEAU 11 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonction		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
Non [1]		Non [2]		Non		Non	
	○		○		○		○

(1) Conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF, Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, n'est pas titulaire d'un contrat de travail au sein de Mercialys.

(2) Monsieur Éric Le Gentil ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime obligatoire de retraite (ARRCO et ARGIC) et de prévoyance et mutuelle en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

À noter que l'ensemble des tableaux de la position-recommandation AMF DOC-2021-02 ne figurant pas dans les pages précédentes ne sont pas applicables pour l'exercice 2022 s'agissant de la rémunération de Monsieur Éric Le Gentil, à savoir :

- le tableau 3, relatif aux jetons de présence et autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non dirigeants ;
- le tableau 4, relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe ;
- le tableau 5, relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social ;
- le tableau 6, relatif aux actions attribuées gratuitement durant l'exercice à chaque mandataire social ;
- le tableau 7, relatif aux actions attribuées gratuitement et devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social ;
- le tableau 8, relatif à l'historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions ;
- le tableau 9, relatif aux options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers ;
- le tableau 10, relatif à l'historique des attributions gratuites d'actions.

4.2.2.3 Politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif, au titre de l'exercice 2023

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2023

(11e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023)

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2023 au Président du Conseil d'administration, doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 14 février 2023 a arrêté, sur la base des recommandations du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, les principes de détermination et la structure de la rémunération du Président du Conseil d'administration. Cette rémunération a été fixée après prise en compte des missions confiées au Président du Conseil d'administration 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 et la Direction générale.

La rémunération du Président du Conseil d'administration est composée d'une rémunération fixe au titre de ses fonctions de Président, majorée de rémunérations spécifiques versées pour sa participation au Comité de la stratégie et de la transformation et au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance :

- rémunération fixe annuelle : 225 000 euros (inchangée) ;
- rémunération en qualité d'administrateur : selon les règles en vigueur dans la Société, telles que rappelées au § 4.2.1.1, p. 268 et suivantes.

Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération variable en numéraire ou en titres, en dehors de la partie variable comprise dans sa rémunération en qualité d'administrateur.

Il bénéficie par ailleurs du régime de prévoyance et mutuelle en vigueur au sein de la Société.

4.2.2.4 Rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2022

A. Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Directeur général en 2022

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2022 au Directeur général au titre de son mandat social, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022 (13e résolution).

Les actionnaires ont lors de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022 approuvé les principes et les critères de détermination et d'attribution de la rémunération du Directeur général.

Ces principes, qui suivent notamment les recommandations du Code AFEP-MEDEF, sont détaillés au § 4.2.2.1, p. 272 et suivantes.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2022 du Directeur général. La manière dont celle-ci a été respectée est détaillée au point B ci-dessous.

Rémunération fixe

Pour 2022, la rémunération fixe annuelle du Directeur général a été portée à 430 000 euros.

Rémunération variable annuelle

Il a été décidé de maintenir pour l'exercice 2022 le mécanisme de rémunération variable en vigueur en 2021.

La rémunération variable 2022 de Monsieur Vincent Ravat a été structurée autour de deux types d'objectifs :

1. des objectifs quantifiables, pondérés à 80 %, dont un objectif relatif à la RSE ;
2. des objectifs qualitatifs, pondérés à 20 %, centrés sur la RSE et les Ressources Humaines, incluant les enjeux climatiques et plus globalement environnementaux et sociaux de la Société.

La rémunération variable annuelle cible du Directeur général est fixée à 70 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés. Elle peut atteindre jusqu'à 140 % de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance de ces objectifs.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établissent comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	Cible	Maximum
Objectifs quantifiables (80 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	0 %	14 %	28 %
	Marge d'EBITDA à périmètre comparable (20 % du variable total)	0 %	14 %	28 %
	Réduction du taux de vacance total (10 % du variable total)	0 %	7 %	14 %
	Part des centres certifiés en partie 2 à un niveau au moins égal à VERY GOOD du référentiel de certification *BREEAM in-Use* (10 % du variable total)	0 %	7 %	14 %
	Refinancement de la dette pour allongement de la duration (10 % du variable total)	0 %	7 %	14 %
	Investissements nets sur l'exercice (10 % du variable total)	0 %	7 %	14 %
Objectifs qualitatifs (20 % du variable total)	Responsabilité sociale et environnementale : continuité de performances référentes en matière de notation extra-financière (10 % du variable total)	0 %	7 %	14 %
	Gestion des ressources humaines afin d'assurer la rétention des talents dans un contexte de tension sur le marché de l'emploi du secteur, la continuité du développement de la formation et l'amélioration continue de la satisfaction des collaborateurs (10 % du variable total)	0 %	7 %	14 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0,0 %**	**70,0 %**	**140,0 %**

Pour chaque critère quantifiable, un seuil minimum de réalisation a été préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calcule ainsi de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2022, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 27 avril 2023.

Rémunération long terme

Afin d'associer durablement le Directeur général à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'administration a décidé, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 22-10-60 du Code de commerce, le principe d'une attribution gratuite d'actions.

La possibilité d'attribuer des actions gratuites aux mandataires sociaux exécutifs n'est possible que si la Société attribue à ses salariés, et à au moins 90 % des salariés de ses filiales, l'un des avantages suivants :

- des options d'achat et/ou de souscription d'actions ;
- des attributions gratuites d'actions ;
- la mise en place d'un accord d'intéressement ou un accord de participation dérogatoire. Pour les sociétés qui ont déjà de tels accords, la première attribution autorisée par l'Assemblée générale tenue postérieurement à la loi du 3 décembre 2008 suppose que chacune d'elles (société cotée et filiales concernées) modifie les modalités de calcul de l'un de ces accords, ou verse un supplément d'intéressement ou de participation.

Cette attribution représente un enjeu cible de 125 % de la rémunération annuelle fixe (soit 537 500 euros) en cas de réalisation des objectifs fixés, et jusqu'à 187,5 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance pour chaque critère. L'addition des trois critères est plafonnée en tout état de cause à 160 % de la rémunération annuelle fixe (soit 688 000 euros), afin de se conformer aux meilleures pratiques de place.

Les actions attribuées gratuitement ne seront définitivement acquises par le Directeur général qu'au terme d'une période d'acquisition de trois ans, sous conditions de présence (en sa qualité de mandataire social), étant précisé qu'en cas de non-renouvellement de son mandat social (hors cas de démission ou révocation), le Conseil d'administration pourra décider de maintenir le bénéfice du plan.

En cas de départ contraint du Directeur général (sauf en cas de démission ou de révocation pour faute grave ou lourde) consécutif à un changement de contrôle ou en cas de changement de stratégie, le droit aux actions gratuites qui lui auraient été attribuées avant la date de son départ effectif serait maintenu sur une base *prorata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialys durant la période d'acquisition, tout en restant soumis aux conditions de performance dudit plan. Le calcul des conditions de performance serait alors réalisé, sur la base des critères de performance du plan, évalués à la fin de l'année au cours de laquelle le Directeur général aura cessé d'exercer ses fonctions de mandataire social (et sans prise en compte de l'impact de la ou des années postérieures à celle de la cessation de ses fonctions). Dans un tel cas, le Directeur général serait également libéré de toute obligation de conservation à l'issue de la période d'acquisition susvisée.

S'y ajoutent des conditions de performance de l'entreprise, cette performance étant appréciée sur l'ensemble des trois années à partir des critères et grilles d'évaluation suivants :

1. Un critère boursier, à savoir la performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), par rapport à la performance du panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale.

Pour évaluer la performance boursière relative de l'action de Mercialys vis-à-vis de ses pairs de secteur de marché, un panel de sociétés analogues à Mercialys sur des critères tant d'activité, que géographiques ou de taille a été constitué et s'établit comme suit :

Pairs constituant l'indice	ISIN	Pays	Segment d'activité	Exposition géographique	Capitalisation boursière *(M€)* au 31 décembre 2022
Atrium European Real Estate	JE00B3DCF752	Autriche	Centres commerciaux diversifiés	Pologne, Slovaquie, République tchèque, Russie	476
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne	1 919
Citycon	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord	1 051
Deutsche Euroshop	DE0007480204	Allemagne	Centres commerciaux diversifiés	Allemagne, Pologne, République tchèque, Autriche, Hongrie	1 367
Eurocommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique	1 206
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande	1 342
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie	344
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale	6 176
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni	273
Unibail-Rodamco-Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis	6 748
Vastned Retail	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne	403
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique	503

Le classement de Mercialys sera déterminé en comparant la performance de la Société à celle des sociétés constitutives du panel, selon les modalités suivantes :

Classement du TSR annuel moyen sur trois ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant le panel	Coefficient multiplicateur
1re place	150 %
2e place	140 %
3e place	130 %
4e place	120 %
5e place	110 %
6e place	100 %
7e à 13e place	0 %

Aucune rémunération ne sera versée en cas de classement inférieur à la moyenne, étant entendu que le tableau ci-dessus est basé sur les 12 sociétés composant le panel au 1er janvier 2022, auxquelles s'ajoute Mercialys.

Au cas où le panel de sociétés comparables ne pourrait plus être composé de ces 12 sociétés au 31 décembre 2024, du fait notamment des rachats, fusions, faillites, ou radiations de la cote qui pourraient intervenir pendant la période d'acquisition des titres, l'appréciation du classement de Mercialys serait adaptée en conséquence.

Notamment, au cas où le panel de sociétés comparables, en y ajoutant Mercialys, resterait constitué d'un nombre impair de sociétés, la performance de 100 % correspondrait au classement immédiatement supérieur à la moyenne arithmétique. Ainsi, si par exemple 10 sociétés du panel seulement, soit 11 sociétés au total en ajoutant Mercialys, devaient toujours être listées le 31 décembre 2024, le coefficient de 100 % correspondrait à la 5e place. L'ensemble des coefficients multiplicateurs seraient réajustés en conséquence de manière linéaire entre le classement moyen ainsi déterminé (coefficient de 100 %) et la 1re place (coefficient de 150 %).

2. Un critère financier, à savoir la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur trois ans entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale afin d'aligner l'intérêt des dirigeants sur celui des actionnaires.

À la fin de la période de trois ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous, étant entendu que le coefficient multiplicateur sera calculé de manière linéaire entre les bornes définies :

Moyenne annuelle sur trois ans de la croissance du FFO	Coefficient multiplicateur
2 %	0 %
3 %	100 %
4 %	150 %

3. Un critère extra-financier en lien avec les objectifs climatiques, à savoir la réduction à trois ans de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys pour 33,33 % de la dotation initiale afin de faire participer l'entreprise à la lutte contre le changement climatique.

L'indicateur de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys est l'intensité surfacique sur les scopes 1 & 2 suivant la trajectoire carbone de Mercialys certifiée SBTi (en kgCO2eq/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialys, méthode « market based ») ; La valeur minimum à fin 2024 est fixée à 17,4 $kgCO_2eq/m^2$, correspondant à l'engagement cible de la société à horizon fin 2024 d'une réduction de 25 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée).

À la fin de la période de trois ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous, étant entendu que le coefficient multiplicateur sera calculé de manière linéaire entre les bornes définies :

Réduction de l'intensité carbone sur les scopes 1 et 2 sur le périmètre courant du patrimoine (variation à 3 ans vs valeur de référence de la trajectoire 2017)	Coefficient multiplicateur
- 25 %, soit 17,4 $kgCO_2eq/m^2$	0 %
- 30 %, soit 16,3 $kgCO_2eq/m^2$	100 %
- 35 %, soit 15,1 $kgCO_2eq/m^2$	150 %

En cas de survenance d'un événement exceptionnel tel que l'impact de l'épidémie de la Covid-19, un changement de contrôle ou un changement significatif de stratégie, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance aura un pouvoir discrétionnaire notamment pour réduire, supprimer ou reporter sur le critère du TSR, l'application du critère extra-financier (33,33 % maximum des critères de rémunération long terme).

Les actions attribuées gratuitement en 2022 ne deviendraient la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de trois ans qui s'achèverait en 2025.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du Code de commerce, le Conseil d'administration doit soit décider que les actions définitivement attribuées aux mandataires sociaux ne peuvent être cédées avant la cessation de leurs fonctions, soit fixer la quantité de ces actions qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, le Directeur général devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions durant une période de 2 ans au minimum suivant leur acquisition définitive, ensuite 50 % devraient être conservés au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de mandataire social.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26.3.3 du Code AFEP-MEDEF, le Directeur général prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

Autres éléments de rémunération

Le Directeur général ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance et mutuelle en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature à l'exception d'une voiture de fonction.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée au Directeur général en raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

Le Directeur général est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. Ainsi, en cas de cessation de ses fonctions, le Directeur général serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Directeur général une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle dont le versement serait échelonné pendant sa durée.

B. Détails de la rémunération, au titre de l'exercice 2022, de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général

1. Tableau synthétique des rémunérations dues par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôlent

Les rémunérations et avantages de toute nature dus à Monsieur Vincent Ravat, au titre des exercices 2021 et 2022, par Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle s'établissent comme suit. Il est rappelé que la société Mercialys n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

TABLEAU 1 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

(en euros)	Exercice 2022	Exercice 2021
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2 ci-après)	993 264	873 865
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation cumulée des plans en cours d'actions attribuées gratuitement (acquisition sous réserve de présence et performances) (1)	805 139	612 670
Valorisation des actions attribuées gratuitement	28 028 (2)	na
TOTAL	**1 826 431**	**1 486 535**

(1) Valorisation potentielle en comptes consolidés des actions attribuées, non encore acquises, sur l'exercice et soumises à une condition de présence en qualité de mandataire social ainsi qu'à des conditions de performance sur trois ans (cf. § 4 ci-après).

(2) Valeur des 4 266 actions gratuites définitivement acquises par Monsieur Vincent Ravat au titre du plan 30, résultant d'un taux d'atteinte de 20 %, valorisées sur la base des comptes consolidés

2. Rémunérations attribuées ou versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations et avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Vincent Ravat, au titre de son mandat de Directeur général, par la Société, au cours et au titre des exercices 2021 et 2022, s'établissent comme suit :

TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Exercice 2022		Exercice 2021	
(en euros)	Montants attribués (5)	Montants versés (6)	Montants attribués (5)	Montants versés (6)
Rémunération fixe (1)	430 000	430 000	360 000	360 000
Rémunération variable annuelle (1)	510 195 (2)	478 800	478 800	252 000
Rémunération variable pluriannuelle (3)	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	13 575	-	-	-
Avantages en nature (4)	39 494	39 494	35 065	35 065
TOTAL	**993 264**	**948 294**	**873 865**	**647 065**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.

(2) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au sein de la politique de rémunération 2022, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022, au § 4.2.2.4, A, p. 281 et suivantes, et des précisions sont apportées au tableau § 3 ci-après, étant précisé que ce montant ne sera versé que sous réserve de l'approbation de la 9e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023.

(3) Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle en numéraire.

(4) Voiture de fonction, garantie sociale des chefs d'entreprise et régime de prévoyance et mutuelle en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(5) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.

(6) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.

3. Rémunération variable annuelle

La rémunération variable au titre de l'exercice 2022 de Monsieur Vincent Ravat a été déterminée par le Conseil d'administration du 14 février 2023, sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, selon l'application des critères figurant dans le tableau suivant :

			% de la rémunération fixe				
		Appréciation	Minimum	Cible	Maximum	Taux d'atteinte et réalisé	Montant *(en euros)*
Objectifs quantifiables (80 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	Le FFO progresse de +3,7 % par rapport à 2021 malgré les effets de périmètre des cessions réalisées à la fois en 2021 et 2022. Cette progression résulte de la bonne dynamique locative ayant engendré une réversion de +2,8 %, de bonnes performances sur le commerce éphémère et le succès des actions de recouvrement menées au titre des impayés 2020 et 2021. Compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions, le FFO par action affiche une croissance de 3,1 %.	0,0 % 1 %	14,0 % 2 %	28,0 % 3 %	28,0 % 3,7 %	120 400
	Marge d'EBITDA (20 % du variable total)	Normalisation de l'EBITDA grâce à une hausse des revenus et une maîtrise des charges courantes pourtant très sollicitées par les nécessaires engagements liés aux internalisations de fonctions sans la pleine contrepartie en 2022 des baisses des coûts de prestations externes.	0,0 % 81 %	14,0 % 82 %	28,0 % 83 %	28,0 % 83,2 %	120 400
	Réduction du taux de vacance total (10 % du variable total)	Des actions volontaristes ont été poursuivies en 2022, tout en préservant au maximum la relation avec les locataires, aboutissant à un niveau de recouvrement largement normalisé au titre de 2021.	0,0 % 4,9 %	7,0 % 4,5%	14,0 % 4,1 %	8,75 % 4,4 %	37 625

			% de la rémunération fixe				
		Appréciation	Minimum	Cible	Maximum	Taux d'atteinte et réalisé	Montant *(en euros)*
Objectifs quantifiables (80 % du variable total)	Part des centres certifiés *BREEAM-In-Use* à au moins un niveau "very good" (en pourcentage de la valorisation totale du patrimoine au 31/12/2022) (10 % du variable total)	100 % des actifs certifiés *BREEAM-In-Use* dont 89,4 % à un niveau a minima égal à "Very Good" et 65 % à des niveaux "Excellent" ou "Outstanding" prouvant l'excellence de gestion du patrimoine de la foncière	0,0 %	7,0 %	14,0 %	14 %	60 200
			55 %	70 %	85 %	89,4 %	
	Refinancement de la dette *(en millions d'euros)* (10 % du variable total)	Mercialys a mené à bien plusieurs mesures de refinancement conduisant à allonger la duration de sa dette : d'une part, la Société a émis en amont d'une détérioration majeure des marchés de crédit, une obligation de 500 M€ pour une maturité de 7 ans et portant un coupon de 2,5 %. Parallèlement, Mercialys a racheté par anticipation 100 M€ de son obligation à maturité juillet 2026 et portant un coupon de 4,625 %. D'autre part, Mercialys a poursuivi ses efforts concernant l'allongement de la durée de ses financements non tirés. Ainsi la Société a signé une nouvelle ligne de crédit pour 40 M€ à échéance juin 2025. Cette ligne non tirée intègre des critères ESG et se substitue à la ligne de 25 M€ à échéance juin 2023.	0,0 %	7,0 %	14,0 %	14,0 %	60 200
			470 M€	500 M€	530 M€	615 M€	
	Investissements nets sur l'exercice *(en millions d'euros)* (10 % du variable total)	Investissement de 8 M€ AEM de croissance externe réalisé sur l'exercice sur les sites d'Anglet et de Besançon en deçà des objectifs de croissance initialement prévus suite aux évolutions très défavorables des taux de refinancement.	0,0 %	7,0 %	14,0 %	0 %	0
			40 M€	50 M€	60 M€	8 M€	

			% de la rémunération fixe				
		Appréciation	Minimum	Cible	Maximum	Taux d'atteinte et réalisé	Montant *(en euros)*
Objectifs qualitatifs (20 % du variable total)	Responsabilité sociale et environnementale : continuité de performances référentes en matière de notation extra-financière (10 % du variable total)	La stratégie RSE 4 Fair Impacts de Mercialys comporte 4 engagements (dont 1 de nature RH) jugés majeurs par son éco-système de parties prenantes et dont les résultats ont été les suivants en 2022 : Pour notre environnement Réduction des consommations d'énergie (en KWh/m²) : - 19 % à périmètre constant Réduction des émissions GES scopes 1 & 2 en méthode *market based* (en tonnes CO_2) : - 71 % à périmètre courant sur 1 an Augmentation du taux de valorisation des déchets : + 8,6 % à périmètre courant. Pour nos commerces : 94 % des centres stratégiques disposent d'une offre de commerces et services responsables. 65 % des consommations privatives des locataires collectées par Mercialys en 2022. Pour nos territoires Plus de 50 % des centres stratégiques ont soutenu une initiative d'emploi ou d'insertion en 2022, 83 % des achats des centres comportent des clauses RSE et 98 % des achats sont locaux. 9 800 arbres plantés grâce à un partenariat associé à notre programme de fidélité, soit 1 500 tonnes équivalentes de CO2 stockées. Meilleures pratiques 2e prix au palmarès de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120 (+1 vs 2021) Grand Prix de la transparence : prix 2022 de la meilleure brochure de convocation. Classée pour la deuxième année consécutive "Regional and Industry Top Rated ESG Performer" par Sustainalytics. GRESB : statut GREEN STAR, score de 91/100 (+ 2 points versus 2021) et deuxième classe de catégorie CDP : maintien dans la A List pour la 5e année consécutive (Top 283 sur 15 000 entreprises)	0,0 %	7,0 %	14,0 %	13,3 % 190 %	57 190

		Appréciation	% de la rémunération fixe Minimum	Cible	Maximum	Taux d'atteinte et réalisé	Montant *(en euros)*
Objectifs qualitatifs (20 % du variable total)	Gestion des ressources et humaines et des talents : afin d'assurer la rétention des talents dans un contexte de tension sur le marché de l'emploi du secteur, la continuité du développement de la formation et l'amélioration continue de la satisfaction des collaborateurs (10 % du variable total)	Réitération de la labellisation « *Great Place to Work* » de l'entreprise reflétant une évolution très favorable de la satisfaction (77 % soit + 9 pts vs 2021) et de l'engagement des collaborateurs avec un taux de réponses toujours très élevé (stable à 90 %) dans un contexte de forte croissance par internalisation des effectifs. Cette évolution positive a été notamment mesurée au travers d'un index de confiance des membres du Comité managérial de 92 % (+ 13 pts vs 2021), d'une surperformance du Benchmark national par Mercialys (+ 2 pts) et d'un taux d'insatisfaction marginal à 6 % seulement. De plus, les résultats soulignent de nets progrès en matière d'équité (+ 11 pts vs 2021), de fierté d'appartenance (+ 5 pts vs 2021), d'accueil (90 % de satisfaction), d'atmosphère et de cadre de travail (87 % de satisfaction). Cette satisfaction a permis une stabilité du turnover autour de 15 % malgré une forte tension sur la rétention des compétences. Par ailleurs, des progrès notables, notamment avec l'association ARPEJHE, ont été réalisés en matière de recrutement de personnes en situation de handicap.	0,0 %	7,0 %	14,0 %	12,6 % 180 %	54 180
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE			**0,0 %**	**70,0 %**	**140,0 %**	**118,65 %**	**510 195**

Au cours de l'exercice 2022, dans un contexte encore marqué en début d'année par les effets de la crise associée à l'épidémie de Covid-19, et notamment une baisse généralisée de la fréquentation des centres pour l'ensemble des acteurs, le Directeur général a démontré sa capacité à mettre Mercialys en situation de retrouver ses fondamentaux opérationnels et financiers. Sous la responsabilité et l'impulsion de Monsieur Vincent Ravat, Mercialys est parvenue à obtenir de nouveau en 2022 d'excellentes performances tant pour ce qui concerne les critères quantitatifs que qualitatifs qui avaient été fixés.

Sur le plan financier, la gestion mise en œuvre a permis une poursuite de la croissance des cash-flows (flux de trésorerie) et de la marge EBITDA en ligne avec les séquences antérieures à la crise. Les objectifs de refinancement de la dette ont été dépassés et les opérations de cession d'actifs réalisées, en ligne avec les valeurs d'expertise, ont permis de conforter la valorisation du patrimoine, consolidant ainsi le bilan de l'entreprise sur des bases se situant désormais parmi les plus solides du secteur.

Au plan opérationnel, les actions réalisées ont permis une nette évolution à la baisse du taux de vacance, à la fois courante et stratégique, malgré la fragilisation d'un secteur du commerce mis sous pression par la crise sanitaire, une très forte réduction du volume des impayés, une reprise de la croissance du chiffre d'affaires des activités de commerce éphémère et une stabilité du chiffre d'affaires des commerçants par rapport aux niveaux de 2019 pré-crise sanitaire.

Par ailleurs, la transformation digitale de l'entreprise s'est poursuivie notamment au travers de la fusion de l'écosystème digital Ocitô devenu Le Shop et des sites web des centres et par un développement toujours significatif du programme de fidélisation Prim'Prim', mesures qui ont continué de soutenir l'activité globale des commerçants adhérents.

On notera également la consolidation de la ligne de métier « Coworking » déployée sous la marque Cap Cowork, celle-ci inscrivant toujours d'excellents taux d'occupation.

Le pilotage actif du mix sectoriel sur les centres commerciaux conformément aux axes stratégiques retenus s'est ainsi poursuivi avec succès tout au long de l'année.

En 2022, Mercialys a continué à se distinguer sur toutes les dimensions de la responsabilité sociale et environnementale avec des pratiques s'inscrivant parmi les meilleures du marché. Sa gestion de plus en plus fine permise par les outils de pilotage mis en place a induit une poursuite de la baisse des consommations d'énergie sur les sites du patrimoine de la Société. Parallèlement, la certification générale des actifs stratégiques a été atteinte avec succès. La démarche ESG de la société a été régulièrement saluée tout au long de l'année par l'obtention de prix à des niveaux de performance encore améliorés par rapport à 2021.

Enfin, l'ensemble des actions menées au sein de Mercialys sur le plan de l'accompagnement des salariés s'est activement poursuivie et l'index de satisfaction globale des collaborateurs a fortement progressé permettant à Mercialys de confirmer sans difficulté l'obtention du label « *Great Place To Work* » opérée en 2021.

Cette rémunération variable ne sera versée que sous réserve de l'approbation de la 9e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 27 avril 2023 (cf. chapitre 8, p. 390).

4. Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites attribuées par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle

Monsieur Vincent Ravat a bénéficié, en 2022, en qualité de Directeur général, d'un plan d'attribution gratuite d'actions par la société (plan 39).

Monsieur Vincent Ravat est aussi bénéficiaire d'un plan antérieur d'attribution gratuite potentielle d'actions (plan 36), non arrivé à échéance et soumis à conditions de présence et de performances sur trois ans, et d'un plan d'attribution gratuite d'actions soumis à condition de performance et arrivé à échéance à fin 2022 (plan 33).

Monsieur Vincent Ravat a, par ailleurs en 2022, bénéficié d'une attribution définitive d'actions relative à l'arrivée à échéance à fin 2021 d'une attribution approuvée en 2019 (plan 30).

TABLEAU 6 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Actions gratuites attribuées à Monsieur Vincent Ravat				
N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Plan 33, du 23/04/2020	67 355 (2)	220 924 €	23/04/2023	23/04/2025 (1)	OUI (3)
Plan 36, du 22/04/2021	46 497 (4)	251 549 €	22/04/2024	22/04/2026 (1)	OUI (5)
Plan 39, du 28/04/2022	58 775 (6)	332 666 €	28/04/2025	28/04/2027 (1)	OUI (7)
TOTAL	**172 627**	**805 139 €**			

(1) Le Conseil d'administration a fixé à 50 % du nombre d'actions attribuées définitivement, le nombre des actions attribuées gratuitement que le bénéficiaire est tenu de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat social au sein de la société Mercialys.

(2) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Vincent Ravat s'élèvera à 86 215 actions correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 282 785 euros.

(3) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2020, mesurée entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 35 % de la dotation initiale; la notation CDP (Carbon Disclosure Project) de la société, mesurée une fois par an sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 20% de la dotation initiale ; et la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022 pour les 45 % restants de la dotation initiale.

(4) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Vincent Ravat s'élèvera à 59 516 actions correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 321 982 euros.

(5) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance d'un panel de sociétés comparables préalablement détaillées, mesurées entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33% de la dotation initiale ; la croissance du FFO de la société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33% de la dotation initiale ; et le taux de certification Breeam-In-Use du patrimoine en pourcentage de sa valeur, pour les 33,33% restants de la dotation initiale.

(6) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Vincent Ravat s'élèvera à 75 232 actions correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 688 000 euros, soit 0,08 % du capital de la société sur la base du nombre d'actions de la société au 31 décembre 2022.

(7) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance d'un panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale ; la croissance du FFO de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur trois ans entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale ; et la réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 et 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialys certifié SBTi (en kgCO2eq/m2, à périmètre courant du patrimoine Mercialys, méthode "market based") ; valeur minimum à fin 2024 : 17,4 kgCO2eq/m2, correspondant à l'engagement cible à horizon fin 2024 d'une réduction de 25 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.

Compte tenu des critères de performance, le plan 30, attribué en 2019 et arrivé à échéance en 2022, a donné lieu à attribution définitive de 4 266 actions.

TABLEAU 7 - POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour Monsieur Vincent Ravat

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles	N° et date du Plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
	Plan N°30 du 25/04/2019	4 266	Attribution de 20% de la dotation cible (21 329 actions) sur la base des conditions de performances prévues dans le plan
TOTAL		**4 266**	**SOIT 0,0045 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ**

Compte tenu des critères de performance, les plans 24 et 27, attribués en 2017 et 2018 et arrivés à échéance en 2020 et 2021, n'ont donné lieu à aucune acquisition d'action.

Ci-dessous le rappel historique des plans d'attribution gratuite d'actions dont a bénéficié Monsieur Vincent Ravat en tant que mandataire social :

TABLEAU 10 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Plan 24	Plan 27	Plan 30	Plan 33	Plan 36	Plan 39
Date de l'Assemblée générale	27/04/2017	26/04/2018	25/04/2019	23/04/2020	22/04/2021	28/04/2022
Date du Conseil d'administration	27/04/2017	26/04/2018	25/04/2019	23/04/2020	22/04/2021	28/04/2022
Nombre total d'actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux (nombre d'actions cible sous condition de présence et performances)	27 833	31 306	30 414	107 020	73 879 (1)	95 548 (2)
Dont nombre d'actions attribuées à Monsieur Vincent Ravat	8 564	9 633	21 329	67 355	46 497 (1)	58 775 (2)
Date d'acquisition des actions	27/04/2020	26/04/2021	25/04/2022	23/04/2023	22/04/2024	28/04/2025
Date de fin de période de conservation	27/04/2022	26/04/2023	25/04/2024	23/04/2025	22/04/2026	28/04/2027
Nombre total d'actions définitivement attribuées au 31/12/2022 aux mandataires sociaux	0	0	6 083	78 927 (5)	na (7)	na (7)
Dont nombre d'actions définitivement attribuées à Monsieur Vincent Ravat	0	0	4 266 (3) (4)	49 674 (5) (6)	na (7)	na (7)
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2022	27 833	31 306	24 331	28 093	na (7)	na (7)
Nombre d'actions attribuées gratuitement restantes pour les plans non échus au 31/12/2022	0	0	0	0	73 879	95 548

(1) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées aux mandataires sociaux s'élèvera à 95 112, dont 59 516 actions pour Monsieur Vincent Ravat correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 321 982 euros.

(2) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées aux mandataires sociaux s'élèvera à 120 437, dont 75 232 actions pour Monsieur Vincent Ravat correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 425 813 euros.

(3) Actions définitivement attribuées en 2022, le taux de réalisation des objectifs s'étant établi à 20 % de la cible : à savoir 50% de taux d'atteinte sur le critère du TSR relatif pondéré à 40 %, 0 % de taux d'atteinte sur le critère de croissance organique pondéré à 20% et 0% de taux d'atteinte sur le critère du FFO pondéré à 40 %

(4) Actions définitivement attribuées en 2022 représentant 0,0045 % du capital de la Société.

(5) Actions à attribuer définitivement en 2023, le taux de réalisation des objectifs au 31/12/2022 s'étant établi à 73,75 % de la cible : à savoir 125% de taux d'atteinte (classement de Mercialys à la 10ème place sur 41 sociétés composant l'indice) sur le critère de la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2020, mesurée entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 35 % de la dotation initiale ; 150 % de taux d'atteinte (notation A sur 3 années consécutives) sur le critère de la notation CDP (Carbone Disclosure Project) de la société, mesurée une fois par an sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 20 % de la dotation initiale ; et 0 % de taux d'atteinte sur le critère de la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur trois ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour les 45 % restants de la dotation initiale.

(6) Actions à définitivement attribuer en 2023 représentant 0,05 % du capital de la Société.

(7) Plan triennal non échu, ne permettant pas de calculer les attributions définitives au 31 décembre 2022.

5. Contrat de travail, retraites spécifiques, indemnités de départ et clause de non-concurrence

TABLEAU 11 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
Oui	Non	Oui	Non [1]	Oui	Non	Oui [2]	Non
	○		○		○	○	

(1) Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime obligatoire de retraite (ARRCO et AGIRC) et de prévoyance et mutuelle en vigueur en au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(2) Monsieur Vincent Ravat est susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait pendant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il lui serait versé une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. Cette indemnité ferait l'objet d'un paiement échelonné pendant sa durée.

Comme évoqué pour Monsieur Éric Le Gentil en p. 282, l'ensemble des tableaux de la Position-Recommandation AMF DOC-2021-02 ne figurant pas dans les pages précédentes ne sont pas applicables pour l'exercice 2022 s'agissant de la rémunération de Monsieur Vincent Ravat (tableaux 3, 4, 5, 8, 9).

En application des dispositions de l'article L. 225-100, III, et L. 22-10-34 du Code de commerce, l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023 est appelée à approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur au Directeur général en raison de son mandat au titre de l'exercice 2022. Ces éléments sont détaillés et commentés dans le tableau figurant au chapitre 8, annexe 2 p. 412 et suivantes.

4.2.2.5 Politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2023

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2023

(12e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023)

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2023 au Directeur général au titre de son mandat social doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 14 février 2023, a arrêté, sur la base des recommandations du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, les principes de détermination et la structure de la rémunération du Directeur général pour 2023.

A. Principes

Le Conseil d'administration se réfère aux principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs du Code AFEP-MEDEF : exhaustivité, équilibre entre les éléments de rémunération, *benchmark*, cohérence, intelligibilité des règles et de la mesure. Les grands principes encadrant sa démarche sont détaillés au § 4.2.2.1, p. 272 et suivantes.

Pour rappel, le Conseil d'administration veille toujours à ce que la rémunération des dirigeants soit compétitive, adaptée à la stratégie et au contexte de l'entreprise et ait notamment pour objectif de promouvoir la performance et la compétitivité de celle-ci sur le moyen et long terme en intégrant un ou plusieurs critères liés à la responsabilité sociale et environnementale. Pour cela, il s'assure que :

1. **la rémunération permette d'attirer, de retenir et de motiver des dirigeants performants ; celle-ci doit être compétitive et tenir compte du champ de responsabilité de chacun.**

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance procède chaque année à une étude de marché réalisée par une société indépendante et prenant en compte un panel d'acteurs comparables en termes de typologie et de taille d'actifs. Il s'assure ainsi de la cohérence du système de rémunération et du bon équilibre entre les parties fixe et variable ;

2. **la rémunération soit basée sur la stratégie et les performances de l'entreprise.**

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance s'assure de la bonne adéquation entre les intérêts de la société et de ses actionnaires et la fixation des objectifs de ses dirigeants. Ces objectifs sont soumis à des conditions de performance mesurables et quantifiables à plus de 80 % ;

3. **des critères liés à la responsabilité sociale et environnementale soient intégrés dans la rémunération.**

Conscient des enjeux majeurs en matière environnementale mais aussi sociale et sociétale, Mercialys fixe des objectifs ambitieux et mesurables à ses dirigeants sur le court et le long terme ;

4. **la rémunération soit cohérente et en lien avec celle des salariés.**

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance veille à la cohérence des rémunérations de l'ensemble de la Société. À ce titre, certains objectifs des mandataires sociaux sont intégrés dans la part Groupe de la rémunération variable des collaborateurs.

Ces principes s'appliquent à l'ensemble des éléments de la rémunération, en ce compris les rémunérations de long terme.

Il est à noter que la notion de rémunération pour circonstances exceptionnelles ne fait pas partie de la politique de rémunération des dirigeants.

Enfin, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Conseil d'administration délibère hors de la présence de l'intéressé.

B. Éléments de rémunération du Directeur général

Rémunération fixe

Pour 2022, la rémunération fixe annuelle du Directeur général a été portée à 430 000 euros. Le montant de la rémunération fixe de Monsieur Vincent Ravat n'est pas modifié pour 2023.

Le Code AFEP-MEDEF prévoit dans sa recommandation 26.3.1 que « La rémunération fixe ne doit en principe être revue qu'à intervalle de temps relativement long. ».

Il est à noter qu'il ressort du classement Proxinvest des rémunérations des dirigeants de sociétés du SBF 120 pour l'exercice 2021 publié en 2022, que la rémunération totale de Monsieur Vincent Ravat figure toujours dans le dernier quintile du classement des rémunérations des dirigeants du SBF120, soit le quintile le plus bas du panel.

Les données présentées dans le rapport Proxinvest, détaillent une rémunération moyenne fixe allouée au dirigeant mandataire social exécutif du SBF 120 de 919 000 euros par an et une rémunération variable annuelle moyenne de 1 141 000 euros (hors rémunération long terme), ce qui met en évidence le fait que le niveau de rémunération de la Direction générale de Mercialys reste inférieur au niveau de rémunération de dirigeants de sociétés comparables.

Enfin, cette même étude démontre que Mercialys continue de figurer parmi les « meilleures » sociétés pour ce qui est du ratio d'équité (7e du SBF 120 avec un ratio d'équité de 11 contre 88 en moyenne et 53 en médiane).

Ainsi, le niveau de rémunération fixe annuelle du Directeur général (et plus généralement le montant global de sa rémunération) est et restera en 2023 raisonnable par rapport au niveau de rémunération des dirigeants de sociétés comparables.

Rémunération variable annuelle

La rémunération variable annuelle récompense la performance au titre d'un exercice donné et vise à établir un lien entre les intérêts des dirigeants et la stratégie opérationnelle de Mercialys sur la période.

Cette rémunération est conditionnée par l'atteinte d'objectifs précis et ambitieux. Pour rappel, la rémunération variable cible de Monsieur Vincent Ravat au titre de l'exercice 2022 s'élevait à 70 % de sa rémunération fixe annuelle. Le taux de réalisation maximum de chaque objectif pouvait atteindre 200 %. En cas de surperformance, cette rémunération variable pouvait donc atteindre jusqu'à 140 % de la rémunération annuelle fixe.

Le dispositif de rémunération variable de Monsieur Vincent Ravat paraît adapté et il est proposé de ne pas le modifier pour 2023.

Il a été retenu pour 2023 un ensemble de critères équilibrés, couvrant à la fois des aspects de performance financière, de performance opérationnelle, de performance extra-financière relative à la stratégie RSE incluant les enjeux climatiques et plus globalement sociaux et environnementaux de la société.

Mercialys continue à inscrire sa politique de rémunération dans les meilleurs standards de marché, avec désormais 100 % de critères quantifiables dans la structuration de la rémunération variable dont les critères sont définis de manière précise.

Les objectifs retenus sont le reflet des principaux enjeux de la société pour l'année à venir ; ils sont ambitieux et mesurables :

1. Critères de type financier
   - Croissance du FFO afin de mesurer l'évolution du résultat récurrent de Mercialys
   - Marge d'EBITDA afin d'évaluer les impacts financiers de la stratégie mise en œuvre
2. Critères de type opérationnel
   - Taux de vacance financière totale dans un contexte de potentielles difficultés sectorielles du fait des tensions inflationnistes
   - Lancement opérationnel de nouveaux projets du « *pipeline* » marquant le retour à une stratégie de croissance post-Covid
   - Continuité de rotation et de consolidation du portefeuille par arbitrage pour améliorer l'efficacité opérationnelle des équipes, recentrer le patrimoine, abaisser la surexposition au premier locataire de la foncière
3. Critères de type extra-financier RSE, entre autres environnementaux et climatiques
   - « Verdissement » des financements et tenue des objectifs RSE associés à l'évolution des marges des lignes bancaires
   - Atteinte sur une base linéarisée des objectifs majeurs de la stratégie *4 Fair Impacts* de la Société sur la trajectoire stratégique globale à horizon 2030

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	**Cible**	**Maximum**
Objectifs quantifiables (100 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	0 %	14,0 %	28,0 %
	Marge d'EBITDA à périmètre comparable (20 % du variable total)	0 %	14.0 %	28,0 %
	Lancement opérationnel de nouveaux projets du « *pipeline* » (10 % du variable total)	0 %	7,0 %	14,0 %
	Continuité de rotation et de consolidation du portefeuille par arbitrage (10 % du variable total)	0 %	7,0 %	14,0 %
	Taux de vacance financière totale (10 % du variable total)	0 %	7,0 %	14,0 %
	« Verdissement » des financements et tenue des objectifs RSE associés à l'évolution des marges des lignes bancaires (10 % du variable total)	0 %	7,0 %	14,0 %
	Atteinte sur une base linéarisée des objectifs majeurs de la stratégie *4 Fair Impacts* de la Société sur la trajectoire stratégique globale à horizon 2030 (20 % du variable total)	0 %	14,0 %	28,0 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0%**	**70,0%**	**140,0 %**

Pour chaque critère quantifiable, un seuil minimum de réalisation serait préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calculerait ainsi de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des rémunérations, des nominations et de la gouvernance, pourra ajuster les objectifs et tenir ainsi compte d'événements exceptionnels à l'échelle nationale, tels qu'une crise sanitaire, lors de l'appréciation de l'atteinte des objectifs de performance pour maintenir, dans l'intérêt social de la Société, une adéquation de la mise en œuvre de la politique de rémunération avec la performance.

Le Conseil d'administration pourra, dans la même logique, ajuster les seuils de déclenchement, objectifs et cibles en cas d'évolution des normes et méthodes comptables.

En outre, en cas de modification significative de la stratégie ou du périmètre du Groupe (notamment à la suite d'une fusion ou d'une cession, d'un changement de contrôle, de l'acquisition ou de la création d'une nouvelle activité significative ou de la suppression d'une activité significative), le Conseil d'administration sur recommandation du Comité des rémunérations, des nominations et de la gouvernance aura la possibilité d'exercer son pouvoir discrétionnaire d'ajuster tant à la hausse qu'à la baisse, l'un ou plusieurs des paramètres attachés aux critères de performance (poids, seuils de déclenchement, objectifs, cibles etc.) de la rémunération variable annuelle du Directeur général, de façon à s'assurer que les résultats de l'application desdits critères reflètent tant la performance de celui-ci que celle du Groupe.

En cas de départ du Directeur général, en ce compris le cas de décès et sauf en cas de révocation pour faute grave ou lourde, la rémunération variable au titre de l'année en cours sera calculée sur une base *prorata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialys. Le calcul de la rémunération variable sera alors réalisé sur la base des critères de performance évalués à la fin de l'année au cours de laquelle le Directeur général aura cessé d'exercer ses fonctions.

En tout état de cause, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2023, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, serait conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société à tenir en 2024.

Rémunération long terme

Afin d'associer durablement le Directeur général à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'administration a décidé, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 22-10-60 du Code de commerce, le principe d'une attribution gratuite d'actions.

La possibilité d'attribuer des actions gratuites aux mandataires sociaux exécutifs n'est possible que si la Société attribue à ses salariés, et à au moins 90 % des salariés de ses filiales, l'un des avantages suivants :

- des options d'achat et/ou de souscription d'actions ;
- des attributions gratuites d'actions ;
- la mise en place d'un accord d'intéressement ou un accord de participation dérogatoire. Pour les sociétés qui ont déjà de tels accords, la première attribution autorisée par l'Assemblée générale tenue postérieurement à la loi du 3 décembre 2008 suppose que chacune d'elles (société cotée et filiales concernées) modifie les modalités de calcul de l'un de ces accords, ou verse un supplément d'intéressement ou de participation.

Cette attribution représenterait un enjeu cible de 125 % de la rémunération annuelle fixe (soit 537 500 euros) en cas de réalisation des objectifs fixés, et jusqu'à 187,5 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance pour chaque critère. L'addition des trois critères resterait plafonnée en tout état de cause à 160 % de la rémunération annuelle fixe (soit 688 000 euros), afin de se conformer aux meilleures pratiques de place.

Les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par le Directeur général qu'au terme d'une période d'acquisition de trois ans, sous condition de présence (en sa qualité de mandataire social), étant précisé qu'en cas de non-renouvellement de son mandat social (hors cas de démission ou révocation), le Conseil d'administration pourra décider de maintenir le bénéfice du plan.

En cas de départ du Directeur général, en ce compris le cas de décès et sauf en cas de révocation pour faute grave ou lourde, le droit aux actions gratuites qui lui auraient été attribuées avant la date de son départ effectif serait maintenu sur une base *prorata temporis* de sa présence en tant que

dirigeant mandataire social de Mercialys durant la période d'acquisition, tout en restant soumis aux conditions de performance dudit plan, étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider de maintenir le bénéfice du plan au-delà d'une base *prorata temporis* de sa présence. Il devra motiver son avis.

Le calcul des conditions de performance sera alors réalisé sur la base des critères de performance du plan évalués à la fin de l'année au cours de laquelle le Directeur général aura cessé d'exercer ses fonctions. Dans un tel cas, le Directeur général serait également libéré de toute obligation de conservation à l'issue de la période d'acquisition susvisée.

L'intégralité des actions seront soumises aux conditions de performance suivantes, mesurées à l'issue de la période de trois ans sur trois critères équipondérés.

D'abord, pour évaluer la performance boursière relative de l'action de Mercialys vis-à-vis de ses pairs de secteur de marché et de façon à aligner les dirigeants avec leurs actionnaires, il est proposé le maintien du critère de mesure de la performance boursière en termes relatifs en référence à un panel de sociétés du secteur. Ce panel est constitué de 13 sociétés analogues à Mercialys selon des critères tant d'activité, que géographiques ou de taille. Il s'établit comme suit :

Pairs constituant l'indice	ISIN	Pays	Segment d'activité	Exposition géographique	Capitalisation boursière *(M€)* au 31 décembre 2022
Atrium European Real Estate	JE00B3DCF752	Autriche	Centres commerciaux diversifiés	Pologne, Slovaquie, République tchèque, Russie	475
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne	1 919
Citycon	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord	1 051
Eurocommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique	1 206
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande	1 343
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie	344
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale	6 176
Lar Espana	ES0105015012	Espagne	Centres commerciaux de proximité	Espagne	428
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni	273
Retail Estates	BE03720340	Belgique	Centres commerciaux diversifié	Benelux	944
Unibail-Rodamco-Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis	6 748
Vastned Retail	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne	402
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique	503

Par ailleurs, de manière à évaluer l'évolution de la performance financière de l'entreprise, un critère de croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur trois ans entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025 a été retenu afin d'aligner les dirigeants sur l'intérêt des actionnaires.

Enfin, concernant la politique RSE, un objectif de réduction de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys est maintenu afin de faire participer positivement l'entreprise à la lutte contre le changement climatique.

Les critères de performance se déclineraient ainsi :

1. Performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), par rapport à la performance du panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour 33,33 % de la dotation initiale.

Le classement de Mercialys sera déterminé en comparant la performance de la Société à celle des sociétés constitutives du panel, selon les modalités suivantes :

Classement du TSR annuel moyen sur trois ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant le panel	Coefficient multiplicateur
1re place	150 %
2e place	141,6 %
3e place	133,3 %
4e place	125 %
5e place	116,7 %
6e place	108,3 %
7e place	100 %
8e à 14e place	0 %

Aucune rémunération ne sera versée en cas de classement inférieur à la moyenne, étant entendu que le tableau ci-dessus est basé sur les 13 sociétés composant le panel au 1er janvier 2023, auxquelles s'ajoute Mercialys.

Au cas où le panel de sociétés comparables ne pourrait plus être composé de ces 13 sociétés au 31 décembre 2025, du fait notamment des rachats, fusions, faillites, ou radiations de la cote qui pourraient intervenir pendant la période d'acquisition des titres, l'appréciation du classement de Mercialys serait rebasée en conséquence.

Notamment, au cas où le panel de sociétés comparables, en y ajoutant Mercialys, resterait constitué d'un nombre impair de sociétés, la performance de 100 % correspondrait au classement immédiatement supérieur à la moyenne arithmétique. Ainsi, si par exemple 10 sociétés du panel seulement, soit 11 sociétés au total en ajoutant Mercialys, devaient toujours être listées le 31 décembre 2025, le coefficient de 100 % correspondrait à la 5e place. L'ensemble des coefficients multiplicateurs seraient réajustés en conséquence de manière linéaire entre le classement moyen ainsi déterminé (coefficient de 100 %) et la 1re place (coefficient de 150 %).

2. Croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur trois ans entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour 33,33 % de la dotation initiale afin d'aligner l'intérêt des dirigeants sur celui des actionnaires.

À la fin de la période de trois ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous :

Moyenne annuelle sur trois ans de la croissance du FFO	Coefficient multiplicateur
2,00 %	0 %
3,00 %	100 %
4,00 %	150 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

3. Réduction à trois ans de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys pour 33,33 % de la dotation initiale afin de faire participer l'entreprise à la lutte contre le changement climatique.

L'indicateur de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys est l'intensité surfacique sur les scopes 1 & 2 suivant la trajectoire carbone de Mercialys certifiée SBTi (en kgCO2eq/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialys, méthode « market based ») ; La valeur minimum à fin 2025 est fixée à 16,3 $kgCO_2eq/m^2$, correspondant à l'engagement cible de la société à horizon fin 2025 d'une réduction de 30 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée).

À la fin de la période de trois ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous, étant entendu que le coefficient multiplicateur sera calculé de manière linéaire entre les bornes définies :

Réduction de l'intensité carbone sur les scopes 1 & 2 sur le périmètre courant du patrimoine (variation à trois ans vs valeur de référence de la trajectoire 2017)	Coefficient multiplicateur
- 30 %, soit 16,3 $kgCO_2eq/m^2$	0 %
- 35 %, soit 15,1 $kgCO_2eq/m^2$	100 %
- 40 %, soit 14,0 $kgCO_2eq/m^2$	150 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

En cas de survenance d'un événement exceptionnel tel que l'impact de l'épidémie de la Covid-19, un changement de contrôle ou un changement significatif de stratégie, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance aura un pouvoir discrétionnaire notamment pour réduire, supprimer ou reporter sur le critère du TSR, l'application des critères financier et extra-financier (à hauteur de 33,33 % maximum des critères de rémunération long terme).

Les actions attribuées gratuitement en 2023 ne deviendraient la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de trois ans qui s'achèverait en 2026.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du Code de commerce, le Conseil d'administration doit soit décider que les actions définitivement attribuées aux mandataires sociaux ne peuvent être cédées avant la cessation de leurs fonctions, soit fixer la quantité de ces actions qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, le Directeur général devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions durant une période de 2 ans au minimum suivant leur acquisition définitive, ensuite 50 % devraient être conservés au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de mandataire social.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26.3.3 du Code AFEP-MEDEF, le Directeur général prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

Autres éléments de rémunération

Le Directeur général ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est assimilé au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance et mutuelle en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. En cas de départ contraint du Directeur général, le bénéfice du régime de santé de l'entreprise sera étendu à la période couverte par la garantie sociale des chefs d'entreprise.

Il ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature à l'exception d'une voiture de fonction.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée au Directeur général en raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

Le Directeur général est cependant susceptible de bénéficier, en cas de cessation de ses fonctions, d'une indemnité dans le cadre d'une clause de non-concurrence et de non-sollicitation. Cette indemnité serait versée sur une base mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de la rémunération globale annuelle (fixe et variable) de Monsieur Vincent Ravat, cette rémunération globale annuelle étant elle-même calculée comme la moyenne de la rémunération totale versée au titre des deux exercices précédant son départ. Elle s'appliquerait pendant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond de durée de deux ans, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

Ce niveau est en-deçà de la recommandation 25.6 du Code AFEP-MEDEF qui se réfère à un plafond de deux ans de rémunération globale comprenant la partie fixe et variable annuelle.

Le versement de l'indemnité de non-concurrence est exclu dès lors que le Directeur général fera valoir ses droits à la retraite. En tout état de cause, aucune indemnité de non-concurrence ne pourra lui être versée au-delà de 65 ans.

4.2.2.6 Rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2022

A. Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération de la Directrice générale déléguée en 2022

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2022 à la Directrice générale déléguée au titre de son mandat social, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022 (14e résolution).

Les actionnaires ont lors de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022 approuvé les principes et les critères de détermination et d'attribution de la rémunération de la Directrice générale déléguée.

Ces principes, qui suivent notamment les recommandations du Code AFEP-MEDEF, sont détaillés au § 4.2.2.1, p. 272 et suivantes.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2022 de la Directrice générale déléguée. La manière dont celle-ci a été respectée est détaillée au point B ci-dessous.

Rémunération fixe

Pour 2022, la rémunération fixe annuelle de la Directrice générale déléguée a été portée à 318 000 euros. Cette rémunération est intégralement versée au titre de son mandat de Directrice générale déléguée depuis le 29 avril 2022.

Rémunération variable annuelle

Pour 2022, le mécanisme de rémunération variable en vigueur en 2021, qui intégrait notamment un objectif RSE et une proportion de critères quantitatifs de 80 % a été maintenu.

La rémunération variable 2022 de Madame Elizabeth Blaise a été structurée autour de deux types d'objectifs :

1. des objectifs quantifiables, pondérés à 80 %, dont un objectif relatif à la RSE ;
2. des objectifs qualitatifs, pondérés à 20 %, centrés sur la RSE et les Ressources Humaines, incluant les enjeux climatiques et plus globalement environnementaux et sociaux de la Société.

La rémunération variable annuelle cible du Directeur général est fixée à 55 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés. Elle peut atteindre jusqu'à 110 % de sa rémunération annuelle fixe en cas de surperformance de ces objectifs.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établissaient comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	Cible	Maximum
Objectifs quantifiables (80 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	0,00 %	11,00 %	22,00 %
	Marge d'EBITDA à périmètre comparable (20 % du variable total)	0,00 %	11,00 %	22,00 %
	Taux de recouvrement brut des loyers et charges 2021 (10 % du variable total)	0,00 %	5,50 %	11,00 %
	Tenue des objectifs RSE associés à l'évolution des marges des lignes bancaires (10 % du variable total)	0,00 %	5,50 %	11,00 %
	Refinancement de la dette pour allongement de la duration (10 % du variable total)	0,00 %	5,50 %	11,00 %
	Investissements net sur l'exercice (10 % du variable total)	0,00 %	5,50 %	11,00 %
Objectifs qualitatifs (20 % du variable total)	Internalisation des fonctions comptables et de la trésorerie (10 % du variable total)	0,00 %	5,50 %	11,00 %
	Gestion des ressources humaines afin d'assurer la rétention des talents dans un contexte de tension sur le marché de l'emploi du secteur, la continuité du développement de la formation et l'amélioration continue de la satisfaction des collaborateurs (10 % du variable total)	0,00 %	5,50 %	11,00 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0,00 %**	**55,00 %**	**110,00 %**

Pour chaque critère quantifiable, un seuil minimum de réalisation a été préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs, et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calcule ainsi de façon linéaire ou graduée entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2021, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 27 avril 2023.

Rémunération long terme

Afin d'associer durablement la Directrice générale déléguée à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'administration a décidé, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 22-10-60 du Code de commerce (tel que rappelé p. 294 pour le Directeur général), le principe d'une attribution gratuite d'actions.

Cette attribution représenterait un enjeu cible de 100 % de la rémunération annuelle fixe (soit 318 000 euros) en cas de réalisation des objectifs fixés, et jusqu'à 150 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance pour chaque critère. L'addition des trois critères resterait plafonnée en tout état de cause à 130 % de la rémunération annuelle fixe (soit 413 400 euros), afin de se conformer aux meilleures pratiques de place.

Les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par la Directrice générale déléguée qu'au terme d'une période d'acquisition de trois ans, sous conditions de présence (en sa qualité de mandataire social et/ou de salariée), étant précisé qu'en cas de non-renouvellement de son mandat social (hors cas de démission ou révocation), le Conseil d'administration pourra décider de maintenir le bénéfice du plan.

En cas de départ contraint de la Directrice générale déléguée (sauf en cas de démission ou de révocation pour faute grave ou lourde) consécutif à un changement de contrôle ou en cas de changement de stratégie, le droit aux actions gratuites qui lui auraient été attribuées avant la date de son départ effectif serait maintenu sur une base *prorata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialys durant la période d'acquisition, tout en restant soumis aux conditions de performance dudit plan. Le calcul des conditions de performance serait alors réalisé, sur la base des critères de performance du plan, évalués à la fin de l'année au cours de laquelle la Directrice générale déléguée aura cessé d'exercer ses fonctions de mandataire social (et sans prise en compte de l'impact de la ou des années postérieures à celle de la cessation de ses fonctions). Dans un tel cas, la Directrice générale déléguée serait également libérée de toute obligation de conservation à l'issue de la période d'acquisition susvisée.

S'y ajoutent des conditions de performance de l'entreprise, cette performance étant appréciée sur l'ensemble des trois années à partir des critères et grilles d'évaluation suivants :

1. Un critère boursier, à savoir la performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), par rapport à la performance du panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale.

Pour évaluer la performance boursière relative de l'action de Mercialys vis-à-vis de ses pairs de secteur de marché, un panel de sociétés analogues à Mercialys sur des critères tant d'activité, que géographiques ou de taille a été constitué et s'établit comme suit :

Pairs constituant l'indice	ISIN	Pays	Segment d'activité	Exposition géographique	Capitalisation boursière *(M€)* au 31 décembre 2022
Atrium European Real Estate	JE00B3DCF752	Autriche	Centres commerciaux diversifiés	Pologne, Slovaquie, République tchèque, Russie	476
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne	1 919
Citycon	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord	1 051
Deutsche Euroshop	DE0007480204	Allemagne	Centres commerciaux diversifiés	Allemagne, Pologne, République tchèque, Autriche, Hongrie	1 367
Eurocommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique	1 206
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande	1 342
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie	344
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale	6 176
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni	273
Unibail-Rodamco-Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis	6 748
Vastned Retail	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne	403
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique	503

Le classement de Mercialys sera déterminé en comparant la performance de la Société à celle des sociétés constitutives du panel, selon les modalités suivantes :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant le panel	Coefficient multiplicateur
1re place	150 %
2e place	140 %
3e place	130 %
4e place	120 %
5e place	110 %
6e place	100 %
7e à 13e place	0 %

Aucune rémunération ne sera versée en cas de classement inférieur à la moyenne, étant entendu que le tableau ci-dessus est basé sur les 12 sociétés composant le panel au 1er janvier 2022, auxquelles s'ajoute Mercialys.

Au cas où le panel de sociétés comparables ne pourrait plus être composé de ces 12 sociétés au 31 décembre 2024, du fait notamment des rachats, fusions, faillites, ou radiations de la cote qui pourraient intervenir pendant la période d'acquisition des titres, l'appréciation du classement de Mercialys serait adaptée en conséquence.

Notamment, au cas où le panel de sociétés comparables, en y ajoutant Mercialys, resterait constitué d'un nombre impair de sociétés, la performance de 100 % correspondrait au classement immédiatement supérieur à la moyenne arithmétique. Ainsi, si par exemple 10 sociétés du panel seulement, soit 11 sociétés au total en ajoutant Mercialys, devaient toujours être listées le 31 décembre 2024, le coefficient de 100 % correspondrait à la 5e place. L'ensemble des coefficients multiplicateurs seraient réajustés en conséquence de manière linéaire entre le classement moyen ainsi déterminé (coefficient de 100 %) et la 1re place (coefficient de 150 %).

2. Un critère financier, à savoir la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur trois ans entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale afin d'aligner l'intérêt des dirigeants sur celui des actionnaires.

À la fin de la période de trois ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous, le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes définies :

Moyenne annuelle sur trois ans de la croissance du FFO	Coefficient multiplicateur
2,00 %	0 %
3,00 %	100 %
4,00 %	150 %

3. Un critère extra-financier en lien avec les objectifs climatiques, à savoir la réduction à trois ans de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys pour 33,33 % de la dotation initiale afin de faire participer l'entreprise à la lutte contre le changement climatique.

L'indicateur de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys est l'intensité surfacique sur les scopes 1 & 2 suivant la trajectoire carbone de Mercialys certifiée SBTi (en kgCO2eq/m^2, à périmètre courant du patrimoine Mercialys, méthode « market based »). La valeur minimum à fin 2024 est fixée à 17,4 kgCO_2eq/m^2, correspondant à l'engagement cible de la société à horizon fin 2024 d'une réduction de 25 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée).

À la fin de la période de trois ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous, étant entendu que le coefficient multiplicateur sera calculé de manière linéaire entre les bornes définies :

Réduction de l'intensité carbone sur les scopes 1 & 2 sur le périmètre courant du patrimoine (variation à trois ans vs valeur de référence de la trajectoire 2017)	Coefficient multiplicateur
- 25 %, soit17,4kgCO_2eq/m^2	0 %
- 30 %, soit 16,3 kgCO_2eq/m^2	100 %
- 35 %, soit 15,1 kgCO_2eq/m^2	150 %

En cas de survenance d'un événement exceptionnel tel que l'impact de l'épidémie de la Covid-19, un changement de contrôle ou un changement significatif de stratégie, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance aura un pouvoir discrétionnaire notamment pour réduire, supprimer ou reporter sur le critère du TSR, l'application du critère extra-financier (33,3 % maximum des critères de rémunération long terme).

Les actions attribuées gratuitement en 2022 ne deviendraient la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de trois ans qui s'achèverait en 2025.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du Code de commerce, le Conseil d'administration doit soit décider que les actions définitivement attribuées aux mandataires sociaux ne peuvent être cédées avant la cessation de leurs fonctions, soit fixer la quantité de ces actions qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, la Directrice générale déléguée devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions durant une période de 2 ans au minimum suivant leur acquisition définitive, ensuite 50 % devraient être conservés au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de mandataire social.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26.3.3 du Code AFEP-MEDEF, la Directrice générale déléguée prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

Autres éléments de rémunération

La Directrice générale déléguée ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Elle est assimilée au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance et mutuelle en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Elle bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Elle ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée à la Directrice générale déléguée en raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

La Directrice générale déléguée est en outre susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, la Directrice générale déléguée serait tenue à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé à la Directrice générale déléguée une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle dont le versement serait échelonné pendant sa durée.

B. Détails de la rémunération, au titre de l'exercice 2022, de Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

1. Tableau synthétique des rémunérations dues par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôlent

Les rémunérations et avantages de toute nature dus à Madame Elizabeth Blaise, au titre des exercices 2021 et 2022, par Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle s'établissent comme suit. Il est rappelé que la société Mercialys n'est pas contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

TABLEAU 1 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

(en euros)	Exercice 2022	Exercice 2021
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2 ci-après)	634 993	563 939
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation cumulée des plans en cours d'actions attribuées gratuitement (acquisition sous réserve de présence et performances) (1)	534 741	337 926
Valorisation des actions attribuées gratuitement	11 938 (2)	na
TOTAL	**1 181 672**	**901 865**

(1) Valorisation potentielle en comptes consolidés des actions attribuées, non encore acquises, sur l'exercice et soumises à une condition de présence en qualité de mandataire social ainsi qu'à des conditions de performance sur trois ans (cf. § 4 ci-après).

(2) Valeur des 1 817 actions gratuites définitivement acquises par Madame Elizabeth Blaise au titre du plan 30, résultant d'un taux d'atteinte de 20%, valorisées sur la base des comptes consolidés.

2. Rémunérations attribuées ou versées par la société Mercialys et les sociétés qu'elle contrôle

Les rémunérations et avantages de toute nature attribués ou versés à Madame Elizabeth Blaise, au titre de son mandat de Directrice générale déléguée, par la Société, au cours et au titre des exercices 2021 et 2022, s'établissent comme suit :

TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Exercice 2022		Exercice 2021	
(en euros)	Montants attribués (5)	Montants versés (6)	Montants attribués (5)	Montants versés (6)
Rémunération fixe (1)	265 000	265 000	132 500	132 500
Rémunération variable annuelle (1)	279 665 (2)	132 997	132 997	53 000
Rémunération variable pluriannuelle (3)	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature (4)	36 567	36 567	29 800	29 800
TOTAL	**581 232**	**434 564**	**295 297**	**215 300**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.

(2) Les modalités de détermination de la rémunération variable sont rappelées au sein de la politique de rémunération 2022, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022, au § 4.2.2.6, A, p. 297 et suivantes, et des précisions sont apportées au tableau § 3 ci-après, étant précisé que ce montant ne sera versé que sous réserve de l'approbation de la 10e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023.

(3) Madame Elizabeth Blaise ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle en numéraire.

(4) Garantie sociale des chefs d'entreprise et régime de prévoyance et mutuelle en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(5) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.

(6) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.

Par ailleurs, Madame Elizabeth Blaise exerçait toujours en début d'année 2022 et jusqu'au 28 avril 2022 la fonction salariée de Directrice administrative et financière au sein de la société Mercialys. À ce titre, les montants des rémunérations et avantages de toute nature, attribués ou versés au titre des exercices 2021 et 2022 sont les suivants :

TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Exercice 2022		Exercice 2021	
(en euros)	**Montants attribués (6)**	**Montants versés (7)**	**Montants attribués (6)**	**Montants versés (7)**
Rémunération fixe (1)	53 000	53 000	132 500	132 500
Rémunération variable annuelle (1) (2)	-	132 997	132 997	53 000
Rémunération variable pluriannuelle (3)	-	-	-	-
Autres rémunérations (4)	-	26 342	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature (5)	761	761	3 145	3 145
TOTAL	**53 761**	**213 100**	**268 642**	**188 645**

(1) Rémunération sur une base brute avant charges et avant impôts.
(2) Les modalités de la rémunération variable sont rappelées au sein des politiques de rémunération 2020 et 2021
(3) Madame Elizabeth Blaise ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle en numéraire.
(4) Solde de tout compte au titre du contrat de travail.
(5) Régime de prévoyance et mutuelle en vigueur dans la Société pour l'ensemble des collaborateurs.
(6) Rémunérations attribuées au titre de l'exercice quelle que soit la date de versement.
(7) Rémunérations versées au cours de l'exercice quelle que soit la date d'attribution.

3. Rémunération variable annuelle

La rémunération variable au titre de l'exercice 2022 de Madame Elizabeth Blaise a été déterminée par le Conseil d'administration du 14 février 2023, sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, selon l'application des critères figurant dans le tableau suivant :

			% de la Rémunération fixe				Montant *(en euros)*
		Appréciation	**Minimum**	**Cible**	**Maximum**	**Réalisé**	
Objectifs quantifiables (80 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	Le FFO progresse de + 3,7 % par rapport à 2021 malgré les effets de périmètres des cessions réalisées à la fois en 2021 et 2022. Cette progression résulte de la bonne dynamique locative ayant engendré une réversion de +2,8 %, de bonnes performances sur le commerce éphémère et le succès des actions de recouvrement menées au titre des impayés 2020 et 2021. Compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions, le FFO par action affiche une croissance de 3,1%.	0,0 %	11,0 %	22,0 %	22,0 %	69 960
			1 %	2 %	3 %	3,7 %	
	Marge d'EBITDA (20 % du variable total)	Normalisation de l'EBITDA grâce à une hausse des revenus et une maîtrise des charges courantes pourtant très sollicitées par les nécessaires engagements liés aux internalisations de fonctions sans la pleine contrepartie des baisses des coûts de prestations externes.	0,0 %	11,0 %	22,0 %	22,0 %	69960
			81%	82 %	83 %	83,2 %	
	Taux de recouvrement brut des loyers et charges 2021 (10 % du variable total)	Des actions volontaristes ont été poursuivies en 2022, tout en préservant au maximum la relation avec les locataires, aboutissant à un niveau de recouvrement largement normalisé au titre de 2021.	0,0 %	5,50 %	11,0 %	10,4 %	33 056
			91,4 %	94 %	96,7 %	96,4 %	

			% de la Rémunération fixe				
		Appréciation	Minimum	Cible	Maximum	Réalisé	Montant *(en euros)*
Objectifs quantifiables (80 % du variable total)	Tenue des objectifs RSE associés à l'évolution des marges des lignes bancaires (10 % du variable total)	L'atteinte des objectifs RSE en matière d'émissions carbone et de certification permet à Mercialys de bénéficier d'un bonus d'amélioration de la marge sur les 5 lignes bancaires bilatérales concernées.	0,0 % Malus	5,50 % Neutre	11,0 % Bonus	11,0 % Bonus	34 980
	Refinancement de la dette pour allongement de la duration (10 % du variable total)	Mercialys a mené à bien plusieurs mesures de refinancement conduisant à allonger la duration de sa dette : d'une part, la société a émis en amont d'une détérioration majeure des marchés de crédits, une obligation de 500 M€ pour une maturité de 7 ans et portant un coupon de 2,5 %. Parallèlement Mercialys a racheté par anticipation 100 M€ de son obligation à maturité juillet 2026 et portant un coupon de 4,625 %. D'autre part, Mercialys a poursuivi ses efforts concernant l'allongement de la durée de ses financements non tirés. Ainsi, la Société a signé une nouvelle ligne de crédit pour 40 M€ à échéance juin 2025. Cette ligne non tirée intègre des critères ESG et se substitue à la ligne de 25 M€ à échéance juin 2023.	0,0 % 470 M€	5,50 % 500 M€	11,0 % 530 M€	11,0 % 615 M€	34 980
	Investissements nets sur l'exercice (10 % du variable total)	Investissement de 8 M€ AEM de croissance externe réalisés sur l'exercice sur les sites d'Anglet et de Besançon en deçà des objectifs de croissance initialement prévus du fait d'une nécessaire prise de recul résultant des évolutions très défavorables des taux de refinancement.	0,0 % 40 M€	5,50 % 50 M€	11,0 % 60 M€	0 % 8 M€	0
Objectifs qualitatifs (20 % du variable total)	Internalisation des fonctions comptables et de la trésorerie (10 % du variable total)	L'internalisation des fonctions en matière de comptabilité, de fiscalité, de gestion de trésorerie a été finalisée sur le 1er semestre 2022 avec une mise en service décalée mais conforme aux attentes. La bascule interne de la facturation locative a eu lieu de matière effective en fin d'année. Des ajustements sont à prévoir en 2023 sur les dimensionnements d'équipe et sur la partie relative à la gestion des flux financiers plus spécifiquement.	0,0 %	5,50 %	11,0 %	4,4 %	13 992

		Appréciation	% de la Rémunération fixe				Montant *(en euros)*
			Minimum	Cible	Maximum	Réalisé	
Objectifs qualitatifs (20 % du variable total)	Gestion des ressources humaines afin d'assurer la rétention des talents dans un contexte de tension sur le marché de l'emploi du secteur, la continuité du développement de la formation et l'amélioration continue de la satisfaction des collaborateurs (10 % du variable total)	Réitération de la labellisation « *Great Place to Work* » de l'entreprise reflétant une évolution très favorable de la satisfaction (77 %, soit + 9 pts vs 2021) et de l'engagement des collaborateurs avec un taux de réponses toujours très élevé (stable à 90 %) dans un contexte de forte croissance par internalisation des effectifs. Progression de la satisfaction des équipes sous la responsabilité directe de la Directrice générale déléguée.	0,0 %	5,50 %	11,0 %	7,2 %	22 737
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE			**0,0 %**	**55,0 %**	**110,0 %**	**87,9 %**	**279 665**

Au cours de l'exercice 2022, dans un environnement marqué par le retour de l'inflation et une forte remontée des taux d'intérêt, Madame Elizabeth Blaise a poursuivi un pilotage rigoureux et optimisé des indicateurs financiers et équilibres bilantiels.

Le bilan et la liquidité ont été nettement renforcés, dans un calendrier optimum, au travers d'une opération structurante articulée autour d'une émission obligataire de 500 millions d'euros et de rachats de souches existantes pour 470 millions d'euros. Dès lors, la maturité de la dette tirée a été nettement allongée, aucune maturité obligataire n'intervenant avant février 2026.

Les grands équilibres financiers ont également bénéficié d'une gestion très maitrisée des recouvrements de loyers et charges, notamment au titre des arriérés liés à 2021, année marquée par la crise sanitaire.

Madame Elizabeth Blaise a veillé à la mise en œuvre de la stratégie RSE à l'horizon 2030. Les excellents résultats constatés sur les 4 piliers composant cette stratégie ont permis de remplir les conditions intégrées lors du verdissement des financements bancaires entamé en 2021. Ce verdissement a pu également être poursuivi en 2022.

L'année 2022 a également été marquée par la finalisation de l'internalisation de fonctions, en l'occurrence la comptabilité, le financement et la fiscalité. Madame Elizabeth Blaise a coordonné ce processus qui a abouti positivement, engendrant une optimisation des systèmes d'informations et des process associés. La Directrice générale déléguée a également été largement impliquée dans la préparation active de l'internalisation des activités de gestion locative et de gestion technique et administrative des centres, effective début 2023.

Les défis entrainés par le contexte économique, opérationnel et d'internalisations ont rendus plus saillant encore la nécessaire rétention des talents, le développement des compétences et la satisfaction des collaborateurs au sein de l'entreprise. A ce titre, Madame Elizabeth a mené des actions transverses dont les effets positifs ont pu être mesurés par une enquête de satisfaction « *Great Place to Work* ».

Il est rappelé qu'il a été mis fin le 28 avril 2022 au contrat de travail de Madame Elizabeth Blaise. La totalité de sa rémunération est désormais rattachée à son mandat de Directrice générale déléguée.

Cette rémunération variable ne sera versée que sous réserve de l'approbation de la 10ème résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 27 avril 2023 (cf. chapitre 8, p. 393)

4. Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites attribuées par la Société et/ou les sociétés qu'elle contrôle

Madame Elizabeth Blaise a bénéficié, en 2022, en sa qualité de Directrice générale déléguée d'un plan d'attribution gratuite d'actions par la Société, tel que décrit ci-après (plan 39).

Madame Elizabeth Blaise est aussi bénéficiaire d'un plan antérieur d'attribution gratuite potentielle d'actions (plan 36), non arrivé à échéance et soumis à conditions de présence et de performances sur trois ans, et d'un plan d'attribution gratuite d'actions soumis à condition de performance et arrivé à échéance à fin 2022 (plan 33).

Madame Elizabeth Blaise a, par ailleurs en 2022, bénéficié d'une attribution définitive d'actions relative à l'arrivée à échéance à fin 2021 d'une attribution approuvée en 2019 (plan 30).

Il est également précisé que Madame Elizabeth Blaise a bénéficié de plans d'attribution gratuite d'actions, attributions intervenues dans le cadre de ses fonctions salariées et avant sa nomination en qualité de Directrice générale déléguée (cf. chapitre 7, § 7.2.5.3, p. 380 et suivantes).

TABLEAU 6 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Actions gratuites attribuées à Madame Elizabeth Blaise				
N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Plan 33, du 23/04/2020	39 665 (2)	130 101 €	23/04/2023	23/04/2025 (1)	OUI (3)
Plan 36, du 22/04/2021	27 382 (4)	148 137 €	22/04/2024	22/04/2026 (1)	OUI (5)
Plan 39, du 28/04/2022	34 773 (6)	196 815 €	28/04/2025	28/04/2027 (1)	OUI (7)
TOTAL	**110 905**	**534 741 €**			

(1) Le Conseil d'administration a fixé à 50 % du nombre d'actions attribuées définitivement, le nombre des actions attribuées gratuitement que le bénéficiaire est tenu de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat social au sein de la société Mercialys.

(2) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Madame Elizabeth Blaise, s'élèvera à 51 564 actions correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 169 129 euros.

(3) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2020, mesurée entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 35 % de la dotation initiale ; la notation CDP (Carbon Disclosure Project) de la Société, mesurée une fois par an sur trois ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 20 % de la dotation initiale ; et la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur trois ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour les 45 % restants de la dotation initiale.

(4) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Madame Elizabeth Blaise, s'élèvera à 35 596 actions correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 192 575 euros.

(5) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance d'un panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale ; la croissance du FFO de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur trois ans entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale ; et le taux de certification Breeam-In-Use du patrimoine en pourcentage de sa valeur, pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.

(6) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Madame Elizabeth Blaise s'élèvera à 45 205 actions correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 255 860 euros, soit 0,05 % du capital de la société sur la base du nombre d'actions de la Société au 31 décembre 2022.

(7) L'acquisition définitive par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance d'un panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale ; la croissance du FFO de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur trois ans entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale ; et la réduction à trois ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 & 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialys certifiée SBTi (en kgCO2eq/m2 , à périmètre courant du patrimoine Mercialys, méthode « market based ») ; valeur minimum à fin 2024 : 17,4 kgCO2eq/m2 , correspondant à l'engagement cible à horizon fin 2024 d'une réduction de 25 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.

Compte tenu des critères de performances, le plan 30, attribué en 2019 et arrivé à échéance en 2022, a donné lieu à attribution définitive de 1 817 actions.

TABLEAU 7 - POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour Monsieur Vincent Ravat			
Actions attribuées gratuitement devenues disponibles	N° et date du Plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
	Plan N°30 du 25/04/2019	1 817	Attribution de 20% de la dotation cible (9 085 actions) sur la base des conditions de performances prévues dans le plan
TOTAL		**1 817**	**SOIT 0,002 % DU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ**

TABLEAU 10 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Plan 30	Plan 33	Plan 36	Plan 39
Date de l'Assemblée générale	25/04/2019	23/04/2020	22/04/2021	28/04/2022
Date du Conseil d'administration	25/04/2019	23/04/2020	22/04/2021	28/04/2022
Nombre total d'actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux (nombre d'actions cible sous conditions de présence et performances) (1)	30 414	107 020	73 879 (1)	95 548 (2)
Dont nombre d'actions attribuées à Madame Elizabeth Blaise	9 085	39 665	27 382 (1)	34 773 (2)
Date d'acquisition des actions	25/04/2022	23/04/2023	22/04/2024	28/04/2025
Date de fin de période de conservation	25/04/2024	23/04/2025	22/04/2026	28/04/2027
Nombre total d'actions définitivement attribuées au 31/12/2022 aux mandataires sociaux	6 083	78 927 (3)	na (7)	na (7)
Dont nombre d'actions attribuées définitivement à Madame Elizabeth Blaise	1 817 (3,4)	29 253 (5,6)	na (7)	na (7)
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2021	24 331	28 093	na (7)	na (7)
Nombre d'actions attribuées gratuitement restantes pour les plans non échus au 31/12/2022	-	-	73 879	95 548

(1) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées aux mandataires sociaux s'élèvera à 95 112, dont 35 596 actions pour Madame Elizabeth Blaise correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 192 574 euros.

(2) En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées aux mandataires sociaux s'élèvera à 120 437, dont 45 205 à Madame Elizabeth Blaise correspondant à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 255 860 euros.

(3) Actions définitivement attribuées en 2022, le taux de réalisation des objectifs s'étant établi à 20 % de la cible : à savoir 50 % de taux d'atteinte sur le critère du TSR relatif pondéré à 40 %, 0% de taux d'atteinte sur le critère de croissance organique pondéré à 20 % et 0 % de taux d'atteinte sur le critère du FFO pondéré à 40 %.

(4) Actions définitivement attribuées en 2022 représentant 0,002 % du capital de la Société.

(5) Actions à attribuer définitivement en 2023, le taux de réalisation des objectifs s'étant établi à 73,75 % de la cible : à savoir 125 % de taux d'atteinte (classement de Mercialys à la 10e place sur 41 sociétés composant l'indice) sur le critère de la performance relative de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2020, mesurée entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 35 % de la dotation initiale ; 150% de taux d'atteinte (notation A sur 3 années consécutives) sur le critère de la notation CDP (Carbon Disclosure Project) de la société, mesurée une fois par an sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 20 % de la dotation initiale ; et 0 % de taux d'atteinte sur le critère de la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur trois ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour les 45 % restants de la dotation initiale.

(6) Actions à définitivement attribuer en 2023 représentant 0,03% du capital de la Société.

(7) Plan triennal non échu, ne permettant pas de calculer les attributions définitives au 31 décembre 2022.

Par ailleurs, il est rappelé que Madame Elizabeth Blaise a bénéficié de plans d'actions gratuites qui lui ont été attribuées en tant que salariée de Mercialys, avant sa nomination en qualité de Directrice générale déléguée.

5. Contrat de travail, retraites spécifiques, indemnités de départ et clause de non-concurrence

TABLEAU 11 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
Oui (1)	Non	Oui	Non (2)	Oui	Non	Oui (3)	Non
○			○		○	○	

(1) Madame Elizabeth Blaise a disposé d'un contrat de travail au sein de Mercialys SA en qualité de Directrice administrative et financière jusqu'au 28/04/2022.

(2) Madame Elizabeth Blaise ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Elle est assimilée au régime obligatoire de retraite (ARRCO et AGIRC) et de prévoyance et mutuelle en vigueur en au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(3) Madame Elizabeth Blaise est susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait pendant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il lui serait versé une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération fixe annuelle. Cette indemnité ferait l'objet d'un paiement échelonné pendant sa durée.

Comme évoqué pour Monsieur Éric Le Gentil en p. 282, l'ensemble des tableaux de la Position-Recommandation AMF DOC-2021-02 ne figurant pas dans les pages précédentes ne sont pas applicables pour l'exercice 2022 s'agissant de la rémunération de Madame Elizabeth Blaise (tableaux 3, 4, 5, 8, 9).

En application des dispositions de l'article L. 225-100, III, et L. 22-10-34 du Code de commerce, l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023 est appelée à approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur à la Directrice générale déléguée en raison de son mandat au titre de l'exercice 2022. Ces éléments sont détaillés et commentés dans le tableau figurant au chapitre 8, annexe 3, p. 414 et suivantes.

4.2.2.7 Politique de rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2023

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2023

(13e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023)

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables pour 2023 à la Directrice générale déléguée au titre de son mandat social doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 14 février 2023, a arrêté, sur la base des recommandations du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, les principes de détermination et la structure de la rémunération de la Directrice générale déléguée pour 2023.

A. Principes

Le Conseil d'administration se réfère aux principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs du Code AFEP-MEDEF : exhaustivité, équilibre entre les éléments de rémunération, *benchmark*, cohérence, intelligibilité des règles et de la mesure. Les grands principes encadrant sa démarche sont détaillés au § 4.2.2.1, p. 273 et suivantes.

Pour rappel, le Conseil d'administration veille toujours à ce que la rémunération des dirigeants soit compétitive, adaptée à la stratégie et au contexte de l'entreprise et ait notamment pour objectif de promouvoir la performance et la compétitivité de celle-ci sur le moyen et long terme en intégrant un ou plusieurs critères liés à la responsabilité sociale et environnementale. Pour cela, il s'assure que :

1 **la rémunération permette d'attirer, de retenir et de motiver des dirigeants performants ; celle-ci doit être compétitive et tenir compte du champ de responsabilité de chacun.**

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance procède chaque année à une étude de marché réalisée par une société indépendante et prenant en compte un panel d'acteurs comparables en termes de typologie et de taille d'actifs. Il s'assure ainsi de la cohérence du système de rémunération et du bon équilibre entre les parties fixe et variable ;

2 **la rémunération soit basée sur la stratégie et les performances de l'entreprise.**

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance s'assure de la bonne adéquation entre les intérêts de la société et de ses actionnaires et la fixation des objectifs de ses dirigeants. Ces objectifs sont soumis à des conditions de performance mesurables et quantifiables à plus de 80 % ;

3 **des critères liés à la responsabilité sociale et environnementale soient intégrés dans la rémunération.**

Conscient des enjeux majeurs en matière environnementale mais aussi sociale et sociétale, Mercialys fixe des objectifs ambitieux et mesurables à ses dirigeants sur le court et le long terme ;

4 **la rémunération soit cohérente et en lien avec celle des salariés.**

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance veille à la cohérence entre les rémunérations de l'ensemble de la Société. À ce titre, certains objectifs des mandataires sociaux sont intégrés dans la part Groupe de la rémunération variable des collaborateurs.

Ces principes s'appliquent à l'ensemble des éléments de la rémunération, en ce compris les rémunérations de long terme.

Il est à noter que la notion de rémunération pour circonstances exceptionnelles ne fait pas partie de la politique de rémunération des dirigeants.

Enfin, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, enfin, le Conseil d'administration délibère hors de la présence de l'intéressée.

B. Éléments de rémunération de la Directrice générale déléguée

Rémunération fixe

Pour 2022, la rémunération fixe annuelle de Madame Elizabeth Blaise a été portée à 318 000 euros. Le montant de la rémunération de Madame Elizabeth Blaise n'est pas modifié pour 2023.

Le Code AFEP-MEDEF prévoit dans sa recommandation 26.3.1 que « La rémunération fixe ne doit en principe être revue qu'à intervalle de temps relativement long. ».

Il est à noter qu'il ressort du classement Proxinvest des rémunérations des dirigeants de sociétés du SBF 120 pour l'exercice 2021 publié en 2022 que la rémunération moyenne fixe allouée au dirigeant mandataire social exécutif du SBF 120 s'élève à 919 000 euros par an et la rémunération variable annuelle moyenne de 1 141 000 euros (hors rémunération long terme), ce qui met en évidence le fait que le niveau de rémunération de la Direction générale de Mercialys reste inférieur au niveau de rémunération de dirigeants de sociétés comparables.

Cette même étude démontre que Mercialys continue de figurer parmi les « meilleures » sociétés pour ce qui est du ratio d'équité (7e du SBF 120 avec un ratio d'équité de 11 contre 88 en moyenne et 53 en médiane).

Ainsi, le niveau de rémunération fixe annuelle de la Directrice générale déléguée (et plus généralement le montant global de sa rémunération) est et restera en 2023 raisonnable par rapport au niveau de rémunération des dirigeants de sociétés comparables.

Rémunération variable annuelle

La rémunération variable court terme récompense la performance au titre de l'année N-1 et vise à établir un lien entre les intérêts des dirigeants et la stratégie opérationnelle de Mercialys sur la période.

Cette rémunération est conditionnée par l'atteinte d'objectifs précis et ambitieux. Pour rappel, la rémunération variable cible de Madame Elizabeth Blaise au titre de l'exercice 2022 s'élevait à 55 % de sa rémunération fixe annuelle. Le taux de réalisation maximum de chaque objectif pouvait atteindre 200 %. En cas de surperformance, cette rémunération variable pouvait donc atteindre jusqu'à 110 % de la rémunération annuelle fixe.

Le dispositif de rémunération variable de Madame Elizabeth Blaise paraît adapté et il est proposé de ne pas le modifier pour 2023.

Il a été retenu pour 2023 un ensemble de critères équilibrés, couvrant à la fois des aspects de performance financière, de performance opérationnelle, de performance extra-financière relative à la stratégie RSE incluant les enjeux climatiques et plus globalement sociaux et environnementaux de la Société.

Mercialys continue à inscrire sa politique de rémunération dans les meilleurs standards de marché, avec désormais 100% de critères quantitatifs dans la structuration de la rémunération variable dont les critères sont définis de manière précise.

Les objectifs retenus sont le reflet des principaux enjeux de la société pour l'année à venir ; ils sont ambitieux et mesurables :

1. Critères de type financier
   - Croissance du FFO afin de mesurer l'évolution du résultat récurrent de Mercialys ;
   - Marge d'EBITDA afin d'évaluer les impacts financiers de la stratégie mise en œuvre ;
2. Critères de type opérationnel
   - Normalisation du taux de recouvrement des loyers et charges en 2023 ;
   - Contrôle du taux de charges (hors honoraires) non refacturables à périmètre comparable (en % des revenus locatifs) dans un contexte de hausse des coûts de fonctionnement ;
   - Taux de vacance financière totale dans un contexte de potentielles difficultés sectorielles du fait des tensions inflationnistes ;
3. Critères de type extra-financier RSE, entre autres environnementaux et climatiques
   - « Verdissement » des financements et tenue des objectifs RSE associés à l'évolution des marges des lignes bancaires ;
   - Atteinte sur une base linéarisée des objectifs majeurs de la stratégie *4 Fair Impacts* de la Société sur la trajectoire stratégique globale à horizon 2030.

Les critères retenus et leurs poids dans la détermination de la rémunération variable s'établiraient comme suit :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	**Cible**	**Maximum**
Objectifs quantifiables (100 % du variable total)	Croissance du FFO (20 % du variable total)	0 %	11,0 %	22,0 %
	Marge d'EBITDA à périmètre comparable (20 % du variable total)	0 %	11,0 %	22,0 %
	« Verdissement » des financements et tenue des objectifs RSE associés à l'évolution des marges des lignes bancaires (10 % du variable total)	0 %	5,5 %	11,0 %
	Taux de charges non refacturables à périmètre comparable (en pourcentage des revenus locatifs) (10 % du variable total)	0 %	5,5 %	11,0 %
	Taux de vacance financière totale (10 % du variable total)	0 %	5,5 %	11,0 %
	Normalisation du taux de recouvrement des loyers et charges en 2023 (10 % du variable total)	0 %	5,5 %	11,0 %
	Atteinte sur une base linéarisée des objectifs majeure de la stratégie *4 Fair Impacts* de la Société sur la trajectoire stratégique globale à horizon 2030 (10 % du variable total)	0 %	11,0 %	22,0 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		**0 %**	**55,0 %**	**110,0 %**

Pour chaque critère quantifiable, un seuil minimum de réalisation serait préfixé ainsi qu'un niveau cible correspondant aux objectifs de Mercialys pour une réalisation conforme aux objectifs et un niveau de surperformance par rapport à la cible. La rémunération variable se calculerait ainsi de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

Le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des rémunérations, des nominations et de la gouvernance, pourra ajuster les objectifs et tenir ainsi compte d'événements exceptionnels à l'échelle nationale, tels qu'une crise sanitaire, lors de l'appréciation de l'atteinte des objectifs de performance pour maintenir, dans l'intérêt social de la Société, une adéquation de la mise en œuvre de la politique de rémunération avec la performance.

Le Conseil d'administration pourra, dans la même logique, ajuster les seuils de déclenchement, objectifs et cibles en cas d'évolution des normes et méthodes comptables.

En outre, en cas de modification significative de la stratégie ou du périmètre du Groupe (notamment à la suite d'une fusion ou d'une cession, d'un changement de contrôle, de l'acquisition ou de la création d'une nouvelle activité significative ou de la suppression d'une activité significative), le Conseil d'administration sur recommandation du Comité des rémunérations, des nominations et de la gouvernance aura la possibilité d'exercer son pouvoir discrétionnaire d'ajuster tant à la hausse qu'à la baisse, l'un ou plusieurs des paramètres attachés aux critères de performance (poids, seuils de déclenchement, objectifs, cibles, etc.) de la rémunération variable annuelle de la Directrice générale déléguée, de façon à s'assurer que les résultats de l'application desdits critères reflètent tant la performance de celui-ci que celle du Groupe.

En cas de départ de la Directrice générale déléguée, en ce compris le cas de décès et sauf en cas de révocation pour faute grave ou lourde, la rémunération variable au titre de l'année en cours sera calculée sur une base *prorata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialys. Le calcul de la rémunération variable sera alors réalisé sur la base des critères de performance évalués à la fin de l'année au cours de laquelle la Directrice générale déléguée aura cessé d'exercer ses fonctions.

En tout état de cause, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération due au titre de l'exercice 2023, après détermination de son montant en fonction de la réalisation des objectifs ci-dessus définis, serait conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire de la Société à tenir en 2024.

Rémunération long terme

Afin d'associer durablement la Directrice générale déléguée à la performance actionnariale de la Société, le Conseil d'administration a décidé, sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 22-10-60 du Code de commerce, le principe d'une attribution gratuite d'actions.

La possibilité d'attribuer des actions gratuites aux mandataires sociaux exécutifs n'est possible que si la Société attribue à ses salariés, et à au moins 90 % des salariés de ses filiales, l'un des avantages suivants :

- des options d'achat et/ou de souscription d'actions ;
- des attributions gratuites d'actions ;
- la mise en place d'un accord d'intéressement ou un accord de participation dérogatoire. Pour les sociétés qui ont déjà de tels accords, la première attribution autorisée par l'Assemblée générale tenue postérieurement à la loi du 3 décembre 2008 suppose que chacune d'elles (société cotée et filiales concernées) modifie les modalités de calcul de l'un de ces accords, ou verse un supplément d'intéressement ou de participation.

Cette attribution représenterait un enjeu cible de 100 % de la rémunération annuelle fixe (soit 318 000 euros) en cas de réalisation des objectifs fixés, et jusqu'à 150 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance pour chaque critère. L'addition des trois critères resterait plafonnée en tout état de cause à 130 % de la rémunération annuelle fixe (soit 413 400 euros), afin de se conformer aux meilleures pratiques de place.

Les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par la Directrice générale déléguée qu'au terme d'une période d'acquisition de trois ans, sous conditions de présence (en sa qualité de mandataire social), étant précisé qu'en cas de non-renouvellement de son mandat social (hors cas de démission ou révocation), le Conseil d'administration pourra décider de maintenir le bénéfice du plan.

En cas de départ de la Directrice générale déléguée, en ce compris le cas de décès et sauf en cas de révocation pour faute grave ou lourde, le droit aux actions gratuites qui lui auraient été attribuées avant la date de son départ effectif serait maintenu sur une base *prorata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialys durant la période d'acquisition, tout en restant soumis aux conditions de performance dudit plan, étant précisé que le Conseil d'administration pourra décider de maintenir le bénéfice du plan au-delà d'une base *prorata temporis* de sa présence. Il devra motiver son avis.

Le calcul des conditions de performance sera alors réalisé sur la base des critères de performance du plan évalués à la fin de l'année au cours de laquelle la Directrice générale déléguée aura cessé d'exercer ses fonctions. Dans un tel cas, la Directrice générale déléguée serait également libérée de toute obligation de conservation à l'issue de la période d'acquisition susvisée.

L'intégralité des actions seront soumises aux conditions de performance suivantes, mesurées à l'issue de la période de trois ans sur trois critères équipondérés.

D'abord, pour évaluer la performance boursière relative de l'action de Mercialys vis-à-vis de ses pairs de secteur de marché et de façon à aligner les dirigeants avec leurs actionnaires, il est proposé le maintien du critère de mesure de la performance boursière en termes relatifs.

Le panel est constitué de sociétés analogues à Mercialys sur des critères tant d'activité, que géographiques ou de taille. Il s'établit comme suit :

Pairs constituant l'indice	ISIN	Pays	Segment d'activité	Exposition géographique	Capitalisation boursière *(M€)* au 31 décembre 2022
Atrium European Real Estate	JE00B3DCF752	Autriche	Centres commerciaux diversifiés	Pologne, Slovaquie, République tchèque, Russie	475
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne	1 919
Citycon	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord	1 051
Eurcommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique	1 206
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande	1 343
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie	344
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale	6 176
Lar Espana	ES0105015012	Espagne	Centres commerciaux de proximité	Espagne	428
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni	273
Retail Estates	BE0003720340	Belgique	Centre commerciaux diversifiés	Benelux	944
Unibail-Rodamco-Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis	6 748
Vastned Retail	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne	402
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique	503

Par ailleurs, de manière à évaluer l'évolution de la performance financière de l'entreprise, un critère de croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur trois ans entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025 a été retenu afin d'aligner les dirigeants sur l'intérêt des actionnaires.

Enfin, concernant la politique RSE, un objectif de réduction de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys est maintenu afin de faire participer positivement l'entreprise à la lutte contre le changement climatique.

Les critères de performance se déclineraient ainsi :

1. Performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* – TSR), par rapport à la performance du panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour 33,33 % de la dotation initiale.

Le classement de Mercialys sera déterminé en comparant la performance de la Société à celle des sociétés constitutives du panel, selon les modalités suivantes :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport aux sociétés composant le panel	Coefficient multiplicateur
1re place	150 %
2e place	141,6 %
3e place	133,3 %
4e place	125 %
5e place	116,7 %
6e place	108,3 %
7e place	100 %
8e à 14e place	0 %

Aucune rémunération ne sera versée en cas de classement inférieur à la moyenne, étant entendu que le tableau ci-dessus est basé sur les 13 sociétés composant le panel au 1er janvier 2023, auxquelles s'ajoute Mercialys.

Au cas où le panel de sociétés comparables ne pourrait plus être composé de ces 13 sociétés au 31 décembre 2025, du fait notamment des rachats, fusions, faillites, ou radiations de la cote qui pourraient intervenir pendant la période d'acquisition des titres, l'appréciation du classement de Mercialys serait rebasée en conséquence.

Notamment, au cas où le panel de sociétés comparables, en y ajoutant Mercialys, resterait constitué d'un nombre impair de sociétés, la performance de 100 % correspondrait au classement immédiatement supérieur à la moyenne arithmétique. Ainsi, si par exemple 10 sociétés du panel seulement, soit 11 sociétés au total en ajoutant Mercialys, devaient toujours être listées le 31 décembre 2025, le coefficient de 100 % correspondrait à la 5e place. L'ensemble des coefficients multiplicateurs seraient réajustés en conséquence de manière linéaire entre le classement moyen ainsi déterminé (coefficient de 100 %) et la 1re place (coefficient de 150 %).

2. Croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur trois ans entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour 33,33 % de la dotation initiale afin d'aligner l'intérêt des dirigeants sur celui des actionnaires.

À la fin de la période de trois ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous, le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du FFO	Coefficient multiplicateur
2,00 %	0 %
3,00 %	100 %
4,00 %	150 %

3. Réduction à trois ans de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys pour 33,33 % de la dotation initiale afin de faire participer l'entreprise à la lutte contre le changement climatique.

L'indicateur de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys est l'intensité surfacique sur les scopes 1 & 2 suivant la trajectoire carbone de Mercialys certifiée SBTi (en kgCO2eq/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialys, méthode « market based »). La valeur minimum à fin 2025 est fixée à 16,3 $kgCO_2eq/m^2$, correspondant à l'engagement cible de la société à horizon fin 2025 d'une réduction de 30 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée).

À la fin de la période de trois ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous, étant entendu que le coefficient multiplicateur sera calculé de manière linéaire entre les bornes définies :

Réduction de l'intensité carbone sur les scopes 1 & 2 sur le périmètre courant du patrimoine (variation à 3 ans vs valeur de référence de la trajectoire 2017)	Coefficient multiplicateur
- 30 %, soit 16,3 $kgCO_2eq/m^2$	0 %
- 35 %, soit 15,1 $kgCO_2eq/m^2$	100 %
- 40 %, soit 14,0 $kgCO_2eq/m^2$	150 %

En cas de survenance d'un événement exceptionnel tel que l'impact de l'épidémie de la Covid-19, un changement de contrôle ou un changement significatif de stratégie, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance aura un pouvoir discrétionnaire notamment pour réduire, supprimer ou reporter sur le critère du TSR, l'application des critères financier et extra-financier (à hauteur de 33,33 % maximum des critères de rémunération long terme).

Les actions attribuées gratuitement en 2023 ne deviendraient la propriété du bénéficiaire qu'au terme d'une période d'acquisition d'une durée de trois ans qui s'achèverait en 2026.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du Code de commerce, le Conseil d'administration doit soit décider que les actions définitivement attribuées aux mandataires sociaux ne peuvent être cédées avant la cessation de leurs fonctions, soit fixer la quantité de ces actions qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

À l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, la Directrice générale déléguée devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions durant une période de 2 ans au minimum suivant leur acquisition définitive, ensuite 50 % devraient être conservés au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de mandataire social.

En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26.3.3 du Code AFEP-MEDEF, la Directrice générale déléguée prend l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

Autres éléments de rémunération

La Directrice générale déléguée ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Elle est assimilée au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance et mutuelle en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Elle bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise. En cas de départ contraint de la Directrice Générale déléguée, le bénéfice du régime de santé de l'entreprise sera étendu à la période couverte par la garantie sociale des chefs d'entreprise.

Elle ne bénéficie pas de voiture de fonction ou d'autre avantage de toute nature.

Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée à la Directrice générale déléguée en raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

La Directrice générale déléguée est cependant susceptible de bénéficier, en cas de cessation de ses fonctions, d'une indemnité dans le cadre d'une clause de non-concurrence et de non-sollicitation. Cette indemnité serait versée sur une base mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de la rémunération globale annuelle (fixe et variable) de Madame Elizabeth Blaise, cette rémunération globale annuelle étant elle-même calculée comme la moyenne de la rémunération totale versée au titre des deux exercices précédant son départ. Elle s'appliquerait pendant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond de durée de deux ans, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer.

Ce niveau est en-deçà de la recommandation 25.6 du Code AFEP-MEDEF qui se réfère à un plafond de deux ans de rémunération globale comprenant la partie fixe et variable annuelle.

Le versement de l'indemnité de non-concurrence est exclu dès lors que la Directrice générale déléguée fera valoir ses droits à la retraite. En tout état de cause, aucune indemnité de non-concurrence ne pourra lui être versée au-delà de 65 ans.

4.2.3 Résultat des votes des résolutions relatives aux rémunérations des mandataires sociaux lors de l'Assemblée générale du 28 avril 2022

		Pour		Contre		Abstention	Non voté
	Résolution	Voix	%	Voix	%	Voix	Voix
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 2021 ou attribuée au titre du même exercice**	47 4408 207	99,000 %	478 811	1,000 %	9 689 314	3 726
9	**Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration**	47 196 203	98,564 %	687 641	1,436 %	9 692 488	3 726
10	**Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général**	41 989 017	96,223 %	1 648 034	3,777 %	13 939 263	3 744
11	**Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée**	42 732 432	97,927 %	904 619	2,073 %	13 939 263	3 744
12	**Approbation de la politique de rémunération de Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration**	47 652 072	99,541 %	219 599	0,459 %	9 704 661	3 726
13	**Approbation de la politique de rémunération de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général**	45 884 703	96,606 %	1 611 891	3,394 %	10 079 720	3 744
14	**Approbation de la politique de rémunération de Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée**	45 011 313	94,767 %	2 485 289	5,233 %	10 079 720	3 726
15	**Approbation de la politique de rémunération des administrateurs**	47 660 063	99,547 %	216 958	0,453 %	9 699 311	3 726

Annexe : table de concordance AFEP-MEDEF

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialys	Commentaires
1	**Les missions du Conseil d'administration**		
1.1	Exercice des missions dévolues par la loi et agissement en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise	Oui	Art. 5 du RIC, p. 437 et suivante
1.2	Détermination des orientations stratégiques	Oui	Art. 5 et 12.2 du RIC, p. 437 et suivante et p. 442
1.3	Respect des principales missions dévolues par la loi	Oui	Art. 5 et 11.2.1 du RIC, p. 437 et suivante et p. 441 et suivante
1.4	Information du Conseil d'administration	Oui	Art. 6 du RIC, p. 438
1.5	Examen des opportunités et des risques en lien avec la stratégie et information des administrateurs	Oui	Art. 6 du RIC, p. 438
1.6	Surveillance du dispositif anti-corruption et trafic d'influence	Oui	Art. 5 du RIC, p. 437 et suivante
1.7	Politique de non-discrimination et de diversité au sein des instances dirigeantes	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 231 et suivantes § 4.1.2, B et C, p. 250 et suivantes
1.8	Rapport sur le gouvernement d'entreprise rendant compte de l'activité du Conseil	Oui	§ 4.1.4.2, p. 255 et 256
1.9	Précisions requises intégrées aux Règlement intérieur	Oui	Art. 5, 6 et 8 du RIC, p. 437 et suivantes § 4.1.2, A, p. 249 et suivantes
2	**Le Conseil d'administration : instance collégiale**		
2.1	Instance collégiale mandatée par l'ensemble des actionnaires	Oui	§ 4.1.1, p. 230
2.2	Adaptation de la composition et de l'organisation du Conseil – Publication d'un Règlement intérieur	Oui	Dernière mise à jour : 15 juin 2022 § 9.1.5, p. 435 et suivantes
2.3	Limitation de la représentation d'intérêts spécifiques	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 231 et suivantes
2.4	Prévention des conflits d'intérêts en cas de société contrôlée par un actionnaire majoritaire	Sans objet	Pas d'actionnaire majoritaire
3	**La diversité des modes d'organisation de la gouvernance**		
3.1	Choix entre une structure moniste ou duale	Oui	Structure moniste
3.2	Modes d'organisation de la gouvernance	Oui	§ 4.1.2, p. 249 Séparation des fonctions Désignation d'un administrateur référent sans objet
3.3	Moyens et prérogatives de l'administrateur référent	Sans objet	Pas d'administrateur référent
3.4	Information sur l'organisation des pouvoirs de direction et de contrôle	Oui	§ 4.1.2, p. 249
4	**Le Conseil et la communication avec les actionnaires et les marchés**		
4.1	Politique rigoureuse de communication financière	Oui	§ 7.1.4, p. 368 et suivantes
4.2	Équité de communication de l'information	Oui	§ 7.1.4, p. 368 et suivantes
4.3	Pertinence, équilibre et pédagogie de l'information	Oui	§ 7.1.4, p. 368 et suivantes + Chap. 2, p. 80 et suivantes
4.4	Relations actionnariales sur les thématiques de gouvernance confiées au Président du Conseil d'administration ou à l'administrateur référent	Oui	Art. 7 RIC, p. 438
4.5	Procédures fiables d'identification, de contrôle et d'évaluation des engagements et des risques	Oui	Chap. 5, p. 322 et suivantes
4.6	Information pertinente dans ce domaine aux actionnaires et investisseurs	Oui	Engagements hors-bilan : § 3.1.2 note 23, p. 189 et suivantes + Notation financière : § 1.2.5.5, p. 58 et suivantes
5	**Le Conseil d'administration et la responsabilité sociale et environnementale**		
5.1	Détermination des orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale	Oui	§ 4.1.4.2 B p. 256 et § 4.1.6, p. 263
5.2	Présentation au Conseil d'administration des modalités de mise en œuvre de la stratégie en matière de responsabilité sociale et environnementale avec un plan d'action et les horizons de temps dans lesquels ces actions seront menées	Oui	§ 4.1.4.2 B p. 256 et § 4.1.6, p. 263

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialys	Commentaires
5.3	Définition d'objectifs précis définis pour différents horizons de temps pour la stratégie climatique	Oui	§ 4.1.4.2 B p. 256 et § 4.1.6, p. 263
5.4	Présentation de la stratégie climatique à l'Assemblée générale ordinaire au moins tous les trois ans ou en cas de modification significative	Oui	Présentation de la stratégie climatique dans le cadre de la 19e résolution de l'Assemblée générale du 28 avril 2022
6	**Le Conseil d'administration et l'Assemblée générale des actionnaires**		
6.1	Conseil d'administration mandaté par les actionnaires auxquels il répond de l'exercice de ses missions	Oui	§ 4.1.1.2, p. 231 et suivantes
6.2	Respect de la tenue et de la compétence de l'Assemblée générale des actionnaires	Oui	Chap. 8, p. 384 et suivantes
6.3	Encadrement des conflits d'intérêts en cas d'opération d'envergure	Oui	§ 4.1.8 et 4.1.9, p. 265 et suivantes
6.4	Consultation des actionnaires sur les opérations d'envergure	Sans objet	Pas d'opération d'envergure en cours
7	**La composition du Conseil d'administration : principes directeurs**		
7.1	Équilibre de la composition du Conseil – Compétence et éthique des membres	Oui	§ 4.1.1, p. 230 et suivantes
7.2	Composition du Conseil d'administration – Politique de diversité	Oui	§ 4.1.1.2, p. 231 et suivantes
8	**Politique de mixité Femmes/Hommes au sein des instances dirigeantes**		
8.1	Objectifs de mixité des instances dirigeantes	Oui	§ 4.1.1.2, p. 231 et suivantes § 4.1.2, p. 251 et suivantes
8.2	Description de la politique de mixité des instances dirigeantes	Oui	§ 4.1.2, p. 251 et suivantes
9	**La représentation des actionnaires salariés et des salariés**		
9.1	Application par le Conseil des dispositions du présent Code relativement aux thématiques liées aux administrateurs représentant les salariés	Sans objet	Pas d'administrateur représentant les salariés, Mercialys ne dépassant pas les seuils prévus dans la loi
9.2	Participation au vote des administrateurs représentant les salariés	Sans objet	Pas d'administrateur représentant les salariés, Mercialys ne dépassant pas les seuils prévus dans la loi
9.3	Équité des droits et obligations des administrateurs représentant les salariés	Sans objet	Pas d'administrateur représentant les salariés, Mercialys ne dépassant pas les seuils prévus dans la loi
10	**Les administrateurs indépendants**		
10.1	Intégrité, compétence, proactivité, présence et implication des administrateurs indépendants	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 231 et suivantes
10.2	Définition des administrateurs indépendants	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 233 et suivante
10.3	Part des administrateurs indépendants	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 231 et suivantes
10.4	Revue de l'indépendance des administrateurs et communication aux actionnaires	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 233 et suivante
10.5	Critères d'examen de l'indépendance des administrateurs	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 233 et suivante Le critère d'indépendance relatif au caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société a fait l'objet d'une analyse particulière par le Comité des nominations et des rémunérations suite à la nomination de Madame Élisabeth Cunin en qualité de Présidente de Kiabi, enseigne locataire de Mercialys
10.6	Absence de rémunération variable liée à la performance de la Société des dirigeants mandataires sociaux non exécutifs	Oui	§ 4.2.2.2, p. 278 et suivantes
10.7	Analyse de l'indépendance des administrateurs représentant des actionnaires détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote	Sans objet	Aucun actionnaire ne détient plus de 10 % du capital ou des droits de vote
11	**L'évaluation du Conseil d'administration**		
11.1	Respect du principe d'évaluation par le Conseil de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires	Oui	§ 4.1.1.1 et 4.1.1.2, p. 230 et suivantes § 4.1.7, p. 263 et suivante

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialys	Commentaires
11.2	Respect des 3 objectifs visés par l'évaluation	Oui	§ 4.1.7, p. 263 et suivante L'évaluation réalisée par un cabinet indépendant en octobre 2020 a respecté ces 3 objectifs
11.3	Respect des modalités d'évaluation	Oui	§ 4.1.7, p. 263 et suivante
12	**Les séances du Conseil et les réunions des comités**		
12.1	Publication du nombre de réunions et de l'assiduité des administrateurs	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 231 § 4.1.4.2, A, p. 254 et suivante
12.2	Périodicité et durée adéquate des réunions	Oui	§ 4.1.4.1, p. 253
12.3	Réunions hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Oui	Art. 17 du RIC, p. 443 § 4.1.4.2, B, p. 255 Les administrateurs indépendants se réunissent au moins une fois par an hors la présence du Président du Conseil d'administration et de la Direction générale
12.4	Procès-verbaux clairs des réunions	Oui	Art. 3 du RIC, p. 437
13	**L'accès à l'information des administrateurs**		
13.1	Droit de communication et obligations de confidentialité des administrateurs inclus dans le Règlement intérieur	Oui	Art. 6, 15 et 19 du RIC, p. 438, 443 et suivante
13.2	Transmission diligente de l'information utile aux administrateurs, même entre les séances du Conseil	Oui	Art. 6 du RIC, p. 438
13.3	Obligation de l'administrateur de solliciter l'information dont il a besoin pour accomplir sa mission	Oui	Art. 15 du RIC, p. 443
13.4	Capacité des administrateurs de rencontrer les principaux dirigeants de la Société	Oui	Art. 6 du RIC, p. 438
14	**La formation des administrateurs**		
14.1	Bénéfice pour tout administrateur de formations sur les spécificités de l'entreprise, ses métiers, son secteur et ses enjeux en matière de RSE	Oui	Art. 15 du RIC, p. 443
14.2	Information des membres du Comité d'audit, à leur nomination, des particularités comptables, financières ou opérationnelles de l'entreprise	Oui	Art. 1.3 de la Charte du Comité d'audit, des risques et du développement durable, disponible sur : www.mercialys.fr
14.3	Formation spécifique aux administrateurs représentant les salariés	Sans objet	Pas d'administrateur représentant les salariés, Mercialys ne dépassant pas les seuils prévus dans la loi
15	**La durée des fonctions des administrateurs**		
15.1	Durée des mandats des administrateurs	Oui	Art. 16 des statuts, p. 431 Art. 1 du RIC, p. 435 et suivante
15.2	Échelonnement des mandats des administrateurs	Oui	Art. 16 des statuts, p. 431 Art. 1 du RIC, p. 435 et suivante
15.3	Informations sur les administrateurs	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 231 et suivantes
15.4	Motivation de la candidature d'un administrateur présentée pour nomination ou renouvellement	Oui	Brochure de convocation à l'Assemblée générale
16	**Les comités du Conseil : principes généraux**		
16.1	Existence et composition des comités	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 231 Aucune situation d'administrateurs croisés
16.2	Attribution des comités	Oui	§ 4.1.5, p. 257 et suivantes
16.3	Modalités de fonctionnement et règlement des comités	Oui	Charte de chaque comité spécialisé, disponibles sur : www.mercialys.fr
17	**Le Comité d'audit**		
17.1	Existence et composition	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 231
17.2	Attributions	Oui	§ 4.1.5.1, p. 257 et suivantes
17.3	Modalités de fonctionnement	Oui	§ 4.1.5.1, p. 257 et suivantes Charte du Comité d'audit, des risques et du développement durable, disponibles sur : www.mercialys.fr

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialys	Commentaires
18	**Le Comité en charge des nominations**		
18.1	Existence et composition	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 231 Mercialys dipose d'un Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance
18.2	Attributions	Oui	§ 4.1.2, A, p. 234 et suivante § 4.1.3, p. 252 § 4.1.5.2, p. 260 La présence d'une Directrice générale déléguée permet de pallier une éventuelle succession imprévue du Directeur général
18.3	Modalités de fonctionnement	Oui	§ 4.1.3, p. 252 § 4.1.5.2, p. 259 et suivantes Le Président du Conseil d'administration est membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance et est donc associé au processus de sélection et de nomination des administrateurs
19	**Le Comité en charge des rémunérations**		
19.1	Existence et composition	Oui	§ 4.1.1.2, A, p. 231 Mercialys dipose d'un Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance
19.2	Attributions	Oui	§ 4.1.5.2, p. 259 et suivantes
19.3	Modalités de fonctionnement	Oui	§ 4.1.5.2, p. 259 et suivantes
20	**Le nombre de mandats des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs**		
20.1	Implication des administrateurs	Oui	Art. 18 du RIC, p. 443 et suivante
20.2	Limitation du nombre de mandats du dirigeant mandataire social exécutif	Oui	Art. 18 du RIC, p. 443 § 4.1.1.2, B, p. 237 Le Directeur général n'exerce pas d'autre mandat dans une société cotée extérieure au Groupe
20.3	Recommandations spécifiques quant aux mandats du dirigeant mandataire social non exécutif	Oui	§ 4.1.1.2, B, p. 236 Le Président n'exerce pas d'autre mandat dans une société cotée extérieure au Groupe
20.4	Limitation du nombre de mandats des administrateurs	Oui	Art. 18 du RIC, p. 443 § 4.1.1.2, B, p. 236 et suivantes Des informations communiquées par les administrateurs à la Société, aucun d'entre eux n'exercerait plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au Groupe, y compris étrangères
20.5	Information de la Société par les administrateurs des autres mandats exercés	Oui	Art. 18 du RIC, p. 443 § 4.1.1.2, B, p. 236 et suivantes Des informations communiquées par les administrateurs à la Société, aucun d'entre eux n'exercerait plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au groupe, y compris étrangères
21	**La déontologie de l'administrateur**		
21	Obligations fondamentales à respecter par les administrateurs	Oui	Art. 14 et suivants du RIC, p. 443 et suivantes
22	**La rémunération des administrateurs**		
22.1	Rémunération basée sur l'assiduité	Oui	§ 4.2.1, p. 268 et suivantes
22.2	Rémunération complémentaire possible, notamment en cas de participation ou de présidence dans des comités spécialisés	Oui	§ 4.2.1, p. 268 et suivantes
22.3	Adaptation de la rémunération au niveau de responsabilités et au temps consacré	Oui	§ 4.2.1, p. 268 et suivantes

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialys	Commentaires
22.4	Publication des règles de rémunération et des montants individuels versés	Oui	§ 4.2.1, p. 268 et suivantes
23	**La cessation du contrat de travail en cas de mandat social**		
23.1	Fin du contrat de travail si un salarié devient dirigeant mandataire social	Oui	§ 4.2.2.6, B, 5, p. 306 La Directrice générale déléguée est rémunérée en tant que mandataire social. Son contrat de travail en tant que Directrice administrative et financière a pris fin le 28 avril 2022
23.2	Périmètre de la recommandation	Oui	§ 4.2.2.2, B, 5, p. 280 § 4.2.2.4, B, 5, p. 292 Le Président du Conseil d'administration et le Directeur général ne disposent pas de contrat de travail
23.3	Exclusions	Sans objet	Seuls les dirigeants mandataires sociaux du groupe Mercialys sont dirigeants mandataires sociaux de filiales
24	**L'obligation de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux**		
24	Définition d'une quantité minimum d'actions que les dirigeants mandataires sociaux doivent conserver au nominatif, jusqu'à la fin de leurs fonctions	Oui	Le Conseil d'administration n'a pas fixé de minimum d'actions pour les dirigeants mandataires sociaux exécutifs. En revanche, dans le cadre de la politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs, figure systématiquement depuis 2017 une rémunération variable long terme basée sur une attribution gratuite d'actions, sous conditions de performances d'attribution. 100 % des actions définitivement acquises devront être conservées pendant de 2 ans minimum, puis 50 % jusqu'à la cessation de leurs fonctions de mandataire social. § 4.2.2.4, A, p. 284 § 4.2.2.5, B, p. 296 § 4.2.2.6, A, p. 300 § 4.2.2.7, B, p. 311
25	**La conclusion d'un accord de non-concurrence avec un dirigeant mandataire social**		
25.1	Définition de l'accord de non-concurrence	Oui	§ 4.2.2.4, A, p. 284 § 4.2.2.5, B, p. 297 § 4.2.2.6, A, p. 300 § 4.2.2.7, B, p. 311
25.2	Autorisation par le Conseil de l'accord de non-concurrence et publicité de ce dernier	Oui	§ 4.2.2.4, A, p. 284 § 4.2.2.5, B, p. 297 § 4.2.2.6, A, p. 300 § 4.2.2.7, B, p. 311
25.3	Option de renonciation par la Conseil à la mise en œuvre de cet accord lors du départ du dirigeant	Oui	§ 4.2.2.4, A, p. 284 § 4.2.2.6, A, p. 300
25.4	Versement de l'indemnité de non-concurrence exclu dès lors que le dirigeant fait valoir ses droits à la retraite et au-delà de 65 ans	Sans objet	§ 4.2.2.5, B, p. 294 § 4.2.2.7, B, p. 311
25.5	Interdiction des accords de non-concurrence conclus au moment du départ du dirigeant mandataire social et non préalablement prévus	Sans objet	Les accords de non-concurrence sont prévus dans les politiques de rémunération
25.6	Montant de l'indemnité de non-concurrence et modalités de paiement	Oui	§ 4.2.2.4, A, p. 284 § 4.2.2.6, A, p. 300
26	**La rémunération des dirigeants mandataires sociaux**		
26.1	Principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs et rôle du Conseil d'administration	Oui	§ 4.2.2, p. 272 et suivantes
26.2	Principes de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux non exécutifs	Oui	§ 4.2.2, p. 272 et suivantes

Numéro de l'article	Recommandations	Mise en œuvre par Mercialys	Commentaires
26.3	Éléments de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Oui	§ 4.2.2.4 et suivants p. 281 et suivantes La résolution 27, qui sera soumise à l'Assemblée générale du 27 avril 2023, fixe à 1,0 % du capital social le nombre total d'actions pouvant être attribué gratuitement sur 26 mois, dont 0,5 % au profit des mandataires sociaux exécutifs et 0,5 % au profit des salariés. Cette répartition égalitaire résulte du très faible nombre de collaborateurs constituant les effectifs totaux de Mercialys du fait de sa typologie d'activités (144 CDI à fin décembre 2022) et est de ce fait conforme au principe de non-concentration des attributions gratuites d'actions
26.4	Indemnité de prise de fonctions des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Sans objet	Pas de changements récents de dirigeants
26.5	Indemnités en cas de départ des dirigeants mandataires sociaux	Sans objet	§ 4.2.2.4, A, p. 284 § 4.2.2.5, B, p. 296 § 4.2.2.6, A, p. 300 § 4.2.2.7, B, p. 311 Non prévu par les politiques de rémunération
26.6	Régimes de retraite supplémentaires des dirigeants mandataires sociaux	Sans objet	§ 4.2.2.4, A, p. 284 § 4.2.2.5, B, p. 296 § 4.2.2.6, A, p. 300 § 4.2.2.7, B, p. 311 Non prévu par les politiques de rémunération
27	**L'information sur les rémunérations des mandataires sociaux et les politiques d'attribution d'options d'actions et d'actions de performance**		
27.1	Information permanente	Oui	https://www.mercialys.fr/investisseurs/informations-reglementees/remuneration-des-dirigeants
27.2	Information annuelle – Contenu et présentation	Oui	§ 4.2, p. 268 et suivantes Recours aux tables AMF diligemment identifiées
28	**La mise en œuvre des préconisations**		
28.1	Mise en œuvre de la règle « appliquer ou expliquer »	Oui	Chap. 4 Annexe, p. 313 et suivantes
28.2	Suivi des recommandations du Haut Comité de gouvernement d'entreprise	Sans objet	Pas de commentaires reçus par Mercialys en 2022
29	**La révision du Code**		
29	Révision périodique du Code à l'initiative de l'Afep et du Medef	Sans objet	Conformité des pratiques de Mercialys avec le Code AFEP-MEDEF dans sa version actualisée de décembre 2022

Nomenclature : RIC – Règlement intérieur du Conseil d'administration.



100 %
du patrimoine stratégique
certifié *BREEAM in-use*

4,5 ans
de maturité
de la dette tirée

5,9 x
ratio de couverture des frais
financier par l'EBITDA (ICR)

5

FACTEURS DE RISQUES

5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques 322

5.1.1 Organes et instances de contrôle interne et de gestion des risques 322

5.1.2 Principes généraux du contrôle interne et de la gestion des risques 324

5.1.3 Aspects spécifiques au contrôle interne relatif à l'information comptable et financière publiée 327

5.2 Description et gestion des risques 328

5.2.1 Identification et classement des risques 328

5.2.2 Synthèse des risques prioritaires 330

5.2.3 Risques juridiques 341

5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques

Les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques de Mercialys, décrits dans ce chapitre, ont été élaborés à partir du cadre de référence de l'AMF (Autorité des marchés financiers)[1]. Les principales due diligences ayant sous-tendu la rédaction des paragraphes suivants ont consisté en une circularisation des questionnaires de l'AMF et des questionnaires ou entretiens internes visant à recenser les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques.

Ces dispositifs constituent un cadre organisationnel définissant :

1. les acteurs, les rôles et responsabilités ;
2. un processus de gestion des risques fondé sur leur identification, leur analyse et leur traitement, et
3. un pilotage en continu de ce dispositif.

Ils s'appuient notamment sur :

- une organisation spécifique et dédiée à la gestion des risques *via* l'existence d'un Comité de prévention des risques ;
- la diffusion en interne des procédures, documentations et modes opératoires jugés comme étant des axes d'amélioration ;
- une surveillance permanente *via* une évaluation (en fonction de l'occurrence et de l'impact) des risques conduisant à la mise à jour régulière de la cartographie associée.

Ces dispositifs font partie intégrante du pilotage opérationnel et stratégique de Mercialys. Ils visent à prémunir la Société contre plusieurs familles de risques identifiés, lui assurant un développement encadré et pérenne. Ils ont également vocation à identifier l'émergence de nouveaux risques et à anticiper leur couverture et leur gestion. En cas de crise, à l'image de la pandémie de Covid-19 ayant entraîné des restrictions nationales fortes au cours des années 2020 et 2021, ces dispositifs permettent de mobiliser rapidement les acteurs et procédures indispensables pour assurer la continuité de l'activité.

5.1.1 Organes et instances de contrôle interne et de gestion des risques

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne de Mercialys, tels que décrits dans le présent chapitre, s'appliquent à la société Mercialys et à ses filiales contrôlées au sens du Code de commerce, en application du cadre de référence de l'AMF [1]. Comme le précise ce dernier, les dispositifs sont adaptés aux caractéristiques propres de chacune des sociétés et aux relations entre la société mère et ses filiales.

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques est bâti sur 3 lignes de maîtrise. La crise sanitaire des années 2020 et 2021 en a confirmé le bon fonctionnement et l'implication.

5.1.1.1 Comité d'audit, des risques et du développement durable (CARDD)

La Direction générale de Mercialys définit, conçoit et met en œuvre les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques.

Le Conseil d'administration prend pour sa part connaissance des caractéristiques essentielles des dispositifs mis en place.

Il s'appuie pour ce faire sur le Comité d'audit, des risques et du développement durable. Ce dernier vérifie que la Société est dotée de moyens structurés et adaptés, de manière à identifier, détecter et prévenir les risques, anomalies ou irrégularités dans la gestion de ses affaires. Ce Comité assure ainsi, entre autres attributions, un rôle de surveillance attentive et régulière des dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques.

Dans ce cadre, il exprime des observations et des recommandations sur les travaux d'audit. Il met également en œuvre ou fait réaliser les analyses et investigations qui lui semblent opportunes sur toute question de contrôle interne ou de gestion des risques.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable a notamment un rôle de suivi de la cartographie des risques, qu'ils soient financiers, extra-financiers et liés à la conformité et du processus d'élaboration de l'information financière. Il a été plus particulièrement sollicité :

- en 2020 et 2021 dans le cadre de la gestion par la Société des risques accentués par la crise de la Covid-19, et
- en 2021 et 2022 au titre de l'internalisation de certaines fonctions impactant notamment les systèmes d'informations et la constitution des comptes de l'entreprise, ainsi que de son financement.

Une Charte du Comité d'audit, des risques et du développement durable, disponible sur le site Internet de la Société, détaille et encadre ses attributions.

Les détails sur la composition, les attributions et les réalisations du Comité d'audit, des risques et du développement durable peuvent être consultés au chapitre 4, § 4.1.5.1, p. 257 et 258.

5.1.1.2 Comité de prévention des risques (CPR)

Un Comité de prévention des risques a été mis en place en 2016 afin de répondre notamment à l'exigence renforcée de surveillance des risques de la part des régulateurs. Ce Comité vise à sécuriser les processus sur lesquels Mercialys s'appuie tant au niveau opérationnel que financier et ainsi offrir une visibilité accrue sur le traitement de ses risques.

Le Comité de prévention des risques a pour mission principale d'assurer la gestion du dispositif de maîtrise des risques *via* une cartographie. Les fonctions qui lui sont dédiées sont essentiellement :

- d'identifier les risques portés par Mercialys ;
- de recenser et d'évaluer les procédures existantes ;
- de mettre en place un plan permettant de compléter et d'optimiser le traitement des risques, et enfin d'organiser le contrôle de la bonne mise en application des procédures.

(1) AMF – Cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne - 22 juillet 2010.

Ce Comité est composé du Directeur général, de la Directrice générale déléguée, du Secrétaire général, du Responsable du contrôle interne, de la Directrice RSE et de la Directrice de la conformité et de l'éthique. La composition du Comité lui permet de bénéficier de la position experte de chacun des responsables, mais aussi d'optimiser ses démarches grâce à un accès direct au sein des départements.

Par ailleurs, le rattachement direct du Comité à la Direction générale renforce le lien entre la stratégie de Mercialys et le pilotage des risques. Cette proximité s'est révélée précieuse dans le contexte d'instabilité sanitaire et économique des années 2020 à 2022. Elle a permis un dialogue permanent entre les acteurs du processus de gestion des risques et la Direction générale, favorisant des prises de décisions rapides tant concernant les actions sur sites que les initiatives au siège.

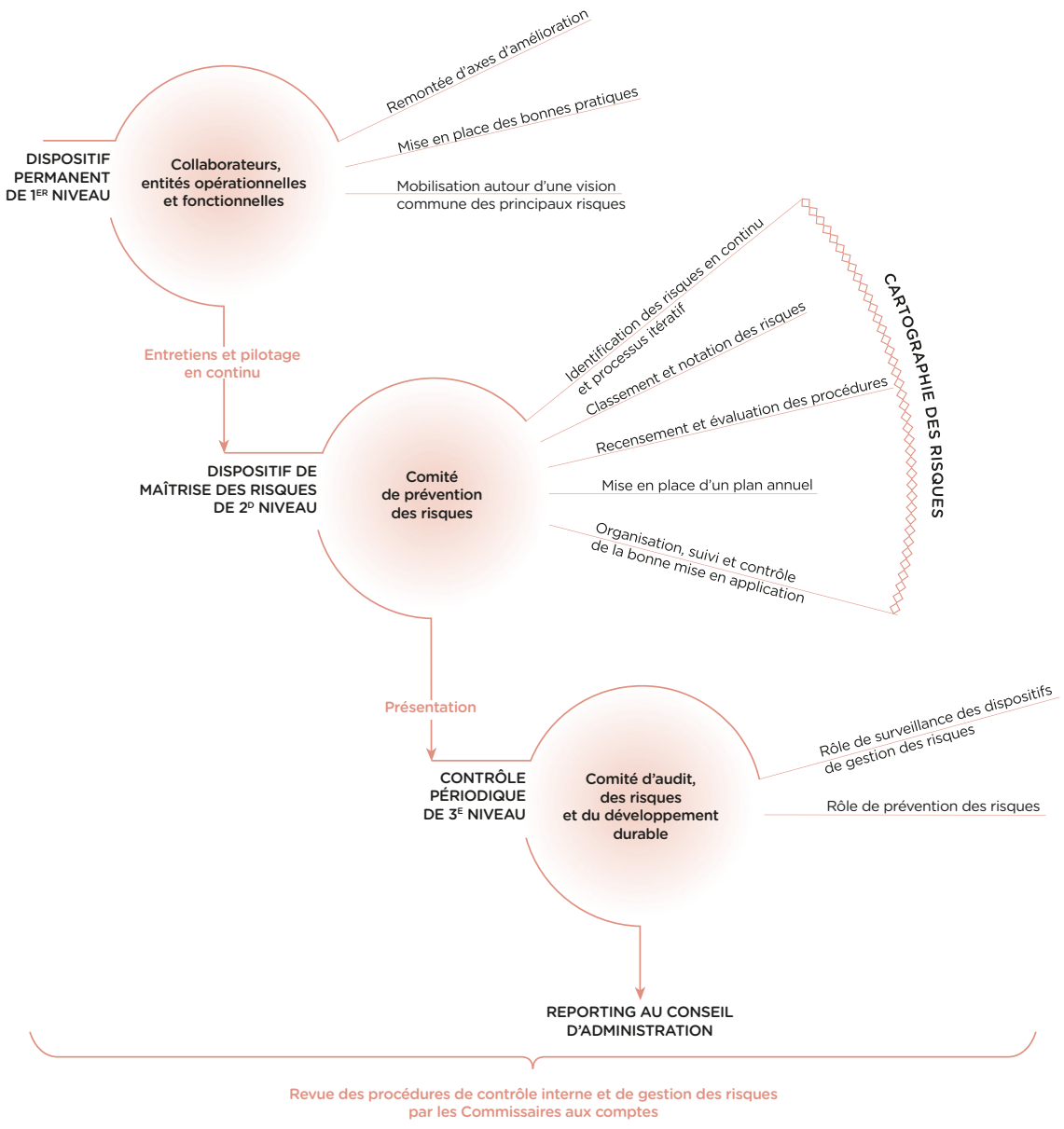
Le Comité de prévention des risques se réunit une fois par trimestre. Il rend compte de ses travaux au Comité d'audit, des risques et du développement durable au moins une fois par an. Des présentations sont aussi régulièrement faites en Comité managérial.

5.1.1.3 Les collaborateurs

Les collaborateurs et l'encadrement constituent la troisième ligne de maîtrise du système de contrôle interne et de gestion des risques. Ils ont pour mission de faire fonctionner les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques en travaillant à leur amélioration continue.

Pour cela, Mercialys veille à inclure l'ensemble de ses collaborateurs dans le dispositif de maîtrise des risques par des présentations ponctuelles, des communications aux équipes et par le fonctionnement même du Comité de prévention des risques. Les responsables des départements et/ou les collaborateurs effectuent notamment des entretiens réguliers avec les membres du Comité de prévention des risques, sur des sujets spécifiquement identifiés.

Les collaborateurs ont également un rôle préventif dans le dispositif *via* des échanges fréquents sur les éventuelles améliorations ou l'identification de nouveaux risques avec le Responsable du contrôle interne.



5.1.2 Principes généraux du contrôle interne et de la gestion des risques

5.1.2.1 Démarche et préalable

Comme le souligne le cadre de référence de l'AMF, les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques ne sauraient fournir une garantie absolue que les objectifs de la Société seront atteints. Il existe en effet des limites inhérentes à tout système, qui peuvent résulter de nombreux facteurs endogènes comme exogènes.

Mercialys travaille néanmoins à minimiser ces risques et leurs effets. L'ensemble de ses dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques s'inscrit dans un processus d'amélioration continue visant à assurer la mise en œuvre des meilleures pratiques au sein de la Société.

Un contrôle interne et une gestion des risques efficaces nécessitent deux préalables :

- une fixation et une communication des objectifs stratégiques et financiers de la Société. Au sein de Mercialys, les objectifs stratégiques et financiers de l'entreprise sont fixés dans un plan à trois ans revu intégralement annuellement. La construction et l'actualisation de ce plan sont animées par la Direction générale. Elle s'assure des grands équilibres de la Société, notamment en termes d'investissements et d'allocation des moyens financiers. Elle veille également au suivi de la réalisation du plan ;
- des règles de conduite et d'intégrité connues et respectées de tous. Mercialys dispose à ce titre d'une Charte éthique et Code de conduite, ainsi que d'une Charte de *lobbying* responsable. Elles formalisent ses engagements en matière de déontologie professionnelle et définissent les règles de comportement qui en découlent pour l'ensemble de ses collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions. La Charte éthique et Code de conduite est enrichie et actualisée régulièrement, chaque collaborateur réitérant contre signature régulièrement son engagement au plus grand respect de ses principes. L'ensemble des collaborateurs est par ailleurs formé annuellement à des thématiques spécifiques liées à l'éthique. Les collaborateurs sont également signataires d'une déclaration annuelle d'absence de conflit d'intérêt. Enfin, un référentiel d'attitudes et comportements managériaux a également été mis en place et déployé auprès de l'ensemble des managers de l'entreprise pour guider leurs actions au quotidien.

5.1.2.2 Modalités de fonctionnement des dispositifs de contrôle interne et de la gestion des risques

	Contrôle interne	Gestion des risques
Définition	Le contrôle interne est un dispositif défini et mis en œuvre sous la responsabilité de la Société. Il contribue à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Il vise également à prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs de la Société, qui pourraient l'empêcher d'atteindre ses objectifs.	Le dispositif de gestion des risques de Mercialys comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés à ses caractéristiques. Ce dispositif vise à permettre aux dirigeants, sinon de faire disparaître ces risques, de les maintenir à un niveau acceptable pour la Société.
Objectifs	Le contrôle interne vise plus particulièrement à assurer : • la conformité aux lois et règlements ; • l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction générale ; • le bon fonctionnement des processus notamment ceux contribuant à la sauvegarde des actifs ; • la fiabilité des informations financières.	La gestion des risques vise plus particulièrement à : • créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société ; • sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte de ses objectifs ; favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société ; • mobiliser les collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques.

	Contrôle interne	Gestion des risques
Cadre organisationnel	L'organisation du contrôle interne chez Mercialys répond aux principes suivants : **1. Responsabilité et pouvoirs :** Chaque directeur de service a pour responsabilité d'organiser sa structure et ses fonctions afin que la séparation des tâches soit respectée. Un organigramme interne matérialise cette organisation. Les délégations de signature sont engagées à la demande du mandataire en cas d'impossibilité de signature dans le cadre d'une opération. La gestion et le suivi des délégations de pouvoirs sont réalisés par le Secrétariat général et la Direction juridique corporate. de Mercialys. **2. Politique de gestion des ressources humaines :** La politique de ressources humaines de Mercialys vise à assurer la correcte allocation du capital humain au travers de politiques structurées de recrutement et de gestion des carrières, afin de permettre l'atteinte des objectifs fixés. La Direction des ressources humaines de la Société assure sa gestion administrative. Mercialys mène également des politiques de formation, notamment dans les domaines du management, du développement personnel, des métiers de l'entreprise, des ressources humaines et de l'éthique et de la conformité. Afin d'assurer la motivation des collaborateurs, la politique de rémunération de la Société répond à une analyse du positionnement des salaires par rapport au marché et repose sur des principes d'équité interne (les ratios d'équité figurent au chapitre 4, § 4.2.2.1, p. 276 et 278). Par ailleurs, chaque année les managers sont évalués sur leurs attitudes et comportements managériaux *via* un référentiel présent dans l'entretien annuel d'évaluation. Cela conditionne en partie le montant de leur rémunération variable. Enfin, une enquête de satisfaction portant sur l'environnement et l'organisation du travail au sein de l'entreprise est réalisée sur une base régulière. **3. Systèmes d'information :** Afin d'assurer la sécurité des données, Mercialys gère son réseau informatique à travers un service informatique interne et de prestataires dédiés. Des données sont également gérées par le groupe Casino jusqu'au 31 août 2022 dans le cadre d'une convention de prestations de services couvrant des fonctions comptables, fiscales et de trésorerie, et jusqu'au 31 décembre 2022 dans le cadre des mandats de gestion locative et de gestion technique et administrative. Les progiciels de gestion et systèmes d'information en place sont adaptés aux objectifs actuels et futurs de la Société et permettent également de répondre à des problématiques telles que la sécurité physique, la conservation des informations archivées et la continuité des opérations. La migration des outils informatiques mis en place par Mercialys en amont de l'internalisation de la fonction de gestion locative a fait l'objet d'une revue par les commissaires aux comptes.	La Direction générale et l'encadrement de Mercialys ont pour mission d'identifier les risques spécifiques à ses activités et d'en analyser le niveau afin d'en permettre une gestion adaptée. Le Comité de prévention des risques se réunit trimestriellement. Ses activités visent à réduire les risques identifiés par l'encadrement, dont l'apparition pourrait empêcher l'atteinte des objectifs de l'entreprise. En cas de situation de crise spécifique, une cellule dédiée est prête à intervenir. Cette cellule est constituée de collaborateurs et de membres de la Direction générale de Mercialys. Cette cellule de crise a été mobilisée à plusieurs reprises en 2020 et 2021, confirmant sa réactivité et la pertinence de sa composition. Il n'a pas été nécessaire d'activer cette cellule en 2022. Mercialys dispose de polices d'assurance couvrant les risques de dommages aux biens, de responsabilité civile, professionnelle et environnementale, cyber, fraude et la responsabilité civile des mandataires sociaux. Les principaux risques assurés et montants associés sont présentés dans le tableau ci-après.
Diffusion interne de l'information	La circulation de l'information est assurée par l'encadrement ou la hiérarchie fonctionnelle ou opérationnelle. Les procédures propres aux activités de Mercialys sont diffusées régulièrement aux collaborateurs concernés de la Société. Les délais de circulation de l'information au sein de Mercialys sont prévus pour permettre une réaction efficace et appropriée. La production d'une information fiable et dans des délais opportuns repose, quant à elle, sur des systèmes d'information dont l'organisation vise à optimiser la réalisation des activités par les acteurs concernés.	

	Contrôle interne	Gestion des risques
Surveillance	La supervision du contrôle interne et de la gestion des risques est réalisée sous l'autorité de la Direction générale et se décline au travers de plusieurs organes. La Direction générale se tient régulièrement informée des dysfonctionnements éventuels du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques, et de l'adéquation de ce dernier aux activités. Elle veille à l'engagement des actions correctives nécessaires. La Directrice générale déléguée, assistée des collaborateurs de la Direction financière, de la Direction Juridique et de la Direction de la RSE a pour mission de surveiller le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques existant chez Mercialys, ainsi que le dispositif de contrôle interne applicable aux activités réalisées par le groupe Casino pour le compte de Mercialys. L'encadrement joue au quotidien un rôle de supervision de la mise en œuvre effective du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques. À ce titre, il est notamment chargé de mettre en place des plans d'actions correctifs et de remonter à la Direction générale, le cas échéant, les dysfonctionnements majeurs.	

Principaux risques assurés et montants des couvertures associées

Les couvertures d'assurances sont sujettes à des variations, des adaptations pour tenir compte de la sinistralité, des contraintes du marché de l'assurance ou de l'évolution des risques de Mercialys. À la date d'établissement du présent Document d'enregistrement universel, aucun sinistre majeur et/ou significatif n'est survenu, susceptible de modifier tant les conditions actuelles de couvertures que les montants des primes assurances et/ou la conservation de l'auto-assurance. Depuis 2021, en lien avec l'internalisation des prestations en matière d'assurance, Mercialys a mis en place ses propres programmes d'assurances pour la plupart des risques. Les limitations contractuelles d'indemnités ont été adaptées aux niveaux de risques identifiés pour le patrimoine et les activités du Groupe.

Assurance de dommages aux biens et/ou de pertes d'exploitation

Sont notamment couverts les dommages aux biens et/ou pertes d'exploitation consécutives à un incendie, une explosion, un acte de malveillance, un effondrement, un événement naturel, une catastrophe naturelle, une « violence » politique ou une responsabilité locative dans les limites négociées avec les marchés d'assurances.

Principaux risques assurés et montants *(en millions d'euros)*	
Incendie, explosion, foudre (dommages directs et pertes d'exploitation consécutives) Période d'indemnisation de 36 mois en pertes de loyers ou pertes d'usage et de 24 mois en pertes d'exploitation	115
Effondrement des bâtiments	115
Mouvements populaires, émeutes	115
Attentats / Actes de terrorisme	115
Catastrophes naturelles et évènements naturels (vent ou grêle limite de 10 M€ pour les sites à La Réunion)	115
Inondations hors catastrophes naturelles et mouvements du sol (limite de 10 M€ pour les sites à La Réunion pour les mouvements du sol)	30
Recours des voisins et des tiers	115
Recours des locataires et des occupants	115
Perte de loyers/Pertes d'usage	115

Assurance responsabilité civile

Sont notamment couverts les dommages corporels, matériels et/ou financiers subis par des tiers du fait d'une faute, une erreur, une omission dans la prestation de Mercialys ou dans l'exploitation de son activité dans une limite de 20 millions d'euros par sinistre et par an. Une police d'assurance spécifique couvre en outre les risques environnementaux à hauteur de 10 millions d'euros.

Assurance construction

Elle a pour objet de couvrir les risques auxquels Mercialys pourrait être exposée en sa qualité de maître d'ouvrage, dans le respect des réglementations et des obligations légales d'assurances.

Les limites de couvertures sont conformes aux pratiques et aux obligations d'assurances en matière de construction.

Assurances cyber et fraude

Ces polices d'assurances sont désormais scindées et couvrent respectivement :

- pour la police cyber : les risques spécifiques de nature ou d'origine informatique, notamment les actions malveillantes de tiers, les pertes de données, à hauteur de 3 millions d'euros, le risque *ransomeware* est couvert à compter du 1er janvier 2023 ;
- pour la police fraude : les risques de fraudes que pourrait subir Mercialys à hauteur de 3 millions d'euros.

5.1.3 Aspects spécifiques au contrôle interne relatif à l'information comptable et financière publiée

Le contrôle interne comptable et financier vise à assurer :

- la conformité des informations comptables et financières publiées avec les règles applicables ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la Direction générale au titre de ces informations ;
- la fiabilité des informations diffusées et utilisées en interne à des fins de pilotage ou de contrôle dans la mesure où elles concourent à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée ;
- la fiabilité des comptes publiés et celle des autres informations communiquées au marché ;
- la préservation des actifs ;
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables et financières, dans la mesure du possible.

Le périmètre du contrôle interne comptable et financier, décrit ci-après, comprend la société mère Mercialys SA et les sociétés intégrées dans ses comptes consolidés.

Mercialys a eu recours aux services comptables du groupe Casino dans le cadre de l'établissement de ses comptes, conformément à la Convention de prestation de services existant entre les deux groupes jusqu'au 31 août 2022, date de l'échéance de l'intégralité de cette convention. A partir de cette date, les services comptables et outils associés, ont été internalisés en totalité par Mercialys. Les comptes à fin 2022 ont été audités, en ce compris les dimensions de contrôle interne, sur la base de cette internalisation.

5.1.3.1 Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

A. Organisation générale

Les équipes du Centre de services partagés comptable de la Direction immobilière de Casino élaboraient l'information comptable et financière, sociale et consolidée, publiée par Mercialys jusqu'au 31 août 2022. Cette prestation était encadrée par la Convention de prestation de services signée avec le groupe Casino et s'effectuait sous le contrôle de la Direction administrative et financière de Mercialys. Ainsi que décrit ci-avant, cette activité a été internalisée par Mercialys à partir de septembre 2022, *via* une équipe de comptabilité et de consolidation dédiée.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable procède à un examen des comptes annuels et semestriels et prend connaissance des conclusions des Commissaires aux comptes relatifs à leurs travaux. Il émet ensuite un avis auprès du Conseil d'administration sur le projet d'arrêté des comptes, ce dernier arrêtant ensuite ces comptes.

B. Application et maîtrise des règles comptables et fiscales

Le dispositif mis en place vise à assurer que les normes appliquées correspondent à la réglementation en vigueur, et qu'elles sont accessibles à toutes les personnes impliquées dans le processus d'élaboration des données comptables et financières.

La Direction comptable du groupe Casino a assuré une veille réglementaire, permettant d'appréhender et d'anticiper les évolutions de la doctrine comptable pouvant impacter les normes comptables de Mercialys, dans le cadre de la Convention de prestation de services jusqu'à fin août 2022, date de l'internalisation de la fonction comptable au sein de Mercialys. La Société s'appuie depuis cette date sur des compétences internes et des conseils externes pour s'assurer de la bonne application des règles comptables.

L'impact de ces évolutions sur les comptes, leur production et leur présentation est analysé avec les Commissaires aux comptes de Mercialys.

En matière fiscale, des analyses sont réalisées à la fois sur le résultat fiscal et au moment d'opérations spécifiques. Mercialys effectue ces analyses, assistée par des conseils externes spécialisés. Un conseil externe, qui réalise également un travail de veille législative, jurisprudentielle et réglementaire, réalise une revue fiscale annuelle.

5.1.3.2 Processus concourant à l'élaboration de l'information comptable et financière publiée

A. Identification des risques affectant l'élaboration de l'information financière et comptable publiée

La Direction administrative et financière de Mercialys a la responsabilité d'identifier les risques affectant l'élaboration de l'information financière et comptable publiée, le cas échéant au travers du pilotage des activités sous-traitées. Elle met en œuvre la séparation des tâches dans les processus correspondants et positionne les activités de contrôle adaptées au niveau de risque.

B. Activités de contrôle visant à assurer la fiabilité de l'information financière et comptable publiée

Processus d'élaboration et de consolidation des informations financières et comptables

Les processus de production comptable et d'arrêté des comptes sont organisés en vue d'assurer la qualité de l'information financière et comptable publiée. De plus, afin de produire l'information dans des délais courts, il est fait recours à des processus de clôtures anticipées visant à sécuriser la fiabilité des informations.

Des procédures de clôture des comptes ont été mises en place. Elles impliquaient la production de l'information comptable et son contrôle entre les équipes comptables du groupe Casino dans le cadre de la Convention de prestation de services et la Direction administrative et financière de Mercialys. La fonction comptable a été internalisée par Mercialys à compter de septembre 2022.

Depuis cette date, le processus de production comptable et d'arrêté des comptes a été adapté en fonction de l'évolution des équipes mises en place et des systèmes d'informations dédiés.

Le système informatique fait l'objet de revues annuelles par les Commissaires aux comptes, dans le cadre de leur audit, notamment pour ce qui concerne la production de l'information comptable et financière de Mercialys. Les outils comptables et de trésorerie utilisés par Mercialys au titre de cette internalisation ont été revus en amont de leur mise en service. Les comptes semestriels et annuels 2022 ont été produits par ces nouveaux systèmes et ont donc été successivement revus et audités par le collège des Commissaires aux comptes sur ces deux clôtures.

Conformément aux dispositions légales, Mercialys dispose d'un collège de deux Commissaires aux comptes, renouvelés en 2022. Dans le cadre de leur mission, ils s'assurent que les comptes annuels sont réguliers et sincères au regard des règles et principes comptables et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et patrimoniale en fin d'exercice.

La Direction administrative et financière de Mercialys assure l'interface avec les auditeurs externes. Les modalités de désignation des Commissaires aux comptes de la Société sont organisées suivant un processus engagé et contrôlé par le Comité d'audit, des risques et du développement durable. Cette organisation est conforme aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de l'AFEP-MEDEF et à la réglementation européenne (Règlement européen n° 537/2014 et directive n° 2014/56), transposée en droit français par une ordonnance du 17 mars 2016 et applicable depuis le 17 juin 2016.

Processus de gestion de l'information financière externe

La communication financière de Mercialys repose sur le respect des procédures définies par l'AMF et notamment le respect du principe d'égalité des actionnaires. Elle a pour objectif de garantir à la communauté financière la lisibilité de la stratégie, du modèle économique et des performances de la Société, au travers d'une information exacte, précise et sincère.

Pour ce faire, Mercialys s'appuie notamment sur la définition des indicateurs de performance opérationnelle, financière et extra-financière normés par l'EPRA [(1)], afin de respecter les meilleures pratiques sectorielles et participer à la comparabilité des résultats entre les différents acteurs du secteur.

La dernière version en vigueur des *EPRA Best Practices Recommendations Guidelines* peut être consultée sous ce lien : https://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines.

Et celle des *EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines* sous celui-ci : https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/guidelines.

La communication financière auprès de l'ensemble des interlocuteurs concernés est assurée *via* différents supports, parmi lesquels :

- le Document d'enregistrement universel ;
- le Rapport financier semestriel ;
- les communiqués de presse sur les résultats semestriels et annuels de la Société ;
- les réunions et conférences téléphoniques d'informations financières (présentation des résultats semestriels et annuels) ;
- les communiqués de presse sur l'activité des 1er et 3e trimestres ;
- l'Assemblée générale ;
- les relations avec les analystes financiers, les investisseurs et la presse économique et généraliste au travers d'un département de la Communication et des Relations investisseurs.

Le respect des bonnes pratiques et la transparence de la communication financière et extra-financière de Mercialys ont été récompensés depuis plusieurs années par l'EPRA mais également par des instances hors du secteur immobilier tels que les Transparency Awards.

5.2 Description et gestion des risques

5.2.1 Identification et classement des risques

Mercialys procède de façon récurrente à une revue des risques qui pourraient avoir un impact significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats. La gestion des risques est intégrée aux processus décisionnels et opérationnels de la Société et nourrit le déploiement de sa stratégie.

Le Comité de prévention des risques identifie ces risques sur la base d'entretiens avec chacune des Directions de la Société, des collaborateurs ainsi que des prestataires de services. La cartographie établie sur cette base est présentée et validée en Comité d'audit, des risques et du développement durable. Celui-ci s'assure de l'exhaustivité de la couverture des risques, de leur suivi et de leur gestion.

La cartographie des risques est revue annuellement. Elle peut être modifiée en fonction des plans d'action mis en place ou de l'identification de nouveaux risques. Ce processus itératif permet l'intégration de risques liés à des évolutions effectives ou potentielles, de natures opérationnelles, réglementaires ou liées aux dynamiques du marché de l'immobilier commercial.

5.2.1.1 Catégories de risques

Le Comité de prévention des risques de Mercialys a identifié 53 risques qu'il a répartis, conformément aux orientations de l'ESMA [(2)], en catégories. La ventilation entre les 8 catégories retenues est présentée dans le tableau suivant, étant précisé que Mercialys ne recourt à aucune sous-catégorie.

	Nombre de risques
Risques liés au secteur	3
Risques liés à l'activité	13
Risques liés à la situation financière	2
Risques liés au contrôle interne	16
Risques juridiques et réglementaires	8
Risques de gouvernance	5
Risques environnementaux, sociaux et sociétaux	6
Risques liés aux opérations financières en cours	0

(1) EPRA : European Public Real Estate Association — Association européenne des sociétés foncières cotées.
(2) ESMA : European Securities and Markets Authority – Autorité européenne des marchés financiers.ESMA31-62-1293 FR « Orientations sur les facteurs de risque dans le cadre du règlement Prospectus ».

5.2.1.2 Cotation et hiérarchisation des risques

Afin d'assurer un suivi et une gestion pragmatique de ses risques, Mercialys les a hiérarchisés sur la base de leur priorité. Ce système de hiérarchisation repose sur une notation qui intègre les deux dimensions de la matrice de cartographie des risques, à savoir l'impact du risque et sa probabilité d'occurrence.

Mercialys réévalue la justesse de ces cotations annuellement, en intégrant, outre les conclusions des tests dédiés :

- les évolutions de l'environnement macro-économique, opérationnel et financier telles que la crise sanitaire liée à la Covid-19,
- l'internalisation de fonctions par la Société, ou
- la hausse de l'inflation et des taux.

L'impact

L'impact est la mesure de l'effet que produirait un risque sur la Société s'il venait à se matérialiser. Lorsqu'il est quantifiable, l'impact est exprimé en pourcentage du résultat des opérations (FFO : *Funds From Operations*) ou de l'actif net réévalué (ANR). Lorsqu'il n'est pas quantifiable, il s'apprécie en capacité de Mercialys à continuer à déployer sa stratégie et ses opérations ou en conséquence réputationnelle. L'impact est divisé en 3 niveaux : faible, modéré et fort.

À noter que l'appréciation des risques environnementaux, sociaux et sociétaux de la Société est basée sur leur matérialité, après consultation des parties prenantes internes et externes, en cohérence avec la démarche stratégique de RSE. L'évaluation des autres risques de Mercialys se base quant à elle sur les parties prenantes internes. Afin d'assurer la cohérence entre ces deux méthodologies, le Comité de prévention des risques cote l'impact des risques environnementaux, sociaux et sociétaux sur la base de leur conséquence en termes réputationnels. Le niveau de la cotation est directement dérivé de leur positionnement dans la matrice de matérialité de la Société.

	Faible	Modéré	Fort
Variation du FFO	Moins de 1 % du FFO	De 1 à 5 % du FFO	Plus de 5 % du FFO
Variation de l'ANR	Moins de 1 % de l'ANR	De 1 à 5 % de l'ANR	Plus de 5 % de l'ANR
Mise en œuvre de la stratégie et de la continuité des opérations	Légers freins au déploiement de la stratégie et des opérations	Freins modérés au déploiement de la stratégie et des opérations	Freins majeurs au déploiement de la stratégie et des opérations
Réputation	Pas d'impact médiatique ou auprès d'un nombre limité de parties prenantes	Impact médiatique local ou auprès de quelques parties prenantes	Impact médiatique national ou auprès d'un nombre important de parties prenantes

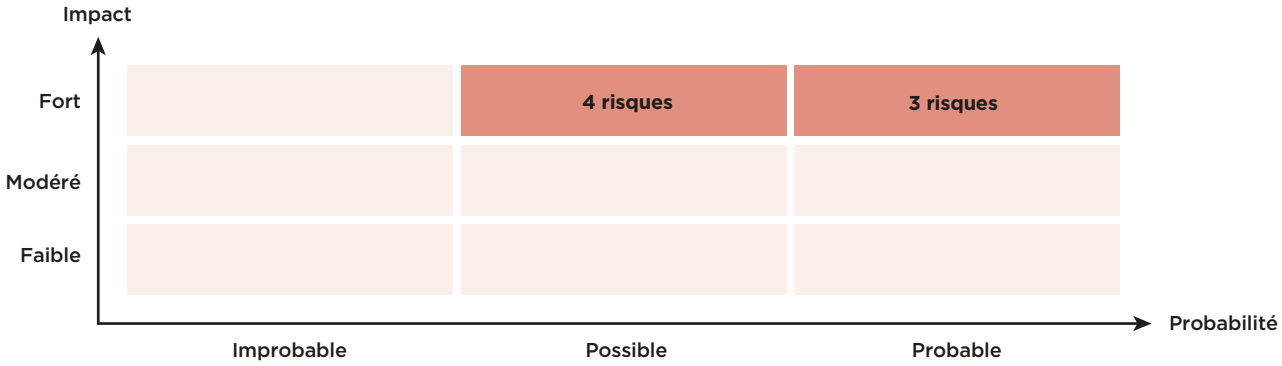
La probabilité

La probabilité est définie comme la possibilité qu'un risque se matérialise, au moins une fois, à différents horizons temporels. En d'autres termes, elle apprécie la plausibilité de l'apparition d'un événement porteur de risque. La probabilité est divisée en 3 niveaux : improbable, possible, probable.

	Improbable	Possible	Probable
Probabilité d'au moins une occurrence du risque	À un horizon de 4 à 5 ans	À un horizon de 2 à 3 ans	À un horizon de 1 an

Les **risques prioritaires** sont ceux présentant :

- un impact « fort » avec une probabilité « probable » ;
- un impact « fort » avec une probabilité « possible » ;
- un impact « modéré » avec une probabilité « probable »



5.2.2 Synthèse des risques prioritaires

Mercialys **cote des risques nets**. Cela signifie qu'elle évalue l'impact et la probabilité de ses risques bruts en tenant compte d'éventuelles mesures et dispositifs d'atténuation (assurances, couvertures, contrôles et procédures, politiques, diversification, etc.).

Il est à noter deux évolutions significatives des risques prioritaires en 2022. D'une part, le risque lié aux prestataires, fournisseurs et sous-traitants a été supprimé compte tenu de la finalisation de l'internalisation des fonctions auparavant sous-traitées au groupe Casino via :

- la Convention de Prestation de Services, échue au 31 août 2022, et
- des mandats de gestion locative et de gestion technique et administrative, échus au 31 décembre 2022.

Par ailleurs, le 4 avril 2022, le groupe Casino a finalisé sa sortie complète du capital de Mercialys, au travers de la cession de sa participation résiduelle de 10,96 %. Depuis le 28 avril 2022, le groupe Casino n'est plus représenté au Conseil d'administration de Mercialys. Compte tenu de cette évolution de l'actionnariat, le risque lié à l'évolution de l'actionnaire Casino n'est plus décrit dans le présent Document d'enregistrement universel.

Enfin, si les comptes de l'exercice 2022 restent impactés par les conséquences de la crise sanitaire (cf. chapitre 3), il n'y a pas eu de nouvelles mesures liées à la gestion de cette situation qui auraient engendré de nouvelles suites opérationnelles ou financières pour la foncière. Dès lors, le récapitulatif des risques liés à l'épidémie de Covid-19 présenté au titre de la gestion dans les Documents d'enregistrement universel 2020 et 2021 n'a plus lieu d'être présenté pour 2022.

Parmi les 53 risques constituant l'univers identifié par Mercialys, 7 d'entre eux, appartenant à 3 catégories, sont classés comme prioritaires :

Catégorie	Risque	Impact	Probabilité	Tendance
Risques liés au secteur	Risque lié au taux de capitalisation, à la valeur du patrimoine et à la liquidité des actifs immobiliers sur le marché	Fort (ANR)	Probable	Haussière
	Risque lié à la concurrence sur le segment du commerce physique	Fort (FFO)	Possible	Stable
	Risque lié aux nouveaux modes de consommation	Fort (FFO)	Possible	Haussière
Risques liés à l'activité	Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation	Fort (FFO)	Probable	Haussière
	Risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine	Fort (réputation)	Possible	Baissière
	Risque lié aux acquisitions et constructions	Fort (ANR)	Possible	Stable
Risques liés à la situation financière	Risque lié au taux d'intérêt, au coût de la dette, à la liquidité et au financement	Fort (FFO)	Probable	Haussière

5.2.2.1 Risques liés au secteur

A. Risque lié au taux de capitalisation, à la valeur du patrimoine et à la liquidité des actifs immobiliers sur le marché

Impact Fort/Probabilité Probable/Tendance Haussière

Description du risque

Le taux de capitalisation est central dans le calcul de la valeur d'expertise des actifs détenus par Mercialys. Sa détermination est fonction du taux réputé sans risque (soit le taux d'intérêt que l'État français sert lorsqu'il emprunte) et des primes valorisant le risque associé à l'investissement immobilier concerné. Les experts immobiliers indépendants chargés de l'évaluation du patrimoine de la Société se basent également dans le cadre de leurs campagnes de valorisation deux fois par an, conformément aux recommandations de l'AMF, sur les taux constatés lors des transactions immobilières récentes sur le marché de l'immobilier commercial physique.

La valeur d'expertise du patrimoine de Mercialys peut ainsi être impactée positivement/négativement *via* le taux de capitalisation :

- par une baisse/hausse significative des taux réputés sans risque ou des primes de risque ;
- par la constatation de taux plus favorables/plus dégradés dans le cadre de transactions sur le marché de l'immobilier physique.

L'ajustement des primes de risque par les experts peut également refléter l'évolution de leur perception de la pérennité des flux locatifs des actifs. Elle repose sur leurs hypothèses concernant les facteurs de variation des loyers, de la vacance ou encore des dépenses d'investissement des sites.

Or, la valeur d'expertise est prise en compte dans le calcul de l'actif net réévalué (ANR) et du ratio d'endettement (LTV : *Loan To Value*) de la Société. Une dégradation significative de la valeur du patrimoine de Mercialys aurait vraisemblablement un impact défavorable sur sa valeur boursière, mais aussi potentiellement sur sa notation financière et l'appréciation de son profil de risque par les acteurs du marché du financement et, au final, sur le coût de sa dette.

Gestion et couverture du risque

Les catalyseurs de remontée des taux de capitalisation sont essentiellement liés à l'évolution des politiques monétaires des banques centrales et à la dynamique des investisseurs en immobilier physique. Mercialys anticipe les potentiels impacts des politiques monétaires : elle effectue une veille régulière à destination des membres de la Direction générale et réalise des simulations de l'impact d'une évolution des taux sur la valeur de son patrimoine. Elle suit également étroitement les transactions immobilières ayant lieu sur le marché. Une actualisation de la sensibilité de la valeur du patrimoine est effectuée semestriellement sur la base d'une diminution/augmentation de 0,5 % du taux de capitalisation et d'une hausse/baisse de 10 % des loyers nets d'expertise.

Le risque de dégradation de la valeur d'expertise, du fait d'hypothèses sous-jacentes défavorablement orientées, est donc régulièrement suivi à la fois au travers des méthodologies de surveillance appliquées et de leur fréquence. Par ailleurs, la valorisation par les experts immobiliers indépendants de l'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialys sur une base semestrielle permet d'ajuster, le cas échéant, régulièrement sa valeur.

La gestion de ce risque passe par les arbitrages réalisés en continu par Mercialys sur son portefeuille d'actifs, en fonction de sa vision du marché. La stratégie d'arbitrage de la Société repose, d'une part, sur la cession d'actifs arrivés à maturité ou potentiellement fragilisés commercialement à terme. Elle s'appuie d'autre part sur des investissements dans ses actifs *leaders*, afin d'en consolider la dominance sur leur zone de chalandise et d'en asseoir la valorisation. Dans cette logique, la Société a diminué drastiquement la taille de son portefeuille sur les dernières années, passant de 93 centres commerciaux à fin 2010 à 48 à fin 2022. Depuis 2020, elle a également renforcé son équipe dédiée aux acquisitions et aux arbitrages, en nommant à sa tête l'ancien Directeur de l'asset management (gestion d'actifs) de la Société, attestant ainsi du caractère stratégique et central de ces sujets.

La valorisation du patrimoine de Mercialys ressort à 2 896,9 millions d'euros hors droits à fin décembre 2022 contre 2 930,2 millions d'euros à fin juin 2022 et 2 945,1 millions d'euros à fin décembre 2021. La valeur du portefeuille hors droits s'inscrit donc en baisse de - 1,6 % sur 12 mois (+ 0,8 % à périmètre constant) et en recul de - 1,1 % sur 6 mois (- 0,9 % à périmètre constant). Le taux de capitalisation moyen des expertises ressort à 5,75 % au 31 décembre 2022, contre 5,71 % au 30 juin 2022 et 5,71 % au 31 décembre 2021.

En raison de la forte corrélation entre le taux de capitalisation et le taux d'actualisation dans le modèle des experts immobiliers, le test de sensibilité effectué sur la base d'une variation du taux de capitalisation représente également la sensibilité à la variation du taux d'actualisation. Sur la base des loyers nets potentiels d'expertise annuels de 177,6 millions d'euros et du taux moyen de capitalisation de 6,13 % constatés à fin décembre 2022, l'analyse de sensibilité s'établit ainsi :

Critères de sensibilité	**Incidence sur la valeur d'expertise hors droits** *(en millions d'euros)*
Diminution de - 0,5 % du taux de capitalisation	+ 257,2
Hausse des loyers de + 10 %	+ 289,7
Augmentation de + 0,5 % du taux de capitalisation	(218,5)
Baisse des loyers de - 10 %	(289,7)

Tendance du risque : haussière

Ce risque est un enjeu structurellement majeur pour Mercialys. La cession régulière de certains de ses actifs pour réinvestir une partie des capitaux générés dans son portefeuille de projets relutifs lui permet de maintenir la qualité commerciale de son patrimoine et d'en protéger la valeur. La liquidité des actifs est également nécessaire pour faire face à des échéances de remboursement de dette en cas de ralentissement ou d'arrêt des marchés de financement.

Le ralentissement constaté depuis 2018 des transactions sur le marché de l'immobilier commercial physique impacte globalement la capacité des foncières à rapidement et facilement arbitrer leurs actifs. Une remontée tendancielle des taux de capitalisation a été constatée à ce titre chez

Mercialys entre 2018 et 2022. Elle a engendré un impact négatif toutefois relativement modéré sur la valeur d'expertise de son patrimoine, car compensée par la hausse des loyers prévisionnels. Néanmoins, Mercialys a démontré la liquidité de ses actifs, sur une base au moins en ligne avec ses valeurs d'expertise au cours des dernières années, y compris durant les exercices 2020 et 2021 marqués par la crise sanitaire.

Il est rappelé que les experts immobiliers valorisent le patrimoine de Mercialys sur une base semestrielle (hors sites détenus avec des investisseurs soumis à une valorisation trimestrielle).

Compte tenu d'une forte hausse (+285 pbs sur 12 mois de l'OAT 10 ans) du taux sans risque en France pouvant entrainer une remontée des taux de capitalisation retenus par les experts, ainsi que de l'augmentation des coûts de financement engendrant une remontée des taux de rendement exigés par les investisseurs, la tendance du risque lié au taux de capitalisation, à la valeur du patrimoine et à la liquidité des actifs immobiliers sur le marché est considérée comme haussière.

B. Risque lié à la concurrence sur le segment du commerce physique

Impact Fort/Probabilité Possible/Tendance Stable

Description du risque

Mercialys, de par son activité d'opérateur de centres commerciaux, capte une partie des dépenses de consommation des zones de chalandise des villes dans lesquelles elle intervient. La fréquentation de ses sites est un indicateur clé impactant à la hausse ou à la baisse les performances économiques et financières de la Société.

Des projets d'extension, de restructuration ou de construction *ex nihilo* plus ou moins structurants venant à voir le jour à moyen terme pourraient nuire de façon potentiellement significative à la fréquentation des centres commerciaux de Mercialys, notamment si ces projets s'intègrent dans des zones de chalandise majeures pour la Société. Une concurrence particulièrement soutenue d'acteurs déjà présents sur ces zones de chalandise, afin de capter les enseignes les plus différenciantes, pourrait également peser sur l'attractivité des sites de Mercialys.

Une diminution de la fréquentation des centres engendrerait une baisse de chiffre d'affaires et de la rentabilité des enseignes. Elle conduirait à terme à une pression sur les loyers facturés par la Société.

Gestion et couverture du risque

Mercialys gère ce risque au travers de deux axes majeurs :

- une politique régulière de rotation d'actifs : les cessions peuvent porter sur des sites considérés comme positionnés sur des zones commerciales plus sensibles à une intensification de la concurrence. La Société concentre ainsi progressivement son positionnement sur les zones maîtresses de villes bénéficiant de tendances démographiques et de pouvoir d'achat supérieures aux moyennes nationales ;
- une stratégie commerciale visant à renforcer l'attractivité de ses sites *via* (i) l'installation de moyennes surfaces générant un trafic additionnel irriguant l'ensemble du centre commercial, (ii) un *mix* marchand adapté à chaque zone de chalandise, et (iii) la mise en œuvre de nouvelles utilisations des centres commerciaux (*coworking*, pôles médicaux) afin de renforcer leur ancrage dans leurs communautés, (iv) la mise en œuvre de services à destination des enseignes et consommateurs (services logistiques des premier et dernier kilomètres notamment),

Au travers de ces mesures, Mercialys a pu conserver une croissance régulière de la fréquentation de ses centres commerciaux sur la période 2014-2019. Elle affichait une nette surperformance par rapport à l'indice national publié par le Conseil national des centres commerciaux (CNCC). Cette tendance favorable en termes de fréquentation s'est répercutée sur l'évolution du chiffre d'affaires des commerçants présents sur ses sites.

La résilience des sites de Mercialys a été également démontrée durant les années 2020 et 2021 marquées par la crise sanitaire. Elle est illustrée par une fréquentation des sites de Mercialys sur les périodes d'ouverture en 2021 de 86 % de celle normalisée de 2019 malgré d'importantes contraintes opérationnelles liées à la crise sanitaire (couvre-feux, passe sanitaire notamment). Le chiffre d'affaires des commerçant affichait également une bonne résistance. En 2022, la fréquentation de centres commerciaux est ressortie à 88,7 % du niveau normalisé de 2019, attestant d'habitudes de consommation plus « efficaces », le chiffre d'affaires des commerçants présents sur les sites de Mercialys ayant progressé de +1,0 % par rapport à 2019.

Tendance du risque : stable

Quelques projets immobiliers ont pu, de façon localisée, affecter les tendances de fréquentation de certains sites de Mercialys. La Société n'a toutefois jamais constaté d'intensification généralisée de la concurrence en immobilier de commerce physique sur son patrimoine. Par ailleurs, après un moratoire engagé en 2020 par le Gouvernement français sur la construction de nouvelles surfaces commerciales, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 (dite « loi Climat et Résilience ») consacre :

- l'intégration de la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme, ainsi que
- l'instauration d'un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à terme.

Les contraintes concernant la mise en œuvre de nouvelles surfaces commerciales *ex nihilo* devraient ainsi participer à la pérennisation des sites existants.

La résilience du niveau d'activité des sites de Mercialys en 2020 et 2021, malgré la crise sanitaire, et le rebond du chiffre d'affaires des commerçants en 2022 sur les niveaux de 2019 prouvent à nouveau la pertinence de son positionnement concurrentiel. Le *leadership* des centres sur leur zone de chalandise leur permet d'être relativement peu exposés aux dynamiques de rationalisation des parcs de magasins physiques par les enseignes. Mercialys constate un taux de vacance financière courante maitrisé à fin 2022, soit 2,9 %, (vs. 3,2% à fin 2021). Il illustre également la puissance des sites de Mercialys sur leur zone de chalandise.

Dès lors, le risque lié à la concurrence sur le segment du commerce physique est considéré comme stable.

C. Risque lié aux nouveaux modes de consommation

Impact Fort/Probabilité Possible/Tendance Haussière

Description du risque

La répartition par secteur d'activité des loyers de Mercialys montre une grande diversification. Au 31 décembre 2022, deux secteurs d'activité pèsent toutefois pour plus de 20 % des loyers contractuels en base annualisée, l'équipement de la personne et les grandes surfaces alimentaires :

	31/12/2022	31/12/2021
Restauration	8,3 %	8,4 %
Santé et beauté	12,7 %	12,6 %
Culture, cadeaux et sport	17,5 %	16,3 %
Équipement de la personne	30,0 %	30,5 %
Équipement du ménage	7,7 %	7,2 %
Grandes surfaces alimentaires	20,5 %	21,8 %
Services	3,2 %	3,2 %
TOTAL	**100,0 %**	**100,0 %**

Le risque associé aux nouveaux modes de consommation se matérialise principalement *via* les éléments suivants :

- un recul structurel du chiffre d'affaires du secteur de l'équipement de la personne constaté sur la période 2008-2019. Cette crise s'est amplifiée à l'occasion de l'épidémie de Covid-19. A fin octobre 2022, les enseignes d'habillement ont vu leur chiffre d'affaires progresser de +4 % par rapport à la même période 2021. Cet indicateur reste cependant 6,7 % en deçà du cumul à fin octobre 2019;
- une évolution des paradigmes de consommation concernant la grande distribution avec :

1. un modèle toujours ultradominant de l'hypermarché au niveau national sur le segment de l'alimentaire, mais une perte de parts de marché des opérateurs intégrés au profit des enseignes indépendantes et du *hard discount*,
2. sur le segment du non-alimentaire, une baisse tendancielle de la contribution de ce dernier dans le chiffre d'affaires total des hypermarchés ;

- une croissance régulière du chiffre d'affaires du commerce en ligne, qui représente 14,1 % du commerce de détail en France en 2021. Cette progression intégre cependant la montée en puissance digitale des enseignes physiques [(1)].

Les deux premiers facteurs d'inflexion de la consommation peuvent peser sur la rentabilité des enseignes de textile ou alimentaires et engendrer une pression sur les loyers de Mercialys, voire contribuer à terme à un accroissement de son taux de vacance.

La progression du commerce en ligne peut quant à elle peser sur les comptes des commerçants « physiques ». Ceux-ci qui doivent notamment réaliser des investissements significatifs en matière :

- de logistique,
- d'informatique, pour développer leur distribution en ligne et améliorer leur gestion des stocks et
- de marketing en référencement en ligne.

Gestion et couverture du risque

Mercialys anticipe le risque lié aux nouveaux modes de consommation par :

- les projets menés depuis 2015 sur la réduction des surfaces des hypermarchés, en partie celles dédiées aux produits non alimentaires, en coordination avec l'opérateur alimentaire. Ces projets ont contribué à recentrer les hypermarchés sur les produits alimentaires et sur des surfaces plus pertinentes. Ils ont entraîné la mise à disposition des centres commerciaux de surfaces additionnelles ayant permis l'installation de nombreux distributeurs spécialisés, de restaurants, etc. Celle-ci a favorisé la croissance de la fréquentation sur ces sites ;
- l'adaptation constante de ses *mix* marchands, en conservant pour objectif
  - une bonne diversification des secteurs d'activité au sein de son portefeuille ;
  - l'identification des enseignes les plus pertinentes dans chaque secteur, notamment quant au positionnement prix ;
- le développement de la connaissance clients, au travers d'outils de marketing à disposition des enseignes permettant la personnalisation d'offres et d'informations adaptées à leur profil de consommation, dans une optique de fidélisation et d'accroissement de chiffre d'affaires ;
- la montée en puissance de sa solution digitale via un écosystème propriétaire comprenant une marketplace (Le Shop) et une offre logistique des premier et dernier kilomètre (Ocitô). Cette solution digitale au service de la convergence entre commerce physique et digital a été déployée dans 28 centres à fin 2022 et s'articule autour de 3 solutions principales :

1. une *marketplace* web et mobile permettant aux enseignes des centres de Mercialys de bénéficier d'un canal supplémentaire pour proposer des produits alimentaires et non-alimentaires aux consommateurs,
2. une plate-forme logistique qui regroupe l'ensemble des services aux commerçants des centres. Elle facilite la consolidation et l'expédition de colis en *ship-from-store* depuis leur boutique (cellule logistique dédiée, mise à disposition de consommables, affranchissement et ramassage centralisé) et,
3. une offre de transports qui couvre tout l'éventail de solutions de livraison du dernier kilomètre, pour une plus grande efficacité et efficience tant au niveau des enseignes que des consommateurs (livraison immédiate, livraison à domicile à J +2, *Click & Collect*, *drive*, casiers de retrait).

Tendance du risque : haussière

Le risque lié aux nouveaux modes de consommation est considéré en hausse, bien que sa lecture soit délicate.

L'obsolescence d'enseignes de l'équipement de la personne est une constante sur le secteur du commerce depuis une décennie. La nécessité d'adapter les centres commerciaux est un élément stratégique majeur. Cet aspect s'est renforcé en 2020 puis 2021 avec les mesures de confinement successives liées à la crise sanitaire qui ont fragilisé de nombreux commerçants, notamment dans le secteur du textile et de la restauration/loisirs. Certains segments ont toutefois bénéficié de ce contexte particulier, tels que l'équipement de la maison ou les produits digitaux. Tous les formats de distribution alimentaire ont également pu rester ouverts tout au long des exercices 2020 et 2021, constituant un facteur de résilience majeur pour l'activité des centres commerciaux de Mercialys. Cependant, il faut noter que les différents dispositifs d'aide déployés par le Gouvernement

(1) Source : Fevad – Fédération du e-commerce et de la vente à distance.

français, complétés (notamment concernant les charges fixes) ou mis en place (au titre du paiement des loyers) en 2021, ont permis de limiter grandement les fermetures de commerces et de lieux de restauration dans les centres commerciaux.

De même, si la crise sanitaire a entraîné des fermetures répétées de tous les commerces « non essentiels à la vie de la Nation », incitant certains consommateurs à reporter une partie de leurs achats en ligne, l'appréciation de la pérennité de cette tendance est difficile. Les statistiques ne prouvent en effet pas que les acteurs du e-commerce aient bénéficié d'un report de consommation massif et structurel sur l'ensemble des exercices 2020 et 2021. Cela est illustré par la rapide normalisation des niveaux de chiffre d'affaires des commerçants constatés dans les centres commerciaux dès la levée des différentes mesures de confinement mais également en 2022. Le gain de part de marché du commerce en ligne a nettement ralenti en 2022. La question du modèle économique des « pure players » en ligne reste donc posée alors même que les conditions de financement se durcissent On constate ainsi la faillite de certains opérateurs, la tension engendrée par la hausse des coûts logistiques et de référencement ainsi que les restrictions quant au retour des produits commandés en ligne par de nombreuses enseignes (fin du retour gratuit). Cela interroge sur la pérennité des gains de parts de marché réalisés par le commerce en ligne.

Mercialys estime, en tout état de cause, bénéficier d'avantages concurrentiels avérés :

1. la difficulté d'obtenir désormais en France des autorisations d'ouverture pour des grandes surfaces alimentaires conforte la Société dans sa perception qu'accueillir des locataires alternatifs sur les surfaces d'hypermarchés serait possible, après réduction éventuelle des métrages dédiés ;
2. la qualification par les décrets gouvernementaux, durant les 3 périodes de confinement étalées entre 2020 et 2021, de près de 40 % de sa base locative en tant que « commerces essentiels à la vie de la Nation » témoigne de l'ancrage de ses centres commerciaux dans le quotidien des communautés, comme l'illustre le redressement rapide des fréquentations et du chiffre d'affaires des commerçants lors des déconfinements ;
3. l'intensité concurrentielle du commerce en ligne est moins prégnante dans les villes de taille moyenne où les actifs de Mercialys sont positionnés, et où les visites sont récurrentes, de courte durée, et font l'objet de paniers moyens limités, rendant comparativement le coût de la livraison d'un achat sur Internet élevé.

5.2.2.2 Risques liés à l'activité

A. Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation

Impact Fort/Probabilité Probable/Tendance haussière

Description du risque

Mercialys loue les surfaces de ses galeries marchandes et de ses moyennes surfaces en majorité à des grandes enseignes nationales ou locales.

Les impacts associés à ces risques portent sur deux aspects principaux. D'une part, la rentabilité des enseignes locataires. Celle-ci peut, de façon ponctuelle, dégrader le taux de recouvrement ou le potentiel de réversion des loyers. Elle peut aussi, de façon plus structurelle, peser sur les revenus locatifs de Mercialys si une rentabilité insuffisante entraînait des fermetures de magasins dans les galeries détenues par la Société, dans un contexte d'arbitrages réguliers par les enseignes de leurs points de vente physiques au niveau national. D'autre part, en cas de départs d'enseignes, le taux de vacance pèse sur les revenus locatifs et la capacité à refacturer les charges d'exploitation des centres durant la période de recommercialisation. Celle-ci peut s'allonger lorsque des secteurs structurants du commerce connaissent des difficultés, à l'image de l'équipement de la personne en France depuis plus d'une décennie, comme évoqué au risque précédent.

En ce qui concerne la diversification, en dehors du groupe Casino et du groupe H&M, aucune enseigne ne représente plus de 2 % des loyers annuels de Mercialys. L'exposition au groupe Casino est en forte baisse sur les 5 derniers exercices et encore en contraction sur l'exercice 2022. Elle représente toutefois une part significative des loyers, à hauteur de 21,0 % à fin 2022. Cette exposition est de 18,0 % en retraitant :

1. à la baisse, la participation minoritaire de 49 % détenue par BNP Paribas REIM dans les SAS Hyperthetis Participations et Immosiris détenant au total 10 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino, et
2. à la hausse, la participation minoritaire de 25 % de Mercialys dans la SCI AMR détenant 3 Monoprix et 2 hypermarchés opérés sous la marque Géant Casino.

L'exposition consolidée se répartit principalement entre les enseignes d'hypermarchés Géant (19,7 % des loyers à fin 2022) et Monoprix (0,7 % des loyers à fin 2022). En cas d'évènements ayant des effets sur l'activité des hypermarchés Géant ou plus généralement sur l'activité de Casino, les revenus locatifs et les valeurs d'actifs de Mercialys pourraient donc être impactés.

En 2022, Mercialys a continué de réduire son exposition aux enseignes du Groupe Casino en cédant 2 hypermarchés à Saint-Étienne et Annecy.

Mercialys a réalisé des transformations d'hypermarchés sur de nombreux sites depuis 2015, en réduisant leur surface et en relouant les surfaces libérées par l'opérateur alimentaire au profit de la galerie marchande. Casino et Mercialys échangent régulièrement sur de nouvelles opérations de même nature, conformément aux clauses des baux engageant les deux sociétés. Dans le cadre de ces négociations, une baisse de loyer peut être accordée à l'hypermarché, les surfaces libérées devant permettre une création de valeur en parallèle. Si aucun accord ne pouvait être trouvé avec le groupe Casino, celui-ci pourrait exercer sa faculté de libération de ces surfaces au moment des échéances triennales. Mercialys étudierait alors, dans le cadre de la recommercialisation de ces surfaces, leur découpage entre une offre alimentaire revue en termes d'opérateur et de format, et un accroissement des surfaces dédiées à la galerie marchande.

En 2022, Mercialys a aussi réduit son exposition aux loyers du groupe H&M en recommercialisant deux cellules précédemment louées à cette enseigne à d'autres enseignes en dehors du secteur du textile, à savoir Cultura et Intersport.

L'échéancier des baux des deux premiers locataires de Mercialys est présenté ci-après.

Échéancier des baux du groupe Casino *(principaux baux : hypermarchés, supermarchés et magasin Monoprix)*

Site	% de détention par Mercialys	Typologie	Date de début de bail	Date de fin de bail	Caractéristiques du bail
Quimper	100 %	Hypermarché	12/2014	12/2026	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Aix-en-Provence	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Marseille	100 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Brest	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Nîmes	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Angers	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Lanester	100 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Niort	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Fréjus	51 %	Hypermarché	06/2015	06/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Narbonne	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Istres	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Le Puy	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Clermont-Ferrand	51 %	Hypermarché	11/2015	11/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Annemasse	100 %	Hypermarché	12/2015	12/2027	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Ajaccio	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Corte	60 %	Supermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Furiani	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Porto-Vecchio	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme
Toga	60 %	Hypermarché	07/2018	06/2030	bail commercial 12 ans, 9 ans de période ferme

Échéancier des baux du groupe H&M

Site	Date de début de bail	Date de fin de bail	Caractéristiques du bail
Marseille	04/2011	04/2021	bail commercial 3 - 6 - 9 - 10
Mandelieu	01/2016	01/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Brest	02/2016	02/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Lanester	07/2016	07/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Toulouse	07/2016	07/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Besançon	12/2016	12/2028	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Quimper	05/2017	05/2029	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12
Morlaix	07/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Narbonne	07/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Nîmes	08/2017	07/2029	bail commercial 12 ans, 6 ans de période ferme
Clermont-Ferrand	07/2021	06/2033	bail commercial 3 - 6 - 9 - 12

Gestion et couverture du risque

Mercialys limite le risque d'insolvabilité et le risque lié à des fermetures de chaînes d'enseignes en premier lieu au travers de la diversification de son *mix* de locataires. Ceci circonscrit l'impact d'une résiliation à une échéance triennale.

Par ailleurs le risque lié à d'éventuelles difficultés rencontrées par les enseignes alimentaires du groupe Casino présentes sur ses sites doit être mis en perspective avec les options de relocation qui découleraient de la mise à disposition de surfaces devenues vacantes. La demande de surfaces alimentaires reste en effet forte en France, dans un contexte où les autorisations d'ouverture de nouvelles surfaces commerciales physiques sont désormais très limitées.

Mercialys a également mis en place des procédures visant à contenir le risque de contrepartie enseignes, *via* notamment :

- une analyse détaillée des réalisations sur le plan locatif par rapport au budget, effectuée mensuellement entre la Direction administrative et financière, la Direction de l'asset management et la Direction de la commercialisation. Les conclusions sont présentées en Comité managérial et donnent lieu à des plans d'action spécifiques ;

- une analyse annuelle du taux d'effort par lot (rapport entre le montant TTC du loyer, des charges incluant les fonds marketing et des travaux refacturés au commerçant et son chiffre d'affaires TTC) lors de la revue des *business plans* d'actifs. Toute évolution divergeante des taux habituellement constatés pour telle ou telle activité fait l'objet d'une étude dédiée du contexte de l'enseigne et du locataire. Les équipes de commercialisation et d'asset management tirent ensuite des conclusions et prennent des décisions au cas par cas ;
- une fixation des loyers sur une base essentiellement fixe (98,3 % des loyers contractuels en base annualisée de Mercialys sont fixes ou intègrent un loyer minimum garanti au 31 décembre 2022) ;
- des procédures opérationnelles très régulières relatives au suivi et au recouvrement des loyers, menées conjointement entre les services de gestion locative, l'asset management, la commercialisation et la Direction administrative et financière.

Parallèlement, Mercialys anticipe le risque de recommercialisation *via* :

- le suivi étroit du taux de vacance et des actions de recommercialisation associées. La qualité des enseignes choisies est un facteur déterminant, avec une attention toute particulière portée à leur santé financière, à la pertinence de leur offre par rapport aux besoins de la zone de chalandise, à leur caractère localement différenciant, et à leur complémentarité par rapport au *mix* marchand déjà existant ;
- la structuration de l'équipe de commercialisation en spécialisation géographique et par format :
  1. par zone géographique, ce qui entraîne une connaissance approfondie des actifs, des zones de chalandises et des commerçants locaux et,
  2. par typologie de surfaces, les besoins et contraintes des enseignes de moyenne surface étant significativement différentes de celles des boutiques.

L'équipe d'asset management soutient l'équipe de commercialisation et veille notamment à l'équilibre financier des négociations, dans le cadre élargi de la rentabilité visée par centre commercial ;

- la stratégie de rotation d'actifs. Mercialys analyse régulièrement le positionnement de l'ensemble de ses actifs au sein de leur zone de chalandise. La capacité d'un centre commercial à conserver une attractivité forte sur le long terme au sein de cette zone est l'un des critères pouvant entraîner l'arbitrage du site.

Tendance du risque : haussière

La consommation en France devrait demeurer bien orientée à long terme grâce à une démographie positive et un taux d'épargne élevé, ce dernier restant à un niveau historiquement soutenu de 16,2 % au 2e trimestre 2022 selon la Banque de France (contre 14,9 % en moyenne sur la période 2009 – 2019).

Par ailleurs, la demande sous-jacente pour des surfaces commerciales de qualité, comme celles offertes par Mercialys, devrait rester résiliente à long terme. La Société bénéficie en effet d'un ancrage solide de ses sites dans leur zone de chalandise grâce à des mix marchands liés aux besoins du quotidien. Cela est illustré par le fait que, durant les périodes de confinement, jusqu'à 40 % de la base locative de Mercialys a été qualifiée de « commerces essentiels aux besoins de la Nation ». Enfin, le système de propriété commerciale en France, au travers du droit au bail, constitue une protection forte pour les bailleurs. Ces éléments participent à la sécurisation des revenus de Mercialys.

Les effets de la crise sanitaire liée à la Covid-19 ont été limités à court terme par les aides déployées par l'État. Elles ont permis d'atténuer considérablement, à fin 2021, les impacts sur le taux de chômage ou les défaillances d'entreprises.

Le contexte géopolitique et économique en 2022 a pesé sur la confiance des ménages, sans que la consommation se soit fortement rétractée sur l'année. Le taux de chômage, à 7,3 % à la fin du 3e trimestre 2022, est à un niveau bas, comparable à celui constaté en 2007.

Le suivi par Mercialys de la santé de ses locataires a été largement intensifié en 2020, 2021 et 2022 lors de l'arrêt des aides gouvernementales. La crise sanitaire et économique a en effet exacerbé des sujets de rentabilité préexistants chez certains d'entre eux, notamment dans le secteur du textile. Ainsi, la liquidation judiciaire de l'enseigne Camaïeu en septembre 2022, dont le maillage national était important et qui pesait pour 0,9 % de la base locative de Mercialys, illustre ce risque. Outre les ruptures d'activité subies, les investissements devant être consentis par les enseignes au titre de leur stratégie marketing et digitale face à la concurrence d'opérateurs en ligne a pesé sur leur rentabilité et leur bilan. Ces éléments pourraient peser sur le profil des revenus futurs de Mercialys au travers :

- d'une vacance accrue,
- d'une moindre collecte des loyers,
- d'une diminution du niveau des loyers variables, notamment ceux de l'enseigne H&M,
- voire d'une pression sur les niveaux des loyers minimum garantis.

Enfin, les cessions de fonds de commerce réalisées par le groupe Casino ces dernières années indiquent que son enseigne d'hypermarchés Géant pourrait être considérée par ce dernier comme moins stratégique. La contraction des parts de marché de cet opérateur pourrait également motiver une baisse de son exposition à ce format de distribution. Cela entraînerait des effets potentiellement dilutifs à terme sur les revenus locatifs de Mercialys.

Ainsi, même si le taux de recouvrement (loyers et charges) au titre de 2022 apparait largement normalisé à 95,1 % au 31 décembre 2022, et que les taux de recouvrement pour 2020 et 2021 ont été en grande partie régularisés et ressortent à un niveau de respectivement 91,3 % et 96,4 % et si le taux de vacance financier récurrent s'élève à 2,9 % à fin 2022, le risque est estimé en hausse.

B. Risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine

Impact Fort/Probabilité Possible/Tendance Baissière

Description du risque

En tant que société foncière, le risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine peut se matérialiser pour Mercialys dans différents cadres, notamment lors :

- de l'exploitation de ses centres (incendie, vol, attentat, agression, etc.) ;
- d'opérations de travaux réalisées sur ses centres (chute, blessure, etc.) ;
- d'activités de certains preneurs qui peuvent altérer la qualité des sols, des eaux souterraines, la structure des bâtiments *via* les installations en toiture, et donc occasionner une dépréciation des actifs en raison de la pollution ou de la dégradation associée ;
- d'événements météorologiques extrêmes ou lors d'une présence de parasites (termites, mérules, etc.) qui peuvent dégrader la structure du bâtiment ;

- d'une crise sanitaire, telle que celle liée à la Covid-19, qui peut engendrer des charges et des investissements liés à la santé et à la sécurité au sein des centres commerciaux, ou aboutir à des fermetures partielles voire totale des sites.

En cas d'apparition, ce risque pourrait entraîner des conséquences très significatives d'ordres juridique et réputationnel pour la Société.

Gestion et couverture du risque

Plusieurs types d'actions sont menées pour gérer ce risque :

- des procédures de sécurité sont mises en place et revues régulièrement sur l'ensemble des centres, en coordination avec le *property manager* (gestionnaire immobilier) de Mercialys. Les prestataires associés à ces procédures sont audités annuellement par le *property manager*. En cas de résultats jugés insatisfaisants par celui-ci, des actions correctives sont mises en œuvre, sous peine de résiliation du contrat. Mercialys procède par ailleurs à des audits de sécurité. Elle veille à la mise en place de mesures correctrices par le *property manager* le cas échéant ;
- des procédures de gestion de crise sont disponibles et testées régulièrement. Les équipes du *property manager* sensibilisent également les commerçants sur ces thématiques ;
- le *property manager* s'assure de la conformité réglementaire des activités des locataires ;
- le *property manager* veille, en coordination avec Mercialys :
  - à la mise en œuvre de mesures de maintenance préventive des bâtiments dans le cadre des plans pluriannuels de travaux, et
  - à la réalisation de travaux suite à des événements particuliers (phénomènes météorologiques par exemple) afin de garantir la sécurité du public ;
- les centres commerciaux de Mercialys sont régulièrement audités par les ingénieurs « prévention incendie » des assureurs, selon des priorités annuelles, déterminées notamment en fonction de l'importance des actifs. Tous les sites sont audités au moins une fois tous les 5 ans. Les rapports des ingénieurs prévention des assureurs sont communiqués après chaque expertise sur site. Ils sont accompagnés de recommandations qui font l'objet d'un suivi par les équipes Mercialys en coordination avec ses assurances ;
- lors de situations exceptionnelles telles que des mouvements sociaux (« gilets jaunes », agriculteurs, par exemple), ou de la pandémie liée à a la Covid-19, Mercialys prend également des mesures fortes pour assurer la santé et la sécurité de ses visiteurs, enseignes et collaborateurs, en direct et avec la collaboration des équipes du *property manager* ;
- enfin, Mercialys dispose de couvertures *via* ses différentes polices d'assurance, celles-ci étant calibrées au regard du coût de reconstruction des actifs et des pertes d'exploitation qui pourraient intervenir en fonction de différents scénarios envisagés.

Tendance du risque : baissière

La sécurité du public accueilli sur les centres commerciaux de Mercialys fait partie de la responsabilité de base de la Société. Elle met donc en œuvre tous les moyens nécessaires pour assurer le plus haut niveau de sécurité aux visiteurs. La Société y est toujours vigilante dans le contexte d'occurrence possible d'actes terroristes sur le territoire national. Le niveau de vigilance du plan Vigipirate a cependant été revu à la baisse, d'un statut « urgence attentat » à fin 2020 à « sécurité renforcée – risque attentat » depuis juin 2022.

Dans le cadre de la lutte contre l'épidémie de Covid-19, Mercialys avait mis en place des mesures sanitaires strictes afin d'assurer la santé et la sécurité de ses clients, de ses commerçants et de son personnel.

Plus structurellement, l'entretien régulier du patrimoine permet d'en assurer la pérennité d'exploitation. Les garanties offertes par les contrats d'assurance en cours sont jugées bien calibrées au regard des dommages pouvant être subis par la Société.

L'épidémie liée à la Covid-19 apparaissant moins aigüe au terme de l'année 2022, et le niveau de vigilance du plan Vigipirate étant revu à la baisse, la tendance associée à ce risque est considérée comme baissière.

C. Risque lié aux acquisitions et constructions

Impact Fort/Probabilité Possible/Tendance Stable

Description du risque

Mercialys met en œuvre une stratégie dynamique de rotation d'actifs dans le cadre de son modèle de croissance. Les actifs présentant une exposition géographique et un potentiel de croissance jugés insuffisant, ainsi que certains sites jugés comme ayant atteint un niveau de valeur optimal, sont cédés. Ceci permet le financement du portefeuille de projets de développement de la Société ou des acquisitions d'actifs.

En effet, depuis son introduction en Bourse en 2005, Mercialys n'a pas construit de sites *greenfields*, soit des sites *ex nihilo*. Le portefeuille actuel de projets de Mercialys comporte essentiellement des restructurations de surfaces existantes et des extensions. Les éventuelles démolitions et constructions relatives à ces projets sont menées au travers de différentes typologies de contrats : maîtrise d'ouvrage déléguée ou en direct, contrat de promotion immobilière, etc. Ces structurations entraînent des niveaux de responsabilité juridique et de risques financiers divers. Ceux-ci portent notamment sur l'exposition ou non à des dépassements budgétaires de travaux ou à l'impact de délais dans la livraison de l'ouvrage.

Par ailleurs, Mercialys peut acquérir des actifs sur le marché. À ce titre, la Société peut être exposée aux conséquences de diligences incomplètes au moment de l'acquisition, entraînant des conséquences notamment fiscales ou financières.

Enfin, que ce soit au travers de la mise en œuvre de projets ou d'acquisitions, Mercialys est exposée au risque constructif en propre, une fois les garanties décennales expirées. Ce risque implique la nécessité de réaliser, le cas échéant, des travaux coûteux pour une remise aux normes ou une réhabilitation de l'actif pour en assurer une exploitation dans de bonnes conditions. Une perte d'exploitation peut représenter un coût additionnel dans ce cadre.

Gestion et couverture du risque

En tant que donneur d'ordre dans le cadre de projets gérés par des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, Mercialys mène des contrôles et des audits de façon régulière, visant à s'assurer :

- du suivi budgétaire et financier : outre la gestion courante entre l'Asset management et la Maîtrise d'ouvrage déléguée au travers de points réguliers sur le déroulement des projets, des *post mortem* sont réalisés sur les projets livrés l'année précédente, dont l'objectif est de s'assurer que tous les dépassements de coûts sont bien justifiés (demande du donneur d'ordre et changements de programme ou contrainte non anticipée). Des économistes indépendants réalisent les chiffrages sur les projets les plus significatifs ;
- du suivi opérationnel et technique : des points réguliers sont réalisés entre les équipes d'Asset management et la Maîtrise d'ouvrage déléguée afin de s'assurer du bon déroulé et du suivi du cahier des charges ;
- du suivi du respect du risque lié à la santé et à la sécurité : bien que Mercialys ne porte pas la responsabilité directe en cas d'incident sur les chantiers, il existe un risque d'image associé à un impact financier. Ce risque est géré à la fois par Mercialys et la Maîtrise d'ouvrage déléguée au travers de la nomination d'un coordinateur en matière de sécurité et de protection de la santé. Ce dernier est désigné afin d'orchestrer sous l'angle de la sécurité les activités des différentes entreprises. À noter que sa présence ne décharge pas le maître d'ouvrage de ses responsabilités légales. Mercialys, quant à elle, s'assure d'un passage régulier de ses équipes sur les chantiers en cours et des alertes en cas d'incident sont remontées directement à la Maîtrise d'ouvrage déléguée et transmise à Mercialys.

Lors des procédures d'acquisitions, Mercialys conduit des audits sur les actifs ou sociétés détenant les actifs, sur les aspects immobiliers, fiscaux, comptables et juridiques. Ceci permet de limiter le risque de surévaluation du prix d'achat. Ces audits sont menés par des conseils externes (avocats, fiscalistes, notaires notamment), et coordonnés par les services internes de la Société (Juridique corporate, Juridique immobilier, Direction administrative et financière et Asset management).

Enfin, une fois les garanties décennales expirées sur les sites acquis ou ayant fait l'objet de développements, Mercialys s'assure, tout au long de la vie des actifs, de leur correct entretien au travers de plans pluriannuels de travaux. Cette vigilance permet :

- de garantir la sécurité de l'exploitation des centres commerciaux, et
- de répartir de façon équilibrée les dépenses d'investissements nécessaires pour en assurer la pérennité.

Tendance du risque : stable

Mercialys dispose à fin 2022 d'un portefeuille de projets de développement de 475 millions d'euros à horizon 2027 et au-delà. Son ampleur et sa flexibilité permettent à Mercialys des mises en chantier rapides et séquencées en fonction des opportunités pouvant apparaître sur les différents sites et notamment la dynamique des besoins au sein de leur zone de chalandise.

Compte tenu du contexte lié à la crise sanitaire, Mercialys a largement suspendu ses développements entre 2020 et 2021. Sur cette période ainsi qu'en 2022, la foncière a renouvelé son portefeuille de développements pour l'alimenter de projets portant à la fois :

- sur du foncier détenu par l'entreprise,
- sur des terrains nécessitant des accords avec des copropriétaires ou covolumistes sur des sites où Mercialys opère déjà.

Mercialys participe également à des appels à projets organisés par des collectivités locales, offrant son expertise en immobilier mixte.

La Société dispose de l'ensemble des compétences juridiques spécifiques au montage de projets. Elle fait en parallèle appel à des conseils juridiques et fiscaux reconnus pour l'accompagner sur ses projets de développements et d'acquisitions. La Société avait également renforcé en 2020 ses compétences techniques internes, mettant en place une Direction technique pouvant avoir un regard critique sur les procédures de maintenance et de construction. Des partenariats avec des promoteurs de premier rang sont enfin mis en œuvre et participent à la bonne maîtrise de ce risque.

Compte tenu de ces diligences, le risque lié aux acquisitions et constructions est considéré comme stable.

5.2.2.3 Risques liés à la situation financière

A. Risque lié au taux d'intérêt, au coût de la dette, à la liquidité et au financement

Impact Fort/Probabilité Probable/Tendance Haussière

Description du risque

Le contexte de taux d'intérêt historiquement bas qui a perduré au cours de la dernière décennie a cédé la place à une année 2022 marquée par une remontée rapide des taux engendrée par le contexte géopolitique et la politique restrictive de la BCE pour lutter contre l'inflation. La prolongation de cette tendance engendrerait potentiellement un accroissement du coût de financement de la Société :

- soit au travers du coût de la dette déjà existante, sur la part variable de celle-ci,
- soit au travers d'éventuelles opérations de refinancement.

Par ailleurs, les *spreads* obligataires de Mercialys se sont écartés sensiblement des niveaux constatés sur les instruments financiers des grandes foncières françaises au cours de l'année 2022. Cette évolution peut matérialiser, outre des facteurs techniques liés à une liquidité limitée du marché secondaire sur les souches obligataires de l'entreprise, une perception, par les investisseurs, d'un risque associé à la concentration de l'exposition locative sur le groupe Casino et aux problématiques financières de ce dernier.

Ce renchérissement des conditions de crédit pourrait également avoir un impact sur les opérations d'acquisitions ou de développements de la Société, qui restera exigeante sur le rendement de ses investissements.

La situation financière de Mercialys à fin 2022 apparait saine, tant en ce qui concerne la liquidité que les conditions d'endettement. Elle fait ressortir les éléments suivants :

Endettement financier *(en millions d'euros)*	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Trésorerie	216,1	257,1
Dette financière brute [1]	(1 258,3)	(1 358,6)
Dette financière nette	(1 040,2)	(1 101,5)

(1) Dont variation de juste valeur de la dette financière, valeur nette comptable des primes et frais d'émission obligataire, et juste valeur des produits dérivés adossés aux emprunts obligataires.

Au 31 décembre 2022, le montant de la dette tirée par Mercialys s'élève à 1 262 millions d'euros et se décompose en :

- une obligation d'un montant nominal de 300 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 1,80 %, avec une échéance en février 2026 ;
- une obligation d'un montant résiduel de 200 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 4,625 %, avec une échéance en juillet 2027 ;
- un placement privé obligataire d'un montant nominal de 150 millions d'euros, rémunéré à un coupon fixe de 2,00 %, avec une échéance en novembre 2027 ;
- une obligation d'un montant nominal de 500 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 2,50 %, avec une échéance en février 2029 ;
- 112 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie à un taux légèrement négatif.

La maturité moyenne de la dette tirée s'élève à 4,5 ans au 31 décembre 2022, en nette amélioration par rapport au 31 décembre 2021 (3,2 ans) compte tenu d'une opération de refinancement menée au 1er trimestre 2022.

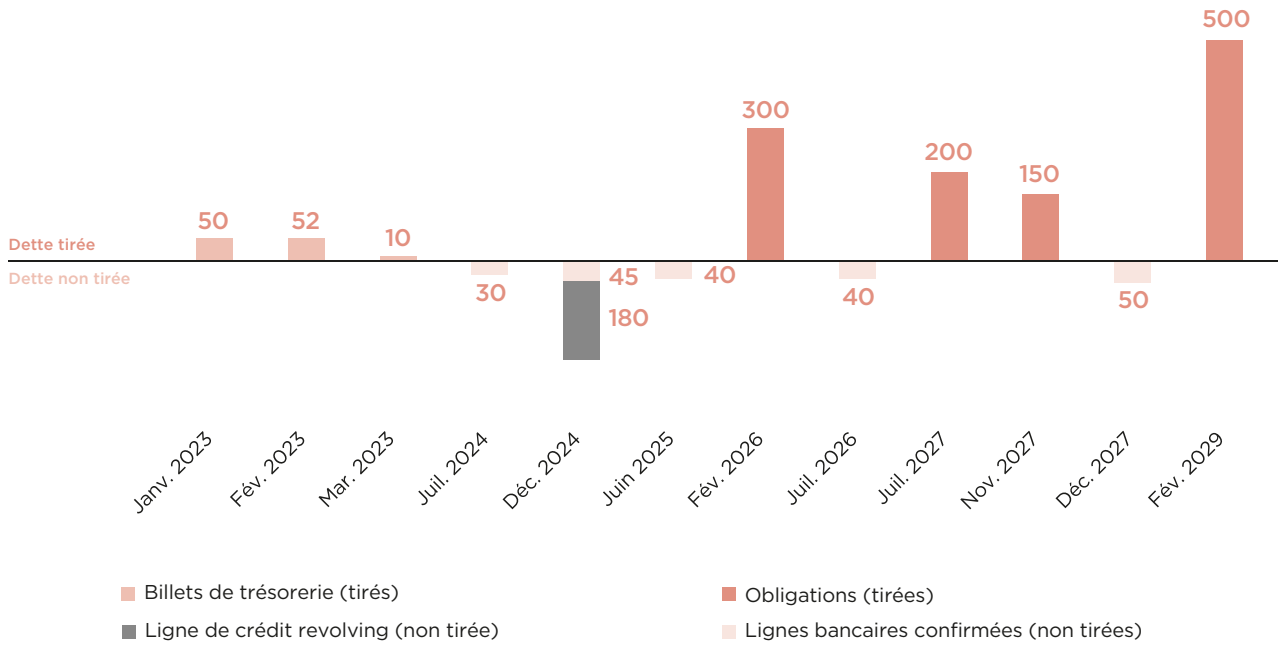
Mercialys dispose par ailleurs de ressources financières non tirées à hauteur de 385 millions d'euros lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité satisfaisant :

- une ligne de crédit *revolving* bancaire de 180 millions d'euros à échéance décembre 2024. La marge sur EURIBOR est de 125 pb (pour une notation BBB) et lorsqu'elle n'est pas tirée cette ligne donne lieu au paiement d'une commission de non-utilisation de 40 % de la marge ;
- cinq lignes bancaires bilatérales confirmées pour un montant total de 205 millions d'euros, de maturité comprise entre juillet 2024 et décembre 2027. Les marges sur EURIBOR sont inférieures ou égales à 150 pb (pour une notation BBB) ou établies à taux fixe, et lorsqu'elles ne sont pas tirées ces lignes donnent lieu au paiement de commissions de non-utilisation jusqu'à 40 % des marges.

De plus, Mercialys dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros mis en place au 2nd semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 112 millions d'euros (encours au 31 décembre 2022).

Ci-dessous l'échéancier de la dette obligataire et des ressources financières non tirées de Mercialys au 31 décembre 2022 :

en millions d'euros



La situation financière de Mercialys montre par ailleurs un respect des *covenants* (engagements) contractuels.

Le ratio d'endettement (LTV : *Loan To Value*) ressort bien en dessous des limites fixées (comprises entre un LTV inférieur à 50 % et 55 % en fonction des lignes de crédit).

Loan To Value *(en millions d'euros)*	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Dette financière nette	(1 040,2)	(1 101,5)
Valeur d'expertise hors droits des actifs [1]	2 949,6	3 000,9
Loan To Value (LTV)	35,3 %	36,7 %

(1) Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 52,7 millions d'euros au titre de 2022 et 55,8 millions d'euros au titre de 2021, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise.

Le ratio d'ICR (ICR : *Interest Coverage Ratio*) s'établit quant à lui à 5,9x, bien au-dessus du minimum fixé (ICR supérieur 2x).

Interest Coverage Ratio *(en millions d'euros)*	**31/12/2022**	**31/12/2021**
EBITDA	144,2	144,7
Coût de l'endettement financier net	(24,5)	(28,2)
Interest Coverage Ratio (ICR)	5,9 x	5,1 x

Gestion et couverture du risque

Dans le cadre de la gestion du coût de sa dette, Mercialys pilote de manière dynamique sa politique de couverture de taux. Elle est accompagnée en cela de conseils externes. Cette politique-ci vise à :

- conserver un taux de couverture optimal et respecter une structure de la dette satisfaisant ses engagements bancaires. Compte tenu d'opérations de restructurations réalisées en parallèle du refinancement réalisé au 1er trimestre 2022 puis au 3e trimestre 2022 et du débouclage par anticipation de *swaps* de variabilisation, La position de dette à taux fixe s'établit à 100 % au 31 décembre 2022 et est projetée à 96 % à fin 2023, contre 66 % demandé par la documentation bancaire. Dans le cadre de la notation financière établie par l'agence Standard & Poor's (actuellement fixée à BBB/perspective stable), Mercialys adopte par ailleurs une stratégie prudente en préservant une marge de manœuvre significative sur le ratio de couverture des frais financiers par l'EBITDA (ICR). Il ressort à 5,9x au 31 décembre 2022, contre un niveau supérieur à 2x requis par le *covenant* bancaire ;
- limiter le risque sur des instruments de couverture. Mercialys a défini une liste d'instruments qu'elle s'autorise à mettre en place compte tenu de leur profil de risque associé et des contraintes de la comptabilité de couverture ;
- anticiper les impacts des variations de taux d'intérêt. Cette anticipation s'effectue :
  - par la mise en place d'une veille régulière à destination de la Direction générale des informations traitant des évolutions des politiques monétaires de la FED et de la BCE ainsi que des marchés financiers,
  - par les tests de sensibilité réalisés régulièrement entre le taux d'intérêt et le coût de la dette.

Le dispositif de gestion du risque sur les taux d'intérêt prévoit également :

- de limiter le choix des contreparties bancaires. Mercialys ne traite qu'avec des banques de premier plan ;
- d'être en mesure de faire preuve d'une réactivité forte en cas de variations significatives des taux d'intérêt compte tenu de la modélisation régulière de l'ensemble du portefeuille de Mercialys en *mark-to-market,* notamment via des outils de modélisation externes. La société Forex, en tant que valorisateur externe, réalise des reportings réguliers sur l'ensemble du portefeuille et sur le risque de contrepartie. Des tests avec modélisation à la juste valeur de la dette en fonction des taux sont réalisés trimestriellement.

Le risque de hausse des taux d'intérêt doit être analysé dans le cadre de la politique de couverture mise en place par Mercialys au travers d'instruments financiers dérivés. La sensibilité du résultat avant impôt de la Société à une variation des taux reste significative :

Critères de sensibilité	**Impact sur le résultat avant impôt** *(K€)*
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	(196)
Impact d'une variation de – 1 % des taux d'intérêt	158

Tendance du risque : haussière

Ce risque est un enjeu structurellement majeur pour Mercialys, du fait de l'intensité capitalistique du secteur immobilier. Sa tendance est estimée comme étant haussière, bien que le potentiel de concrétisation à court terme soit limité pour la Société compte tenu de l'absence d'échéance obligataire avant février 2026.

La capacité de la foncière à réaliser des cessions sur des valeurs au moins en ligne avec les expertises, les impacts maitrisés de la crise sanitaire sur la consommation des ménages et les défaillances d'enseignes et plus généralement sur le modèle d'affaires des centres commerciaux ont participé à rassurer les parties prenantes financières de la Société en 2021 et 2022, après un contexte beaucoup plus dégradé en termes de perception en 2020. Ainsi, la disponibilité des financements est apparue plus positivement orientée en 2021 et au 1er semestre 2022. Cela est illustré par l'opération de refinancement structurante menée par Mercialys au 1er trimestre 2022, axée autour de trois dimensions :

- émission d'une obligation d'un montant nominal de 500 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 2,5 % ;

- rachat anticipé de cent millions d'euros de la souche obligataire à maturité juillet 2027 portant un coupon de 4,625 %, dont le nominal initial s'élevait à 300 millions d'euros ;
- exercice en intégralité de l'option de remboursement anticipé (« *make whole* ») de son obligation à maturité mars 2023 d'un montant nominal de 469,5 millions d'euros, portant un coupon de 1,787 %.

Cette opération a permis à la Société :

- de rallonger significativement la maturité de sa dette tirée, de 3,2 ans à fin 2021 à 4,5 ans à fin 2022, et
- de renforcer sa liquidité, aucune échéance obligataire n'intervenant avant février 2026.

Cependant, les tensions inflationnistes majeures intervenues de façon globale ont contribuer à une forte remontée des taux. Ceci pèsera à la fois sur le coût de la dette existante variabilisée et sur les opérations de refinancement qui pourraient être envisagées.

Par ailleurs, les *spreads* obligataires de Mercialys peuvent se montrer volatiles en fonction des nouvelles concernant son locataire le plus important, à savoir le groupe Casino. Cette situation engendre potentiellement des conditions de crédit moins favorables, en termes relatifs, que pour d'autres acteurs du marché des centres commerciaux, et plus généralement que pour d'autres sociétés de taille ou d'équilibres bilantiels similaires.

En tout état de cause, un suivi étroit de la situation de liquidité et une couverture de la dette adaptable aux possibles variations des taux d'intérêt sont en place, cette gestion dynamique de sa politique financière par Mercialys participant activement à la maîtrise de ce risque.

5.2.3 Risques juridiques

Dans la conduite de son activité de détention d'actifs immobiliers dans lesquels sont ou seront exploitées des galeries marchandes, Mercialys est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC (Société d'investissement immobilier cotée), les règles de droit commun. Celles-ci concernent l'attribution de permis de construire, ainsi que de nombreuses autres réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres :

- l'urbanisme commercial,
- la santé publique,
- l'environnement,
- la sécurité et
- les baux commerciaux.

Toute modification importante de la réglementation qui lui est applicable est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme cela est usuellement le cas pour les propriétaires de centres commerciaux, la Société ne peut garantir que tous ses locataires, en particulier sur les sites récemment acquis, se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation commerciale. D'éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à Mercialys, en qualité de propriétaire, qui pourraient nuire à ses résultats et sa situation financière.

5.2.3.1 Risques liés à la réglementation sur les baux commerciaux

Mercialys est soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Certaines stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public. Elles limitent notamment la marge de manœuvre dont disposent les propriétaires afin d'ajuster les loyers en fonction des conditions de marché.

Lors de la conclusion du contrat de bail, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

Les baux de centres commerciaux comprennent souvent une clause de loyer variable. Cette disposition fixe le loyer en fonction du chiffre d'affaires du locataire avec un loyer minimum garanti, afin de limiter les risques supportés par Mercialys en période de récession économique. L'indexation sur le chiffre d'affaires a pour conséquence de faire échapper la correction ou la fixation du loyer à la réglementation. La révision du loyer minimum garanti d'un bail commercial selon la variation de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires) doit alors être prévue aux termes du contrat.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel ») et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 ont modifié certaines dispositions relatives aux baux commerciaux.

Les modifications d'ordre public ont été intégrées aux baux commerciaux conclus ou renouvelés par Mercialys depuis l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux pourraient donc avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

5.2.3.2 Risques liés à la réglementation en matière d'urbanisme, de construction, de sécurité et d'exploitation des centres commerciaux

L'activité de Mercialys est soumise aux règles d'urbanisme, et notamment au régime des autorisations d'exploitation commerciale. Outre les sanctions administratives en cas de non-respect de ce régime (mise en demeure sous astreinte, par le préfet, de ramener la surface commerciale concernée à l'autorisation accordée et décision préfectorale de fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement sous astreinte, jusqu'à régularisation effective), des sanctions pénales peuvent être prononcées.

Par ailleurs, en tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies. Le maire n'autorise ainsi l'ouverture de l'établissement par arrêté qu'après avis positif de la Commission de sécurité à la suite d'une visite de réception effectuée par cette dernière. Par ailleurs, la Commission de sécurité réalise une visite biennale en vue de vérifier le respect des normes de sécurité qui donne lieu à un rapport formalisé. En cas d'infraction à la réglementation, la fermeture du site peut être décidée par le maire ou par le préfet.

Toute évolution de la réglementation relative à l'urbanisme ou aux exigences de sécurité mises à la charge des établissements recevant du public, entraînant un accroissement des restrictions ou des contraintes en matière de développement de ces centres commerciaux, pourrait limiter les possibilités et les perspectives de croissance de Mercialys. De même, toute déréglementation dans le secteur de l'urbanisme commercial pourrait avoir pour effet une baisse de la valeur patrimoniale des actifs de la Société.

La Société, ses fournisseurs et sous-traitants sont également tenus de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, de sécurité, de délivrance des permis de construire ou d'autorisation de construire (autorisation d'exploitation commerciale) pourrait également avoir une influence négative sur la rentabilité et le résultat d'exploitation de Mercialys en augmentant les coûts d'exploitation, d'entretien et d'amélioration ainsi que les coûts administratifs inhérents aux centres commerciaux.

5.2.3.3 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

Mercialys bénéficie du régime fiscal des SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées) depuis le 1er novembre 2005. Elle est à ce titre exonérée d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de son activité. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné, notamment, par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

En application de la loi de finances rectificative pour 2006, le régime fiscal des SIIC est également conditionné à la non-détention, par une ou plusieurs personnes agissant de concert, de 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la Société, cette condition s'appréciant de manière continue au cours de chaque exercice d'application. Le non-respect de ce plafond de détention à compter du 1er janvier 2010, au titre d'un exercice, est susceptible d'entraîner l'imposition de Mercialys à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice concerné.

La perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC serait bien entendu susceptible d'affecter significativement l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.



51
actifs en portefeuille

2e place
Palmarès de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120

475 M€
de projets

6

ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS ET RELATIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

6.1 Organisation opérationnelle 346

6.2 Relations avec les parties liées 346

6.2.1 Principaux baux consentis par la Société à des sociétés du groupe Casino 347

6.2.2 Activités de gestion immobilière et de maîtrise d'ouvrage déléguée 347

6.2.3 Convention de prestations de services avec Casino 348

6.2.4 Convention d'avances en compte courant avec Casino 348

6.2.5 Contrat de licence de marques avec L'Immobilière Groupe Casino 348

6.2.6 Contrat de licence de marques avec Casino, Guichard-Perrachon 349

6.2.7 Covolumétrie et copropriété 349

6.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys 349

6.3.1 Filiales 351

6.3.2 Participations 353

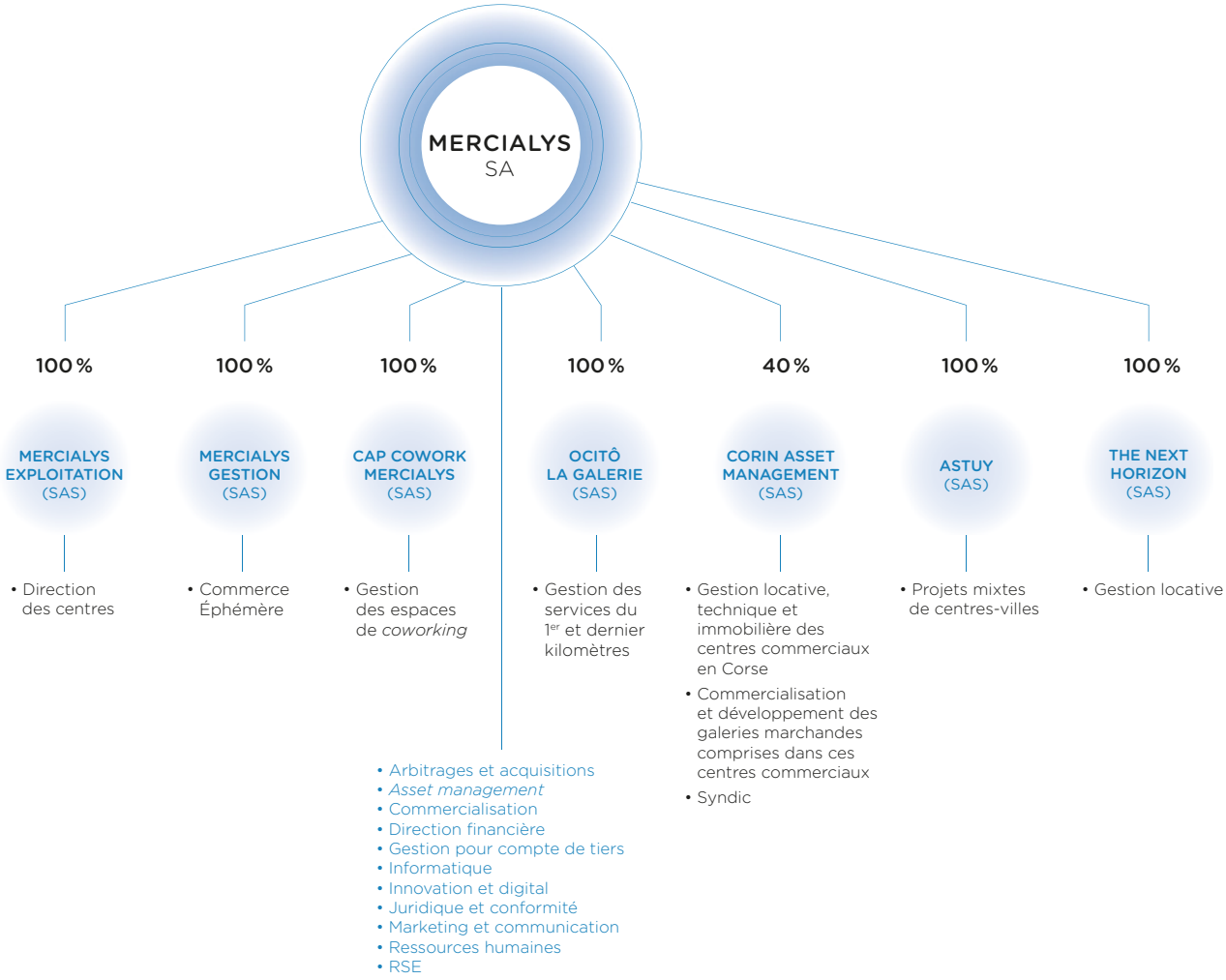
6.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 355

Annexe : Tableau récapitulatif des conventions réglementées en cours 358

6.1 Organisation opérationnelle

L'organisation opérationnelle de Mercialys est décrite succinctement au chapitre 4, p. 232 et suivantes, et au chapitre 5, p. 322 et suivantes.

L'organigramme ci-dessous présente de façon synthétique la structure opérationnelle du groupe Mercialys.



6.2 Relations avec les parties liées

Lors de sa réunion du 11 février 2015, le Conseil d'administration, dans le cadre du renforcement de la gouvernance de Mercialys, a autorisé la mise en place d'une procédure pour les conventions conclues entre les sociétés du groupe Mercialys et les parties liées (cf. chapitre 4, § 4.1.8.1, p. 265). Lors de sa réunion du 12 décembre 2019, le Conseil d'administration a mis à jour la Charte relative aux conventions conclues entre les sociétés du groupe Mercialys et les parties liées, afin d'y intégrer une procédure de détermination et d'évaluation des conventions courantes conclues par Mercialys, pour répondre aux exigences de la loi « Pacte » du 22 mai 2019. Le Conseil d'administration a également revu cette Charte les 15 février 2021 et 15 juin 2022 afin, notamment, de l'adapter aux évolutions de la gouvernance de la Société.

Les conventions suivantes en cours ou ayant pris fin durant les deux derniers exercices ont fait l'objet de la procédure d'autorisation par le Conseil d'administration de Mercialys :

- Une Convention d'avance en compte courant avec le groupe Casino (cf. § 6.2.4, p. 348), celle-ci ayant pris fin en janvier 2022 ;
- Des contrats de licence de marques avec le groupe Casino (cf. § 6.2.5 et 6.2.6 p. 348 et 349), dont l'un des 2 a été résilié par Mercialys en septembre 2022.

Un tableau récapitulatif des conventions réglementées qui se sont poursuivies ou ont été conclues au cours de l'exercice 2022 est disponible en Annexe, p. 359.

Les autres conventions portent sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales au sens de l'article L. 225-39 du Code de commerce.

A fin 2022, et à l'issue d'internalisations de fonctions menées depuis 2019, Mercialys entretient des relations contractuelles limitées avec diverses sociétés du groupe Casino. Ces relations comportent la location par Mercialys de différents locaux au groupe Casino, celui-ci assumant le rôle de syndic sur le patrimoine de Mercialys, ainsi que la gestion de charges sur certains actifs détenus en pleine propriété par Mercialys.

Enfin, Mercialys peut faire appel à la maitrise d'ouvrage déléguée du groupe Casino via un contrat cadre.

Il est à noter que le groupe Casino n'est plus une partie liée depuis la démission de la société La Forézienne de Participations de son mandat d'administrateur le 28 avril 2022.

6.2.1 Principaux baux consentis par la Société à des sociétés du groupe Casino

Mercialys et ses filiales gèrent des baux conclus avec diverses entités du groupe Casino : Distribution Casino France, CODIM 2, Floréal et Monoprix louant divers locaux situés dans les centres commerciaux de la Société.

Les loyers facturés au cours de l'exercice clos en 2022 au titre de ces baux se sont élevés à 37,0 millions d'euros, contre 38,8 millions d'euros en 2021.

Ces baux comportent des modalités similaires à celles contenues dans les baux conclus avec les sociétés hors groupe Casino.

Par ailleurs, en vue de l'installation de panneaux et centrales photovoltaïques au sein des AFUL relatives à certains centres commerciaux situés en Métropole, à La Réunion et en Corse, Mercialys a consenti des baux emphytéotiques aux sociétés d'exploitation des centrales dont les dates d'échéance s'étalent entre 2031 et 2036.

6.2.2 Activités de gestion immobilière et de maîtrise d'ouvrage déléguée

Un contrat-cadre non exclusif est signé entre Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino, au titre de la maîtrise d'ouvrage déléguée. À ce titre, en fonction des projets menés par Mercialys, des contrats de promotion immobilière spécifiques à des opérations peuvent être conclus, ou celles-ci peuvent être menées dans le cadre de commandes au titre de la maîtrise d'ouvrage déléguée. Ce contrat-cadre non exclusif a fait l'objet d'avenants en 2018. Ceux-ci visaient essentiellement :

- à prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires (notamment liées à la loi Sapin II) en matière de conformité et de sécurité, et
- à apporter des précisions sur les étapes des missions à réaliser par Sudeco.

Mercialys déléguait à Sudeco, filiale à 100 % de L'Immobilière Groupe Casino, pour la quasi-totalité de ses sites, à l'exception de ses sites corses gérés par Corin Asset Management (cf. § 6.3.2, C, p. 354) les missions de gestion locative et de gestion technique et administrative immobilière. Ces mandats de gestion locative et de gestion technique et administrative immobilière sont arrivés à échéance fin 2022. Mercialys a internalisé ces missions.

Créée en 1988, Sudeco est spécialisée dans l'activité de gestion locative et d'administration de biens. Elle intervient à titre principal pour le compte de la Société et du groupe Casino ainsi que pour d'autres clients propriétaires de galeries marchandes, principalement des investisseurs institutionnels.

Les honoraires versés par la Société et ses filiales à Sudeco en 2022 au titre de ses diverses missions se sont élevés à 6 559 milliers d'euros contre 5 882 milliers d'euros au 31 décembre 2021 (cf. § 3.1.2, note 24.3, p. 191).

Enfin, pour les volumes propriété de Mercialys organisés en AFUL ainsi que les copropriétés au sein desquels Mercialys dispose d'actifs immobiliers, Sudeco peut fournir des prestations de syndic et de gestion des parties communes dans le cadre de mandats spécifiques à chaque site.

En vertu de ces mandats, Sudeco procède à une répartition des charges communes générales pour définir la part qui incombe à chaque propriétaire. Sudeco :

(i) établit le budget prévisionnel des charges et procède à leur recouvrement,

(ii) participe à la négociation et à l'élaboration des contrats signés avec des prestataires de services,

(iii) assure le suivi et la réalisation des prestations,

(iv) souscrit aux contrats obligatoires (contrôle sécurité, vérification des installations électriques) et

(v) procède à l'arrêté des comptes en fin d'année.

Sudeco perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage du budget de charges communes annuel. Pour la gestion des travaux, en sa qualité de syndic, Sudeco perçoit une rémunération fixée selon un barème prenant en compte le type de travaux.

La rémunération due à Sudeco en cas de modification du Règlement de jouissance, du Règlement intérieur ou de tout autre document visant à réglementer la vie dans un centre commercial, fait l'objet d'une facturation d'honoraires distincte.

La plupart des mandats de syndic sont conclus entre les copropriétés ou les AFUL dans lesquelles Mercialys ou ses filiales sont propriétaires et Sudeco pour une durée généralement d'un an, renouvelable, à défaut de résiliation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception et moyennant un délai de prévenance de trois mois. En juillet 2022, Mercialys s'est engagée, via un protocole, à voter au titre des actifs immobiliers détenus par la Société en date de signature du protocole, en faveur du renouvellement du mandat de syndic et/ou de présidence d'AFUL / ASL assuré par Sudeco pour une durée d'un an lors des assemblées générales qui se dérouleront sur les sites concernés en 2022 pour les mandats qui se dérouleront en 2023 sauf en cas de manquement grave de la part du syndic.

6.2.3 Convention de prestations de services avec Casino

Mercialys a conclu une Convention de prestations de services avec le groupe Casino le 8 septembre 2005 dont l'objet est d'organiser la fourniture à la Société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement.

Une nouvelle Convention de prestations de services (ci-après la « Nouvelle convention »), dont le périmètre de prestations avait été actualisé, a été conclue avec le groupe Casino le 11 mars 2015, laquelle s'est substituée à la Convention de prestations de services du 8 décembre 2005. Cette Nouvelle convention a été signée jusqu'au 31 décembre 2019, se renouvelant par tacite reconduction pour une durée de douze (12) mois.

L'exécution des prestations faisait l'objet d'une rémunération forfaitaire annuelle révisée chaque année, d'un commun accord entre les parties, sur la base des coûts budgétés par Casino, intervenant au plus tard le 30 novembre de l'année en cours. Les parties pouvaient décider d'une régularisation du montant forfaitaire au 4e trimestre de chaque exercice. En cas de désaccord entre les parties sur cette révision, la rémunération aurait été égale à celle de l'année précédente, à prestations identiques.

Les prestations ont fait l'objet d'une internalisation progressive par Mercialys entre 2019 et le 31 août 2022, date d'échéance de cette convention. En 2022 spécifiquement, Mercialys a internalisé le support en matière de comptabilité, fiscalité et gestion de la trésorerie.

Au titre de 2022, la facturation au titre de la Convention de prestation de services s'est élevée à 430 milliers d'euros, contre 954 milliers d'euros en 2021.

L'ensemble des prestations associées à cette convention ayant été réinternalisées par Mercialys, cette convention est désormais éteinte.

6.2.4 Convention d'avances en compte courant avec Casino

Mercialys et Casino, Guichard-Perrachon ont signé le 25 juillet 2012 une Convention d'avances en compte courant de maturité 3 ans, permettant à Mercialys de bénéficier d'une avance confirmée de Casino à hauteur de 50 millions d'euros. Par acte modificatif en date du 26 février 2015, cette convention a été prorogée jusqu'en décembre 2017 et Casino Finance a été substituée à Casino, Guichard-Perrachon dans ses droits et engagements.

La maturité de cette ligne, qui participe au dispositif de liquidité de Mercialys et contribue favorablement à son ratio de liquidité a été étendue au travers de différents avenants, qui ont également formalisé l'évolution des conditions financières associées ainsi que le montant de cette avance. Celle-ci n'a jamais fait l'objet d'un tirage par Mercialys. La maturité de cette convention, son montant ainsi que les conditions financières attachées, ont été revues successivement par 4 avenants, autorisés par le Conseil d'administration de Mercialys en février 2017, décembre 2018, décembre 2019 et décembre 2020.

En janvier 2022, il a été mis fin par anticipation à l'avance en compte courant mise à disposition par le groupe Casino pour 35 millions d'euros en amont de sa maturité de décembre 2022, au regard de l'incrémentation par Mercialys de son dispositif de lignes bancaires non tirées en 2021. Cette résiliation a été effective au 3 février 2022. Pour 2022, le montant versé par Mercialys au titre de la non utilisation de cette ligne s'est élevé à 50,1 milliers d'euros, hors taxes, contre 554 milliers d'euros, hors taxes, au titre de 2021.

Cette convention d'avances en compte courant n'a pas vocation à être renouvelée.

6.2.5 Contrat de licence de marques avec L'Immobilière Groupe Casino

Mercialys a conclu le 8 septembre 2005 un contrat de licence de marques avec la société L'Immobilière Groupe Casino aux termes duquel cette dernière concède, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif à Mercialys portant sur la marque « Cap Costières » déposée à l'Institut National de la Propriété Industrielle le 14 octobre 2002, enregistrée sous le numéro 023 188 709 dans la classe 35, renouvelée en 2012.

Cette licence est consentie *intuitu personae*, pour le seul territoire français et pour une durée initiale de dix ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année. Chaque partie conserve néanmoins la faculté de mettre fin à cet accord, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Dans le cas où L'Immobilière Groupe Casino souhaiterait céder cette marque, Mercialys bénéficie alors d'un droit prioritaire d'achat qu'elle devra exercer dans un délai de trente jours.

En cas de faute grave ou simplement d'inexécution totale ou partielle des obligations incombant à l'une des parties, cette licence d'exploitation peut à tout moment être résiliée sans indemnité ni préavis, après une mise en demeure restée infructueuse durant un délai de huit jours.

6.2.6 Contrat de licence de marques avec Casino, Guichard-Perrachon

Mercialys a conclu le 24 mai 2007 un contrat de licence de marques avec la société Casino Guichard-Perrachon aux termes duquel Casino concède, à titre gratuit, à Mercialys, un droit d'exploitation non exclusif portant sur les marques françaises identifiées ci-dessous :

Marque	Date de dépôt	Date de déclaration de renouvellement	Numéro d'enregistrement	Classes
BEAULIEU (dénomination)	23/01/2006	06/01/2016	06 3 405 097	16, 35 et 36
BEAULIEU... pour une promenade (visuel en couleurs)	21/03/2006	07/01/2016	06 3 417 884	5, 16, 35 et 36
NACARAT (dénomination)	20/01/2006	22/01/2016	06 3 404 612	16, 35 et 36
NACARAT (visuel en couleurs)	27/01/2006	22/01/2016	06 3 406 367	16, 35 et 36

Cette licence était consentie *intuitu personae*, pour le seul territoire français et pour une durée initiale de dix ans, renouvelable ensuite par tacite reconduction d'année en année. Chaque partie conservait toutefois la faculté de mettre fin au contrat, sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Mercialys a notifié à Casino, Guichard-Perrachon, la résiliation de ce contrat de licence de marque, en date du 6 septembre 2022.

6.2.7 Covolumétrie et copropriété

Parmi les actifs immobiliers apportés en octobre 2005 par L'Immobilière Groupe Casino, un très grand nombre fait l'objet de divisions en volumes et est organisé en AFUL (« Association foncière urbaine libre ») et / ou en ASL (« Association Syndicale Libre ». Chaque membre dispose d'un nombre de voix proportionnel aux surfaces existantes dans le volume dont il est propriétaire. Suivant la nature des décisions à prendre, l'Assemblée générale de l'AFUL statue à la majorité simple, la majorité absolue, la majorité des deux tiers des voix ou à l'unanimité.

Les décisions de l'Assemblée générale sont en principe prises à la majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

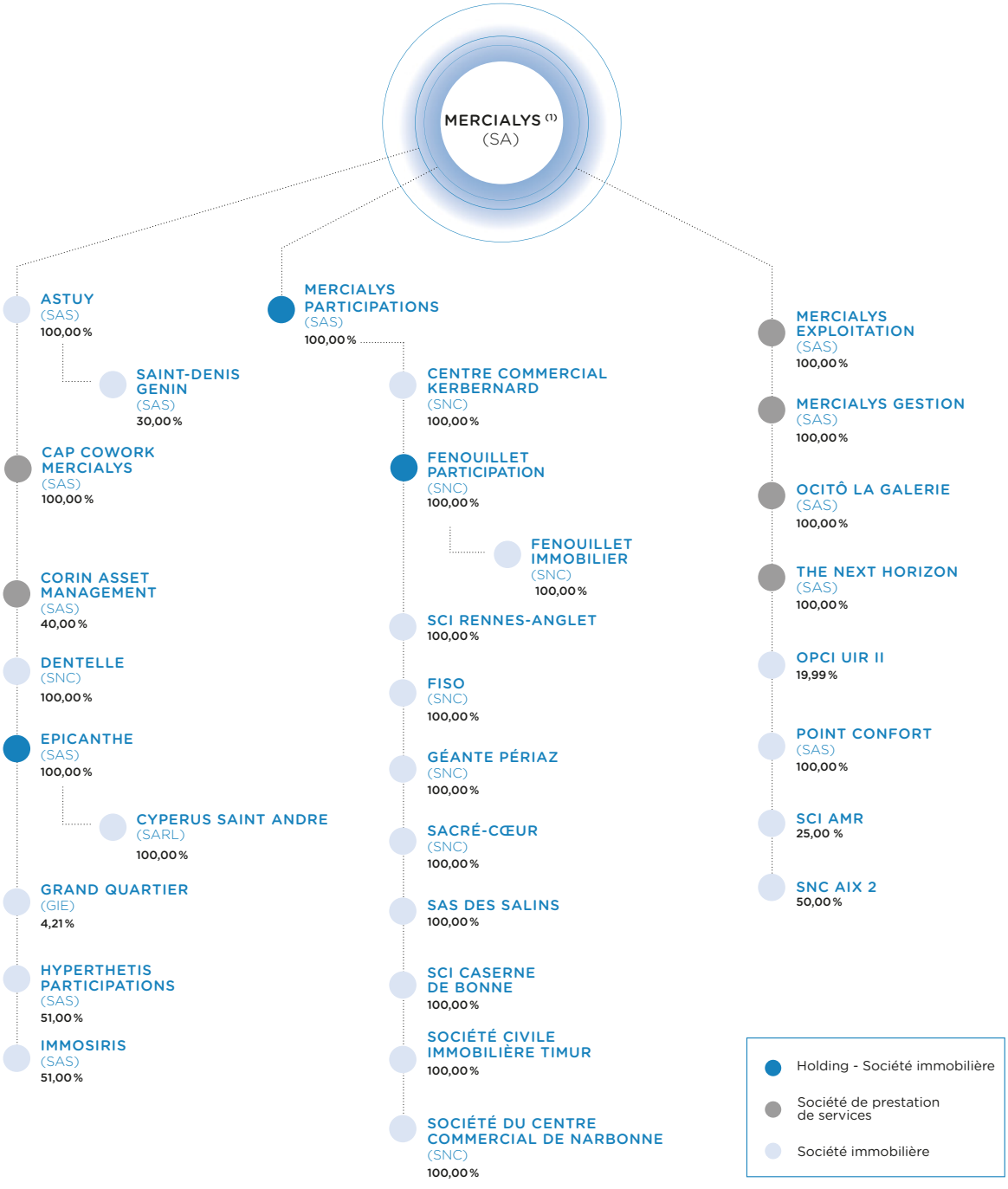
Cependant, la décision d'autorisation d'installation d'une enseigne ou d'une antenne ou d'instauration d'un stationnement payant sur le parc de stationnement est prise à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres. À défaut de décision prise à la majorité absolue, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée générale statuant à la majorité simple.

Les décisions relatives aux travaux d'amélioration, à la création d'équipements nouveaux, à l'extension du parking, à l'amélioration des accès extérieurs au parking ou encore à l'action en exécution forcée des dispositions, autres que le recouvrement des charges, de l'état descriptif de division en volumes ou du Règlement intérieur du centre commercial, sont prises à la majorité des membres représentant au moins les deux tiers des voix. La décision relative à la modification de ces deux actes est également prise à la majorité des deux tiers. Enfin, la modification de la répartition des charges, autre que résultant d'une modification de la consistance d'un volume, est prise à l'unanimité des voix des membres.

6.3 Filiales et participations – Organigramme du groupe Mercialys

L'organigramme ci-après présente la structure du groupe Mercialys.Le tableau des filiales et participations figure au § 3.2.2, note 25, p. 218 et 219. Outre le chiffre d'affaires réalisé et le résultat de l'exercice, ce tableau indique notamment, pour chacune des sociétés, les capitaux propres, la valeur d'inventaire des titres et les dividendes encaissés.

ORGANIGRAMME DU GROUPE MERCIALYS AU 31 DÉCEMBRE 2022



(1) Détention directe et indirecte.
Les pourcentages indiqués correspondent aux pourcentages de détention du capital au niveau du groupe Mercialys.

6.3.1 Filiales

6.3.1.1 Société de prestation de services

A. Mercialys Gestion, SAS

Cette filiale regroupe les activités de gestion des grands centres commerciaux, de commercialisation des galeries marchandes et de développement du commerce éphémère.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 15,6 millions d'euros contre 11,2 millions d'euros en 2021. Le résultat de l'exercice 2022 est une perte de 108 milliers d'euros, contre une perte de 299 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

B. Mercialys Exploitation, SAS

Cette filiale a pour activité l'exploitation commerciale des centres commerciaux.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,5 millions d'euros, contre 4,1 millions d'euros au 31 décembre 2021. Le résultat de l'exercice 2022 est une perte de 221 milliers d'euros contre une perte de 1 067 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

C. Cap Cowork Mercialys, SAS

Cette filiale a pour activité l'exploitation d'espaces de coworking, location de bureaux et d'espaces de travail privatifs ou partagés nécessaires pour l'exercice de l'activité de coworking, de salles de réunion, de réception ; la fourniture de services associés à l'activité de coworking et aux utilisateurs de cette activité, ainsi qu'une activité de domiciliation d'entreprise.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 333 milliers d'euros contre 129 milliers d'euros en 2021. Le résultat de l'exercice 2022 est une perte de 278 milliers d'euros contre une perte de 234 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

D. Ocitô La Galerie, SAS

Cette filiale a pour activité la mise en relation entre la clientèle et des commerçants partenaires au moyen de tout support numérique (site Internet, application mobile, etc.), et l'exploitation de plateformes numériques (Internet, applications, etc.) destinées à mettre en relation ces commerçants partenaires et la clientèle en vue de commercialiser des produits et des services à retirer ou réaliser dans les commerces ou à faire livrer à domicile ou en des lieux prédéfinis.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 9 milliers d'euros chiffre d'affaires et une perte de 557 milliers d'euros (aucun chiffre d'affaires et une perte de 1 457 milliers d'euros au titre de l'exercice 2021).

E. The Next Horizon, SAS

Cette filiale, constituée le 31 mai 2021, a pour objet social la gestion locative, l'administration de biens et la prestation d'assistance technique. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société n'a pas eu d'activité, les fonctions lui été rattachées ne devant être internalisées qu'à fin 2022. Il n'y avait eu aucun chiffre d'affaires au 31 décembre 2021. Le résultat est une perte de 1 407 milliers d'euros au 31 décembre 2022 contre une perte de 0,5 millier d'euros au 31 décembre 2021.

6.3.1.2 Sociétés Immobilières

A. Dentelle, SNC

La société Dentelle est propriétaire de diverses parcelles de terrain situées sur les Communes du Puy-en-Velay et de Vals-Près-le-Puy (Haute-Loire), sur lesquelles un *retail park* a été construit et ouvert en 2013.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a enregistré un chiffre d'affaires hors taxes de 321 milliers d'euros contre 289 milliers d'euros au 31 décembre 2021. Le résultat de l'exercice 2022 est un gain de 1 519 milliers d'euros contre une perte de 1 216 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

B. Fiso, SNC

Cette filiale loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein des galeries marchandes des centres commerciaux d'Istres et d'Angers et un espace de coworking à Angers. Elle détient également une participation dans l'OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 2,1 millions d'euros contre 2,0 millions d'euros en 2021. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1 642 milliers d'euros contre 938 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

C. Géante Périaz, SNC

La société Géante Périaz est propriétaire de volumes dépendant d'un ensemble immobilier situé à Seynod (Haute-Savoie),.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,2 million d'euros contre 1,1 million d'euros en 2021. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 527 milliers d'euros contre 551 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

D. Hyperthetis Participations, SAS

La société Hyperthetis Participations est détenue à 51 % par Mercialys et 49 % par l'OPCI SPF2 Hyperthe, et est propriétaire de neuf hypermarchés : Aix-en-Provence, Angers, Brest, Nîmes, Niort, Fréjus, Istres, Narbonne et Vals-près-le-Puy.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 15,7 millions d'euros contre 15,2 millions d'euros au 31 décembre 2021. Le bénéfice de l'exercice en 2022 est de 11,4 millions d'euros contre un bénéfice de 10 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Un pacte a été signé entre les associés d'Hyperthetis Participations afin d'organiser la gouvernance de la société. Le pacte prévoit une période d'inaliénabilité des titres de la société qui s'achève le 30 avril 2022, hors cas de cessions libres telles que définies dans le pacte.

Le groupe Casino bénéficie d'une option d'achat sur les titres et sur les actifs immobiliers de la société, cette dernière option ne pouvant être exercée qu'une seule fois et sur l'ensemble des actifs Immobiliers.

Mercialys bénéficie d'une option d'achat portant sur l'intégralité des titres de SPF2 Hyperthe et sur les actifs immobiliers de la société.

En outre, les associés disposent d'une option d'achat réciproque si l'un des associés ne bénéficiait plus du régime d'exonération visé à l'article 208 C du Code général des impôts, soit de façon temporaire, soit de façon définitive. En cas d'exercice de cette option, l'associé ayant perdu le

bénéfice de régime n'aura pas à indemniser la société de l'éventuel préjudice subi par cette dernière du fait de la perte du régime d'exonération. En revanche, si l'option d'achat réciproque n'est pas exercée, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime devra indemniser la société du préjudice subi par cette dernière du fait de la perte de ce régime d'exonération.

À l'issue de la période d'inaliénabilité, chaque associé bénéficie d'un droit de premier refus puis d'un droit de sortie conjointe.

Un contrat de prestation de services avec concession de licence de marque a été conclu entre les sociétés Hyperthetis Participations et Mercialys.

E. Immosiris, SAS

Cette société est détenue à 51 % par Mercialys et à 49 % par l'OPCI Real Estate Access Fund géré par BNP Paribas REIM France, et est propriétaire de la galerie marchande de Clermont-Ferrand, ainsi que de l'hypermarché attenant à la galerie.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 6,9 millions d'euros contre 6,9 millions d'euros au 31 décembre 2021. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2,3 millions d'euros à fin 2022 contre un bénéfice de 5,3 million d'euros au 31 décembre 2021. Un pacte a été signé entre les associés de la société Immosiris afin d'organiser la gouvernance de la société. Le pacte prévoit une période d'inaliénabilité des titres de la société qui s'achève le 30 avril 2023, hors cas de cessions libres telles que définies dans le pacte.

Mercialys bénéficie d'une clause de liquidité portant sur l'intégralité des titres détenus par Real Estate Access Fund. Cette option n'existe que dans le cas d'un changement de gestionnaire ou d'un changement de contrôle de Real Estate Access Fund, ou dans le cadre de l'entrée d'un concurrent au capital de Real Estate Access Fund, ou de nouveaux investisseurs.

Le pacte prévoit par ailleurs l'exercice d'une option d'achat sur l'hypermarché au bénéfice de Casino (ou l'un de ses affiliés).

En outre, les associés disposent d'une option d'achat réciproque si l'un des associés ne bénéficiait plus du régime d'exonération visé à l'article 208 C du Code général des impôts, soit de façon temporaire, soit de façon définitive. En cas d'exercice de cette option, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime n'aura pas à indemniser la société de l'éventuel préjudice subi par cette dernière du fait de la perte du régime d'exonération. En revanche, si l'option d'achat réciproque n'est pas exercée, l'associé ayant perdu le bénéfice de régime devra indemniser la société du préjudice subi par cette dernière du fait de la perte de ce régime d'exonération.

À l'issue de la période d'inaliénabilité, chaque associé bénéficie d'un droit de premier refus puis d'un droit de sortie conjointe.

Enfin, Real Estate Access Fund bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession de la galerie marchande qui interviendrait consécutivement ou postérieurement à l'exercice, par Casino (ou l'un de ses affiliés), de l'option d'achat sur l'hypermarché.

Par ailleurs, un contrat de prestation de services ainsi qu'un contrat d'asset management ont été signés entre Immosiris et Mercialys.

F. Point Confort, SAS

Cette filiale est propriétaire d'une extension de la galerie commerciale d'Aurillac.

Elle détient également une participation dans les sociétés Fiso SNC, Société du Centre Commercial de Narbonne SNC, SNC Dentelle, SNC Géante Périaz, SCI Timur, SCI Caserne de Bonne, SNC Kerbernard, SNC Fenouillet Participation, SNC Sacré-Cœur et OPCI UIR II.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 338 milliers d'euros contre 409 milliers d'euros en 2021. Le résultat de l'exercice est un gain de 63 milliers d'euros contre une perte de 551 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

G. SAS des Salins

La SAS des Salins est propriétaire de l'extension de la galerie commerciale du site de Fréjus, ainsi que cinq locaux commerciaux sur le site de Carcassonne.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 1,3 millions d'euros, contre 1,2 million d'euros en 2021. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 999 milliers d'euros contre 827 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

H. SCI Caserne de Bonne

Cette filiale détient le centre commercial de centre-ville « la Caserne de Bonne » à Grenoble regroupant des commerces, 1 100 m2 de bureaux et 300 places de stationnement ainsi qu'un espace de coworking.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,1 millions d'euros contre 5,0 millions d'euros en 2021. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 1,2 million d'euros contre 1,3 million d'euros au 31 décembre 2021.

I. Société Civile Immobilière Timur

La Société Civile Immobilière Timur est propriétaire des parkings du centre commercial Sainte-Marie Duparc sur l'île de La Réunion ainsi que d'un ensemble commercial.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,1 millions d'euros contre 5,6 millions d'euros en 2021. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 4,1 millions d'euros contre 12,7 millions d'euros au 31 décembre 2021.

J. Société du Centre Commercial de Narbonne, SNC

Cette filiale loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein de la galerie marchande du centre commercial de Narbonne.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1 million d'euros contre 1 million d'euros en 2021. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 751 milliers d'euros contre 977 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

K. Centre Commercial Kerbernard, SNC

Cette société est propriétaire de la majeure partie des volumes constituant la galerie marchande du centre commercial Géant Casino de Brest ainsi que les parkings.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4,0 millions d'euros contre 3,8 millions d'euros en 2021. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2,8 millions d'euros contre 3,0 millions d'euros au 31 décembre 2021.

L. Astuy, SAS

La société Astuy a pour vocation d'intégrer les projets de promotion immobilière. Elle détient 30 % de la SAS Saint-Denis Genin.

Le résultat au 31 décembre 2022 est une perte de 9 milliers d'euros contre une perte de 9,4 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

M. Fenouillet Immobilier, SNC

La société Fenouillet Immobilier détient l'extension du centre commercial de Toulouse Fenouillet, ainsi qu'un espace de coworking.

La société Fenouillet Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires au 31 décembre 2022 de 6 millions d'euros contre 5,7 millions d'euros au 31 décembre 2021. Le résultat au 31 décembre 2022 est un bénéfice de 1 558 milliers d'euros contre un bénéfice de 2 612 milliers d'euros en 2021.

N. Sacré-Cœur, SNC

La société Sacré-Cœur détient l'extension du centre commercial Cap Sacré-Cœur, situé dans la commune du Port à La Réunion. Cette extension de 9 200 m2 a été inaugurée le 6 novembre 2018.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 3 870 milliers d'euros contre 3 960 milliers d'euros au 31 décembre 2021. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 252 milliers d'euros contre un bénéfice de 2 261 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

O. Cyperus Saint André, SARL

Cette société est propriétaire d'un terrain de 8 hectares à La Réunion. Il n'y a eu aucun chiffre d'affaires au 31 décembre 2022 tout comme au 31 décembre 2021. Le résultat est une perte de 130 milliers d'euros au 31 décembre 2022 contre une perte de 70 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

P. SCI Rennes-Anglet

La société SCI Rennes-Anglet détient et exploite désormais essentiellement des actifs dans la commune d'Anglet. Elle était initialement détenue à 30 % par Mercialys et 70 % par L'Immobilière Groupe Casino. En 2019, la SCI Rennes-Anglet a cédé les hypermarchés de Rennes et Anglet et ne détenait donc plus que des lots isolés à Anglet.

En 2022, selon les modalités du pacte d'associés signé le 13 juillet 2018 entre Mercialys et L'Immobilière Groupe Casino, Mercialys a acquis les 70 % de cette société auparavant propriété de L'Immobilière Groupe Casino.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 0,4 million d'euros contre 0,4 million d'euros en 2021. Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 0,02 million d'euros contre un bénéfice de 0,8 million d'euros au 31 décembre 2021.

6.3.2 Participations

A. SNC Aix 2

La SNC Aix 2 est détenue à parité par Mercialys et la société Jas de Bouffan

Cette société est propriétaire de l'extension de la galerie marchande du centre commercial d'Aix-en-Provence dont l'ouverture au public s'était déroulée en deux phases : l'une en mai 2014, l'autre en avril 2015.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,5 million d'euros contre 1,4 million d'euros en 2021. Le résultat de l'exercice 2022 est un bénéfice de 78 milliers d'euros contre une perte de 350 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

B. SCI AMR

En avril 2013, Mercialys a initié un partenariat avec Amundi au travers de la constitution de la SCI AMR, détenue à hauteur de 43,4 % par Mercialys et de 56,6 % par OPCIMMO (OPCI grand public géré par Amundi). Mercialys a cédé ou fait apport de quatre galeries marchandes à la SCI AMR : Paris Saint-Didier, Montauban, Valence 2 et Angoulême. La SCI AMR a acquis également le 29 décembre 2016 les sites de Niort et Albertville, cédés par Mercialys. Par suite de cette opération et de l'arrivée de deux SCPI au capital de la SCI AMR, la participation de Mercialys a été ramenée à 39,9 %.

Un pacte a été signé entre les associés de la SCI AMR afin d'organiser la gouvernance de cette société. Les associés ont le 29 décembre 2016 signé un avenant au pacte initial afin notamment :

- d'y insérer les deux nouveaux actifs, Niort et Albertville,
- d'y intégrer les deux SCPI,
- mais également afin de proroger la durée de la SCI, celle-ci étant initialement de dix années.

Le 23 décembre 2020, les associés ont procédé à la signature d'un nouveau pacte d'associés, à la suite de l'acquisition par la SCI AMR des sites Monoprix de Chaville, Marcq-en-Baroeul et Puteaux, ainsi que des hypermarchés de Besançon et Gassin auprès de Mercialys. À cette même date, la SCI AMR a cédé à Mercialys les sites de Montauban et Valence 2. Dans le cadre du financement de ces opérations, une augmentation de capital non-proportionnelle de la SCI AMR a été réalisée par ses associés, résultant en une dilution de la participation de Mercialys au sein du véhicule de 39,9 % à 25,0 %.

6.3.1.3 Holdings Immobilières

A. Mercialys Participations, SAS

La SAS Mercialys Participations, détient neuf sociétés immobilières et est également propriétaire d'une participation au sein de l'OPCI UIR II. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires. Le bénéfice de l'exercice s'élève à 23,2 millions d'euros contre une perte de 5,8 millions d'euros en 2021.

La société a opté pour le statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

B. Epicanthe, SAS

La SAS Epicanthe détient la totalité des parts sociales de la SARL Cyperus Saint André propriétaire d'un terrain de 8 hectares à Saint-André de La Réunion.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a affiché une perte de 134 milliers d'euros contre une perte 85 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

C. Fenouillet Participation, SNC

La société Fenouillet Participation détient 100 % de la société Fenouillet Immobilier, qui est propriétaire de l'extension du centre commercial livrée en 2016.

La société Fenouillet Participation a clôturé l'exercice 2022 sur un bénéfice de 2 596 milliers d'euros contre un bénéfice de 831 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Mercialys dispose par ailleurs d'un mandat d'asset management (gestion d'actifs), d'un mandat de commercialisation et d'un mandat exclusif d'intérêt commun de communication.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (loyers comptabilisés) de 23,9 millions d'euros contre 20,7 millions d'euros en 2021. Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 7,9 millions d'euros contre un bénéfice de 8,1 millions d'euros au 31 décembre 2021.

C. Corin Asset Management, SAS

Cette société est détenue par Mercialys en partenariat avec la société Corin qui détient 60 % du capital. Elle assure la gestion locative, technique et immobilière des cinq centres commerciaux corses dont Mercialys a acquis 60 % des droits immobiliers indivis en décembre 2006 et janvier 2007. Elle assure également la commercialisation et le développement des galeries marchandes comprises dans ces centres commerciaux ainsi que la gérance de l'indivision existant entre Corin et la Société.

Les statuts de Corin Asset Management prévoient une clause d'incessibilité des actions. Cette période a pris fin le 19 septembre 2015.

Un droit de préemption existe en cas de cession d'actions à des tiers autres que les associés et les sociétés de leur groupe, proportionnel à la participation de chacun des associés dans le capital, compte non tenu des actions offertes.

3 mandats ont été conclus entre Corin Asset Management et l'indivision propriétaire de cinq centres commerciaux en Corse (dont Mercialys détient 60 % des droits immobiliers indivis) :

- un mandat de gestion locative et de gestion des charges,
- un mandat concernant la gestion technique et administrative, et
- un mandat au titre de l'asset management (gestion d'actifs) et de la commercialisation.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,1 million d'euros contre 1,1 million d'euros en 2021. Le résultat de l'exercice 2022 est une perte de 44 milliers d'euros contre un bénéfice de 22 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

D. OPCI UIR II

En juillet 2011, les sociétés Mercialys et Union Investment, un gérant de fonds allemand très actif sur le marché de l'immobilier, ont créé un OPCI, dénommé OPCI UIR II., Sa vocation est d'accueillir des actifs commerciaux matures en fonction des opportunités offertes par le marché.Il a acquis cette même année la galerie marchande du centre commercial de Bordeaux-Pessac (33).

Mercialys, qui détient 19,99 % de cet OPCI, et Union Investment ont conclu un pacte d'actionnaires qui prévoit que Mercialys dispose d'une option de vente en cas d'acquisition par l'OPCI de nouveaux actifs ou de dilution de ses parts. Les associés bénéficient d'un droit préférentiel de souscription en cas de transfert partiel ou total des parts d'un ou des associés. Le pacte d'actionnaires prévoit également un droit de sortie conjointe totale ou proportionnelle ainsi qu'un droit de sortie forcée.

Il existe entre Mercialys et UIR II un mandat d'asset management (gestion d'actifs), un mandat de commercialisation et un mandat exclusif d'intérêt commun de communication.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, l'OPCI UIR II a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes (produits immobiliers comptabilisés) de 1,5 million d'euros. Le bénéfice de l'exercice s'est élevé à 0,6 million d'euros.

Au 2nd semestre 2021, une promesse de vente a été signée sur la galerie marchande de Bordeaux Pessac, la cession ayant été finalisée au 1er semestre 2022. Au 31 décembre 2022, la procédure de dissolution de l'OPCI est en cours de préparation par l'actionnaire majoritaire.

E. Saint-Denis Genin, SAS

Cette filiale, constituée le 13 décembre 2019, a pour activité, dans le cadre d'une opération immobilière à réaliser sur un terrain situé à Saint-Denis (93) – boulevard Anatole France, square Pierre-de-Geyter et rue Genin :

(i) l'acquisition de tous biens et droits immobiliers ainsi que la réalisation de tous travaux de démolition, construction, d'extension, de restructuration, d'aménagement, d'amélioration, de rénovation, d'entretien ou autres,

(ii) la gestion de programmes immobiliers et la promotion immobilière portant sur tous types d'immeubles quels qu'ils soient et quelles que soient leurs destinations,

(iii) l'aménagement de tous terrains, l'équipement de tous ensemble immobiliers et

(iv) la commercialisation et la vente (à l'unité ou en bloc) de tous biens et droits immobiliers, dans leur état futur d'achèvement ou achevés, et en cas de vente, la gestion par tous moyens du produit financier de cette cession ou de ces cessions.

La société est détenue à 30 % par la SAS Astuy.

Le résultat de l'exercice 2022 est une perte de 44 milliers d'euros, contre une perte de 201 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

6.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Assemblée Générale de la société Mercialys,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec la société Hyperthetis Participations, filiale de votre société

Personnes concernées

M. Vincent Ravat, directeur général et administrateur de votre société, représentant de votre société dans le cadre de ses fonctions de président de la société Hyperthetis Participations et Mme Elizabeth Blaise, directrice générale déléguée, représentante de votre société dans le cadre de ses fonctions de présidente de la société Hyperthetis Participations.

Accord contractuel valant protocole relatif à la cession d'actifs immobiliers et contrat de mandat d'assistance à la cession d'actifs immobiliers

Nature et objet

Votre conseil d'administration, en date du 20 octobre 2022, a autorisé la signature d'un accord contractuel valant (i) protocole relatif à la cession d'actifs immobiliers et (ii) contrat de mandat d'assistance à la cession d'actifs immobiliers entre l'OPCI SPF2 Hyperthe (BNP Paribas REIM France), les sociétés Hyperthetis Participations (mandant), Mercialys Gestion (mandataire) et votre société. Cet accord a été conclu le 14 décembre 2022.

Le mandat a été consenti pour une durée expirant le 31 août 2023. Sauf notification contraire du mandant ou du mandataire avec un préavis de trois (3) mois, il se prolongera tacitement pour une période de six (6) mois courant à compter du 1er septembre 2023, soit jusqu'au 29 février 2024, date à laquelle il prendra fin.

Cette convention s'inscrit dans le cadre de la cession d'actifs détenus par la société Hyperthetis Participations.

Votre société détient 51 % du capital de la société Hyperthetis Participations, l'OPCI SPF2 Hyperthe détenant le solde.

Modalités

Cette convention n'a pas donné lieu au versement d'honoraires par votre société au titre de l'année 2022.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : cette cession participerait à la stratégie de rotation d'actifs de l'entreprise, assurant le financement de nouveaux investissements, tout en limitant l'exposition à l'enseigne Géant Casino, dans une gestion du risque locatif global.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société L'Immobilière Groupe Casino

Personnes concernées

M. Jacques Dumas, administrateur de votre société et représentant permanent de la société Euris, administratrice de la société Casino, Guichard-Perrachon, contrôlant la société L'Immobilière Groupe Casino, jusqu'au 28 janvier 2022.

M. Michel Savart, administrateur de votre société jusqu'au 26 avril 2022 et représentant permanent de la société Foncière Euris, administratrice de la société Casino, Guichard-Perrachon contrôlant la société L'Immobilière Groupe Casino, jusqu'au 4 novembre 2022.

Contrat de licence de marques

Nature et objet

Au titre de ce contrat, conclu le 8 septembre 2005, la société L'Immobilière Groupe Casino concède, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif, sur le seul territoire français, portant sur la marque « Cap Costières ».

Modalités

Votre société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de cette marque en cas d'intention de vente par la société L'Immobilière Groupe Casino.

Avec la société Casino, Guichard-Perrachon

Personnes concernées

M. Jacques Dumas, administrateur de votre société et représentant permanent de la société Euris, administratrice de la société Casino, Guichard-Perrachon, contrôlant la société L'Immobilière Groupe Casino, jusqu'au 28 janvier 2022.

M. Michel Savart, administrateur de votre société jusqu'au 26 avril 2022 et représentant permanent de la société Foncière Euris, administratrice de la société Casino, Guichard-Perrachon contrôlant la société L'Immobilière Groupe Casino, jusqu'au 4 novembre 2022.

Contrat de licence de marques

Nature et objet

Au titre de ce contrat, conclu le 24 mai 2007, la société Casino, Guichard-Perrachon concède à votre société, à titre gratuit, un droit d'exploitation non exclusif, sur le seul territoire français, portant sur :

- la marque verbale et figurative « NACARAT » ;
- la marque verbale « BEAULIEU » et la marque semi figurative « Beaulieu… pour une promenade ».

Modalités

Votre société bénéficie d'un droit prioritaire d'achat de ces marques en cas d'intention de vente par la société Casino, Guichard-Perrachon. Cette convention a été résiliée avec un effet à compter du 6 décembre 2022.

Avec la société Casino Finance

Personnes concernées

M. David Lubek, représentant permanent de la société La Forezienne de Participations, administratrice de votre société jusqu'au 28 avril 2022, et président-directeur général et administrateur de la société Casino Finance.

M. Jacques Dumas, administrateur de votre société et représentant permanent de la société Euris, administratrice de la société Casino, Guichard-Perrachon.

M. Michel Savart, administrateur de votre société jusqu'au 26 avril 2022 et représentant permanent de la société Foncière Euris, administratrice de la société Casino, Guichard-Perrachon.

Nature et objet

Lors de sa réunion du 15 octobre 2014, votre conseil d'administration a autorisé la signature d'un acte modificatif à la convention d'avance en compte courant conclue entre la société Casino, Guichard-Perrachon et votre société le 25 juillet 2012 aux termes de laquelle la société Casino, Guichard-Perrachon a consenti à votre société une ouverture de crédit d'un montant maximal de M€ 50 sous forme d'Avances A qui désignent toute avance d'un montant en principal inférieur à M€ 10 et/ou d'Avances B qui désignent toute avance d'un montant en principal égal ou supérieur à M€ 10, ces avances étant exclusivement destinées au financement à court terme des besoins généraux de votre société.

L'acte modificatif à la convention d'avance en compte courant a été signé le 26 février 2015 et la société Casino Finance, filiale de la société Casino, Guichard-Perrachon, entité centralisatrice des financements et de la trésorerie pour le groupe Casino, a été substituée à la société Casino, Guichard-Perrachon dans les droits et obligations de cette dernière. La convention d'avance en compte courant venant à échéance au 31 décembre 2015 a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2017.

Lors de sa réunion du 14 décembre 2016, votre conseil d'administration a autorisé la signature d'un avenant n° 1 à la convention d'avance en compte courant conclue avec la société Casino Finance, telle que modifiée le 26 février 2015. Cet avenant a été signé le 14 février 2017 et a permis de proroger la convention jusqu'en décembre 2019.

Les conditions sont les suivantes : S'agissant des intérêts, toute Avance A est productrice d'un intérêt EURIBOR 1 mois majoré de la Marge A et toute Avance B est productrice d'un intérêt EURIBOR applicable à la période de tirage majoré de la Marge B, étant précisé que ces marges peuvent évoluer chaque année en fonction des coûts de refinancement actualisés de la société Casino Finance. Les Marges A et B correspondent, respectivement, à 0,40 % et 0,95 % l'an au titre de l'exercice 2016.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2018, votre conseil d'administration a autorisé la signature d'un avenant n° 2 à la convention d'avance en compte courant conclue avec la société Casino Finance, telle que modifiée le 26 février 2015. Cet avenant a été signé le 18 janvier 2019 et a permis de proroger la convention jusqu'en décembre 2020, dans des conditions inchangées.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2019, votre conseil d'administration a autorisé la mise en place de l'avenant n° 3 à la convention d'avance en compte courant, la prorogeant jusqu'au 31 décembre 2021, le montant étant revu à la baisse d'un montant maximal de M€ 50 à M€ 35. Les conditions associées ont également été revues, compte tenu du coût des ressources financières de la société Casino, Guichard-Perrachon.Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées. L'avenant n° 3 a été signé le 18 décembre 2019.

Lors de sa réunion du 10 décembre 2020, votre conseil d'administration a autorisé la signature d'un avenant n° 4 à la convention d'avance en compte courant conclue avec la société Casino Finance, telle que modifiée le 26 février 2015. Cet avenant a été signé le 24 décembre 2020 et a permis de proroger la convention jusqu'en décembre 2022. Les conditions associées ont également été revues, compte tenu du coût des ressources financières de la société Casino, Guichard-Perrachon :

- pour les Avances A, une rémunération au taux EURIBOR 1 mois (avec plancher à 0 %) majoré d'une marge de 150 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de la société Casino, Guichard-Perrachon (marge A) ;
- pour les Avances B, une rémunération au taux EURIBOR 1 mois, EURIBOR 2 mois ou EURIBOR 3 mois, majoré d'une marge de 390 points de base, révisable annuellement en fonction des coûts de refinancement actualisés de la société Casino, Guichard-Perrachon (marge B) ;
- une commission de non-utilisation égale à 40 % de la marge, en ligne avec le mécanisme de la ligne de crédit revolving bancaire de votre société.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

La convention a été résiliée par votre société avec effet au 3 février 2022.

Modalités

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, votre société a versé à la société Casino Finance une commission de non-utilisation de K€ 50 hors taxes.

Paris-La Défense et Lyon, le 13 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	ERNST & YOUNG et Autres
Régis Chemouny	Sylvain Lauria

Annexe : Tableau récapitulatif des conventions réglementées en cours

Le tableau ci-dessous récapitule les conventions réglementées en vigueur, décrites dans le Rapport spécial des Commissaires aux comptes conformément à l'article R. 225-31 du Code de commerce, à savoir les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs et qui se sont poursuivies au cours de l'exercice 2022. Une nouvelle convention réglementée a été conclue au cours de l'exercice 2022.

Nature de la convention	Date du Conseil d'administration	Date de signature	Date de l'Assemblée générale et résolution	Échéance	Conditions financières en 2022	Intérêt pour la Société
Avec la société L'Immobilière Groupe Casino						
Contrat de licence de marques [1]	05/09/2005	08/09/2005	27/04/2006 N° 4	10 ans à compter de la date de signature, renouvelable tacitement an/an	Droit d'exploitation non exclusive concédé à titre gratuit	Noms de centres commerciaux
Avec la société Casino, Guichard-Perrachon						
Contrat de licence de marques [1]	26/04/2007	24/05/2007	06/05/2008 N° 4	06/12/2022	Droit d'exploitation non exclusive concédé à titre gratuit	Noms de centres commerciaux
Avec la société Casino Finance						
Convention d'avance en compte courant	22/06/2012	25/07/2012	21/06/2013 N° 6	31/12/2015		
Acte modificatif : substitution de Casino Finance à Casino, Guichard-Perrachon et prorogation de la durée	*15/10/2014*	*26/02/2015*	*05/05/2015 N° 5*	*31/12/2017*		
Avenant n° 1 à l'acte modificatif : prorogation de la durée	*14/12/2016*	*14/02/2017*	*27/04/2017 N° 5*	*31/12/2019*		
Avenant n° 2 à l'acte modificatif : prorogation de la durée	*12/12/2018*	*18/01/2019*	*25/04/2019 N° 6*	*31/12/2020*		
Avenant n° 3 à l'acte modificatif : prorogation de la durée et modification des conditions	*12/12/2019*	*18/12/2019*	*23/04/2020 N° 12*	*31/12/2021*		
Avenant n° 4 : Prorogation de la durée et modification des conditions	*10/12/2020*	*24/12/2020*	*22/04/2021 N° 12*	*03/02/2022*	*Commission de non-utilisation de cette ligne à hauteur de 50,1 milliers d'euros*	*Participation au dispositif de liquidité de la Société*
Avec l'OPCI SPF2 Hyperthe (BNP Paribas REIM France) et les sociétés Mercialys, Hyperthetis Participations et Mercialys Gestion						
Accord contractuel valant protocole relatif à la cession d'actifs immobiliers et contrat de mandat d'assistance à la cession d'actifs immobiliers	20/10/2022	14/12/2022	27/04/2023 N° 15	31/08/2023, prolongation tacite jusqu'au 29/02/2024	Aucun versement d'honoraires	Processus de vente sous conditions des actifs de la société Hyperthetis Participations dans le cadre des accords avec l'OPCI SPF2 Hyperthe (BNP Paribas REIM France)

(1) Les contrats de licence de marques n'entrent plus dans le champ des conventions réglementées depuis le 26 avril 2022.



1,13 €
FFO/action

9,8 %
Rendement sur
le cours à fin 2022

99,4 %
de flottant

7

VIE BOURSIÈRE ET CAPITAL

7.1 Vie boursière 362

7.1.1 Marché du titre Mercialys 362
7.1.2 Programme de rachat d'actions 364
7.1.3 Politique de distribution 366
7.1.4 Politique de communication 368
7.1.5 Agenda financier 2023 371

7.2 Capital et actionnariat 372

7.2.1 Montant et évolution du capital au cours des cinq dernières années 372
7.2.2 Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'administration 373
7.2.3 Répartition du capital et des droits de vote 375
7.2.4 Titres non représentatifs du capital 380
7.2.5 Options d'achat d'actions, de souscription d'actions et attributions gratuites d'actions 380

7.1 Vie boursière

7.1.1 Marché du titre Mercialys

Les actions de la Société sont cotées sur Euronext Paris depuis le 12 octobre 2005 (Code ISIN : FR0010241638 – Mnémonique : MERY). Mercialys a appartenu au compartiment A jusqu'au 29 janvier 2021, avant de passer dans le compartiment B. Ses actions ont été éligibles au Service à règlement différé (SRD) « classique » du 26 février 2008 au 29 décembre 2020, date depuis laquelle elles sont éligibles au SRD « long seulement ».

Mercialys fait partie de l'indice SBF 120 ainsi que de différents indices spécifiques au secteur de l'immobilier (EPRA, IEIF) et d'indices prenant en compte des caractéristiques d'Investissement Socialement Responsable (Gaïa index notamment).

La Société a par ailleurs émis au fil des années 6 emprunts obligataires dont le dernier en date du 28 février 2022.

A fin décembre 2022, 4 emprunts étaient en cours. Le 15 mars 2022, Mercialys a remboursé l'emprunt ayant une date d'échéance au 31 mars 2023 (Code ISIN : FR0012332203). Une opération de rachat est intervenue en février 2022 sur la souche obligataire à maturité juillet 2027 d'un montant de 300 millions d'euros, le montant nominal résiduel ressortant à 200 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Date d'émission	Date d'échéance	Montant nominal résiduel	Coupon	Code ISIN	Cotation
3 novembre 2017	3 novembre 2027	150,0 M€	2,000 %	FR0013293362	Paris (Euronext)
27 février 2018	27 février 2026	300,0 M€	1,800 %	FR0013320249	Paris (Euronext)
7 juillet 2020	7 juillet 2027	200,0 M€	4,625 %	FR0013522091	Paris (Euronext)
28 février 2022	28 février 2029	500,0 M€	2,500 %	FR0014008JQ4	Paris (Euronext)

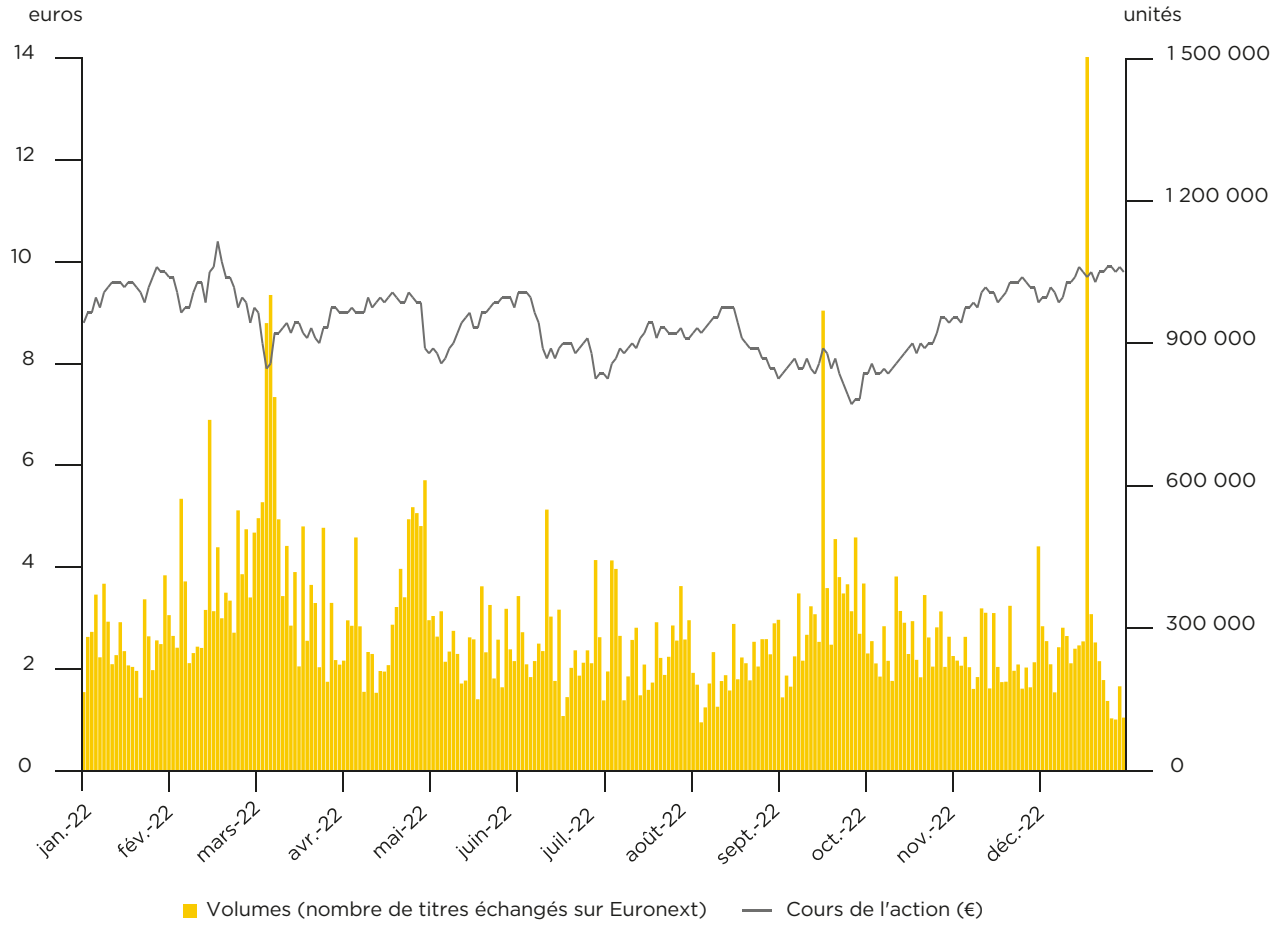
Mercialys est notée BBB/perspective stable par Standard & Poor's.

VOLUMES TRAITÉS ET ÉVOLUTION DES COURS DEPUIS 18 MOIS [1]

	Cours extrêmes *(en euros)*		Nombre de titres échangés *(en milliers)*	Capitaux échangés *(en milliers d'euros)*
	Plus haut	Plus bas		
2021				
Juillet	11,040	9,940	4 415	46 365
Août	10,660	9,720	4 095	41 564
Septembre	10,080	9,100	5 413	51 491
Octobre	9,820	8,785	7 421	68 596
Novembre	9,750	8,210	5 357	48 493
Décembre	8,645	7,900	5 687	47 457
2022				
Janvier	9,895	8,630	5 636	53 152
Février	10,420	8,880	7 472	70 869
Mars	9,250	7,645	10 196	87 498
Avril	9,600	8,875	6 126	56 439
Mai	9,350	7,950	6 395	55 566
Juin	9,560	7,640	5 742	49 305
Juillet	8,825	7,605	5 346	44 615
Août	9,270	7,850	5 028	42 905
Septembre	8,415	6,870	7 650	59 862
Octobre	9,005	7,550	5 659	46 486
Novembre	9,690	8,635	5 315	49 431
Décembre	10,030	9,075	7 677	73 986

(1) Source : Euronext Paris.

COURS DE L'ACTION ET NOMBRE DE TITRES ÉCHANGÉS EN 2022



PERFORMANCE BOURSIÈRE SUR 5 ANS

	2018	2019	2020	2021	2022
Cours *(en euros)* [1]					
Plus haut	18,75	13,82	12,64	11,07	10,42
Plus bas	11,74	10,09	3,89	6,71	6,87
31 décembre (cours de clôture)	11,97	12,33	7,22	8,57	9,77
Capitalisation boursière au 31 décembre *(en millions d'euros)*	**1 102**	**1 135**	**665**	**805**	**917**

(1) Source : Euronext Paris.

7.1.2 Programme de rachat d'actions

7.1.2.1 Programme de rachat en cours

L'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2022 a autorisé le Conseil d'administration à acheter ou à faire acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que de la réglementation européenne applicable aux abus de marché (et notamment des Règlements européens n° 596/2014 du 16 avril 2014 et n° 2016/1952 du 8 mars 2016).

Objectifs du programme de rachat d'actions :

Les objectifs du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale du 28 avril 2022 sont :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une Charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants et L. 22-10-56 et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-59, L. 22-10-60 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ou tout autre dispositif de rémunération en actions ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe ;
- de les annuler en tout ou en partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

Modalités de rachat :

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions peuvent être effectués, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, en particulier, par interventions sur le marché réglementé, les systèmes multilatéraux de négociation ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs d'actions. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé négocié sur un marché réglementé, un système multilatéral de négociation ou de gré à gré et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes, pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre. Les actions peuvent, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L. 211-22 et suivants du Code monétaire et financier.

En cas d'offre publique portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société, la Société ne pourra utiliser la présente autorisation qu'à l'effet de satisfaire des engagements de livraisons de titres, dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions engagés et annoncés avant le lancement de l'offre publique.

Prix maximal de rachat :

Le prix d'achat des actions ne doit pas excéder treize (13) euros (hors frais d'acquisition) par action d'un (1) euro de nominal.

Part maximale du capital :

Cette autorisation peut être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société à la date de l'Assemblée générale du 28 avril 2022, étant précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation. Cependant, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou échange dans le cadre d'une opération de croissance externe ne peut excéder 5 % du capital social. Les acquisitions réalisées par la Société ne peuvent en aucun cas amener la Société à détenir à quelque moment que ce soit plus de 10 % des actions composant son capital social.

7.1.2.2 Opérations réalisées en 2022

A. Contrat de liquidité

En vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité de la cotation, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché, la Société a confié à Oddo Corporate Finance, depuis le 20 février 2006, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité. Celui-ci est conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association française des marchés financiers (AMAFI) approuvée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) par décision du 1er octobre 2008. Pour la mise en œuvre de ce contrat, la Société a affecté au compte de liquidité la somme de 1 600 000 euros.

Des apports complémentaires ont été effectués le 20 janvier 2009 (800 000 euros), le 9 mars 2009 (3 000 000 euros) et le 25 mai 2009 (6 000 000 euros) portant ainsi à 11 400 000 euros la somme affectée au compte de liquidité par la Société. Le 5 décembre 2011, la Société a décidé d'effectuer un retrait partiel de 3 400 000 euros portant de 11 400 000 euros à 8 000 000 euros le montant des apports affectés au contrat de liquidité.

Le 9 septembre 2019, la Société a conclu un nouveau contrat de liquidité, avec prise d'effet rétroactivement au 2 janvier 2019, avec Oddo BHF SCA. Ce nouveau contrat de liquidité, établi à la suite des évolutions de la réglementation relative aux contrats de liquidité et conformément à la décision de l'AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018, remplace le précédent contrat signé le 14 février 2006. Pour la mise en œuvre de ce nouveau contrat, la Société a alloué au compte de liquidité 345 930 actions et 2 389 808,95 euros. Le montant forfaitaire supporté dans le cadre de ce contrat, qui comprend les frais de négociation, s'est élevé à 42 000 euros hors taxes pour l'exercice 2022.

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

B. Autres opérations

Le 12 septembre 2022, la Société a confié à Oddo BHF SCA un mandat de rachat de ses actions aux fins de couvrir toute attribution gratuite d'actions, prenant effet à compter du 12 septembre 2022 jusqu'au 19 septembre 2022 inclus et portant sur 220 000 titres.

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

Au cours de la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2022 (période de 24 mois), aucune action n'a été annulée.

C. Bilan synthétique des opérations

Le tableau ci-après résume les opérations réalisées par la Société sur ses propres actions du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022, et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

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

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

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

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

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

- 286 889 actions à la mise en œuvre du contrat de liquidité ;
- 313 341 actions à la mise en œuvre de tout plan d'épargne ou de toute attribution gratuite d'actions aux salariés et aux mandataires sociaux exécutifs de la Société et des sociétés qui lui sont liées.

7.1.2.3 Descriptif du programme de rachat d'actions par la Société soumis à l'autorisation des actionnaires

Il est proposé à l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023 de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que de la réglementation européenne applicable aux abus de marché (et notamment des Règlements européens n° 596/2014 du 16 avril 2014 et n° 2016/1052 du 8 mars 2016).

Objectifs du programme de rachat d'actions :

Les objectifs du programme de rachat d'actions qui sera soumis à l'Assemblée générale du 27 avril 2023 sont :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une Charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants et L. 22-10-56 et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux article L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-59, L. 22-10-60 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ou tout autre dispositif de rémunération en actions ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe ;
- de les annuler en tout ou en partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

Modalités de rachat :

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourraient être effectués, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, en particulier, par interventions sur le marché réglementé, les systèmes multilatéraux de négociation ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs d'actions. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé négocié sur un marché réglementé, un système multilatéral de négociation ou de gré à gré et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre. Les actions pourraient, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L. 211-22 et suivants du Code monétaire et financier.

En cas d'offre publique portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société, la Société ne pourrait utiliser la présente autorisation, qu'à l'effet de satisfaire des engagements de livraisons de titres, dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions, engagés et annoncés avant le lancement de l'offre publique.

Prix maximal de rachat :

Le prix d'achat des actions ne devrait pas excéder seize (16) euros (hors frais d'acquisition) par action d'un (1) euro de nominal.

Part maximale du capital :

Cette autorisation pourrait être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société en tenant compte des opérations l'affectant postérieurement à la date de la présente Assemblée générale, soit à titre indicatif, 8 788 420 actions sur la base du capital au 31 décembre 2022, déduction faite des 600 230 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 140,6 millions d'euros. Il est précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus, correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation. Cependant, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourrait excéder 5 % du capital social. Les acquisitions réalisées par la Société ne pourraient en aucun cas amener la Société à détenir à quelque moment que ce soit plus de 10 % des actions composant son capital social.

Durée du programme de rachat :

L'autorisation conférée au Conseil d'administration serait donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle mettrait fin et remplacerait celle précédemment accordée par la 20e résolution de l'Assemblée générale du 28 avril 2022.

Annulation d'actions :

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 28 avril 2022 a réitéré l'autorisation conférée au Conseil d'administration de réduire le capital social par annulation des actions détenues en propre. Cette autorisation donnée pour une durée de 18 mois est valable jusqu'au 27 octobre 2023. Le renouvellement de cette autorisation sera proposé à l'Assemblée générale du 27 avril 2023.

7.1.3 Politique de distribution

La Société a opté, le 24 novembre 2005, pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Elle bénéficie ainsi d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de ses revenus locatifs et des plus-values qu'elle réalise à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant des opérations de location ou sous-location d'immeubles. De même, les SIIC doivent obligatoirement distribuer au moins 70 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

Au 31 décembre 2022, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 59,1 millions d'euros dont 63,8 millions d'euros au titre du secteur exonéré et -4,7 millions d'euros au titre du secteur taxable.

Il est proposé lors de l'Assemblée générale du 27 avril 2023 de verser un dividende au titre de l'exercice 2022 de 0,96 euro par action, représentant un montant global de 89,7 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2022, sans prendre en compte l'annulation de dividendes sur titres auto-détenus au jour de la mise en paiement. Le dividende proposé correspond ainsi à 85 % du FFO 2022 et offre un rendement de 9,8 % sur le cours de clôture au 31 décembre 2022.

Cette proposition de dividende est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant :

- des opérations de location ou sous-location d'immeubles (dividendes distribués par les filiales assujetties au régime SIIC inclus) soit 0,71 euro par action ;
- de la distribution à 70 % des bénéfices exonérés au titre de l'exercice 2022 provenant de la cession d'immeubles et de participations dans des sociétés immobilières, soit 0,05 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,20 euro par action.

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

Il est rappelé que les distributions de dividendes issus des bénéfices exonérés de SIIC n'ouvrent pas droit à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts. Seules les distributions de dividendes issus des bénéfices non exonérés de SIIC sont éligibles à cette réfaction.

Par ailleurs, les prélèvements sociaux (17,2 %) dus sur les dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont prélevés à la source par l'établissement payeur. En outre, depuis le 1er janvier 2018, un acompte d'impôt sur le revenu (12,8 %) est également prélevé sur ces dividendes par l'établissement payeur.

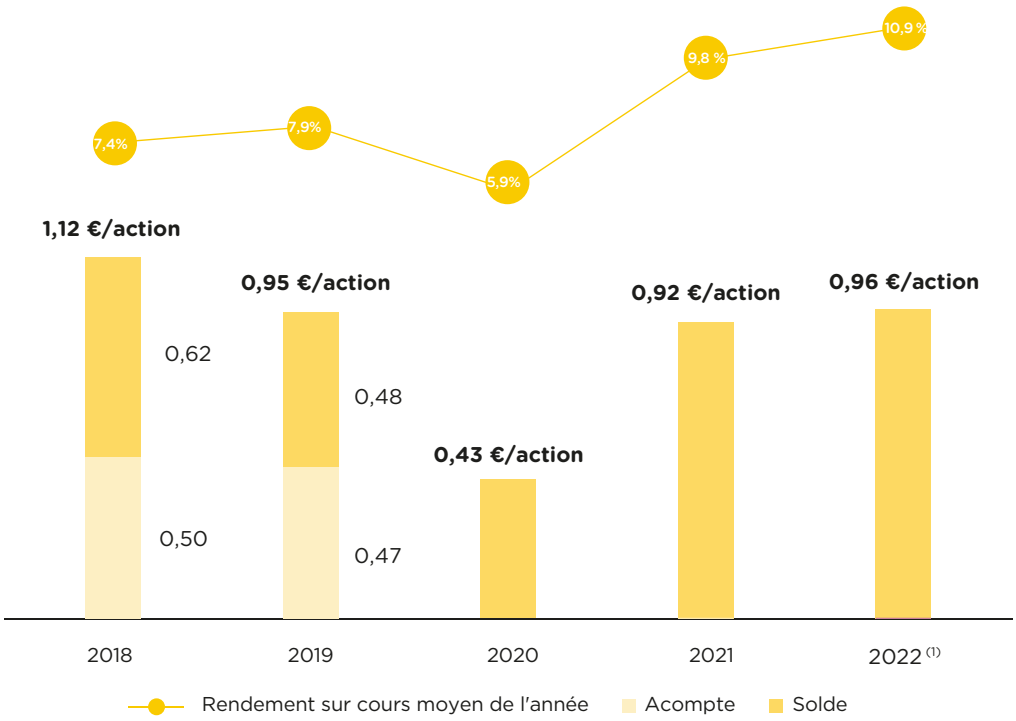
Les dividendes versés au titre des cinq derniers exercices sont les suivants :

Exercice clos le	Dividende par action	Dividende distribué éligible à l'abattement de 40 % [1]	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 %
31 décembre 2017	1,09 €	Néant	1,09 €
31 décembre 2018	1,12 €	Néant	1,12 €
31 décembre 2019	0,95 €	Néant	0,95 €
31 décembre 2020	0,43 € [2]	Néant	0,43 €
31 décembre 2021	0,92 €	Néant	0,92 €

(1) Prévu à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts pour les personnes physiques.
(2) L'Assemblée générale du 22 avril 2021 a décidé de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions nouvelles de la Société de la totalité du dividende alloué au titre de l'exercice 2020.

Les dividendes non réclamés dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement sont prescrits et reversés au Trésor Public, conformément aux articles L. 1126-1 et L. 1126-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

HISTORIQUE DE LA DISTRIBUTION ET DU RENDEMENT DU DIVIDENDE



(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 27 avril 2023.

7.1.4 Politique de communication

Mercialys dispose d'une communication financière organisée et efficace, reflétant sa volonté forte de transparence sur son activité, ses résultats et la pédagogie de son métier.

L'équipe en charge de la communication financière et des relations investisseurs peut répondre aux demandes d'information et de documentation de tout actionnaire individuel ou investisseur institutionnel existant ou potentiel.

Le site Internet (www.mercialys.fr) présente les activités et l'organisation du Groupe, ainsi que l'ensemble des données financières et extra-financières le concernant, en français comme en anglais.

Il héberge également toute la documentation publiée par Mercialys et notamment les informations réglementées conformément aux dispositions des articles 221-1 et suivants du Règlement général de l'AMF.

À compter de leur date de diffusion, ces informations sont conservées au moins cinq ans (dix ans pour les Documents de référence/Documents d'enregistrement universel et les Rapports financiers semestriels).

La publication des revenus locatifs trimestriels ainsi que les résultats annuels et semestriels font notamment l'objet de communiqués diffusés en français et en anglais.

Ces communiqués, mis en ligne sur le site Internet de la Société et envoyés par les canaux réglementaires habituels *(wire)*, sont également diffusés par courriel à l'ensemble de la base d'investisseurs présents au sein du *Customer Relationship Management* (CRM) de Mercialys, ainsi qu'à toute personne le souhaitant. Pour ce faire, la demande peut être directement effectuée sur le site Internet de la Société, à la rubrique « Contact », ou auprès du service de Communication financière et relations investisseurs, à l'adresse suivante :

16-18, rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris

Courriel : finance@mercialys.com

Site Internet : www.mercialys.fr

Une réunion d'information financière et une réunion téléphonique sont également organisées au moins une fois par an afin de présenter les résultats et la stratégie de la Société. Ces réunions sont traduites en salle en anglais, lorsqu'elles se tiennent en présentiel, et retransmises par téléphone et *via* Internet en français et en anglais.

Mercialys participe par ailleurs activement à des *road shows* et des conférences sectorielles et thématiques, au cours desquels elle est amenée à rencontrer un nombre important d'actionnaires et de porteurs d'obligations actuels ou potentiels de la Société.

Au cours de ces événements, Mercialys leur permet d'accéder directement à la Direction générale et à certains membres du Comité managérial.

Par ailleurs, la Direction de Mercialys s'est également entretenue, lors de rencontres physiques ou *via* téléphone ou visioconférence, avec un nombre croissant d'investisseurs originaires de différents continents ayant opté pour un accès direct à la Société.



15 ***roadshows*** **organisés avec**
10 ***brokers*** **différents et**
9 **pays couverts**

#1 **Prix de la meilleure brochure de convocation**

24 **communiqués distribués à une base de près de**
900 **investisseurs et analystes**

2 **4** **publications de résultats & réunions d'informations financières par an**



TOP 100 
des actionnaires contactés avant chaque Assemblée générale

Ci-dessous la liste des informations publiées ou rendues publiques par Mercialys en 2022 :

Nature des informations	Dates de publication
Activité et résultats	
Communiqué sur la signature d'engagements de vente au 4e trimestre 2021	10/01/2022
Communiqué sur les résultats annuels 2021	14/02/2022
Communiqué sur le placement d'une émission obligataire de 500 millions d'euros dans le cadre d'une opération globale de refinancement	17/02/2022
Communiqué sur la clôture de l'offre de rachat partiel de son obligataire à maturité juillet 2027	24/02/2022
Communiqué sur l'activité du 1er trimestre 2022	20/04/2022
Communiqué sur l'évolution de la gouvernance de Mercialys (Démission M. Savart)	26/04/2022
Communiqué sur l'évolution de la gouvernance de Mercialys (Démission La Forézienne de Participations – D. Lubek)	28/04/2022
Communiqué sur la finalisation de la cession de deux hypermarchés Géant Casino	02/05/2022
Communiqué sur l'évolution de la gouvernance de Mercialys (Cooptation V. Ravat)	15/06/2022
Communiqué sur l'évolution de la gouvernance de Mercialys (Démission Generali Vie – S. Pezet)	01/07/2022
Communiqué sur les résultats semestriels 2022	27/07/2022
Communiqué relatif aux achats d'actions du 12 septembre 2022 au 19 septembre 2022 inclus	20/09/2022
Communiqué sur l'évolution de l'actionnariat (Déclaration de franchissement de seuil de CACIB)	29/09/2022
Communiqué sur l'activité du 3e trimestre 2022	18/10/2022
Communiqué sur l'évolution de la gouvernance de Mercialys (Cooptation JL. Constanza)	26/10/2022
Communiqué sur l'évolution de l'actionnariat (Déclaration de franchissement de seuil de Generali)	30/11/2022
Communiqué sur la cession de deux centres commerciaux à Marseille	19/12/2022
Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 28 avril 2022	
Document d'enregistrement universel 2021	15/03/2022
Avis de réunion à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire publié au BALO du 21 mars 2022	21/03/2022
Brochure de convocation 2022	22/03/2022
Nombre de droits de vote et d'actions au 21 mars 2022	23/03/2022
Avis rectificatif de l'avis réunion à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire publié au BALO du 21 mars 2022	28/03/2022
Communiqué de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire	07/04/2022
Honoraires des contrôleurs des comptes (extrait URD 2022)	07/04/2022
Formulaire de vote par correspondance ou par procuration	07/04/2022
Description du programme de rachat d'actions (extrait URD 2022)	07/04/2022
Montant certifié par les commissaires aux comptes des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées	07/04/2022
Note relative aux références externes utilisées dans le cadre de la politique de rémunération des dirigeants	07/04/2022
Rémunération des dirigeants (en application du code de gouvernement d'entreprise AFEP - MEDEF)	07/04/2022
Avis de convocation à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire publié au BALO du 8 avril 2022	08/04/2022
Avis de convocation à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire publié aux Affiches Parisiennes du 8 avril 2022	08/04/2022
Présentation de l'Assemblée générale du 28 avril 2022	28/04/2022
Compte-rendu et votes de l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 28 avril 2022	28/04/2022
Vie de la Société	
Communiqué sur l'accélération de la mise en œuvre de la politique RSE *4 Fair Impacts for 2030* (*Breeam In-Use*)	21/04/2022
Communiqué sur les Transparency awards : Mercialys récompensée pour la meilleure brochure de convocation	05/07/2022
Communiqué sur la sobriété énergétique : Mercialys instaure une série de mesures immédiates	15/09/2022
Communiqué sur le classement annuel du GRESB : Mercialys atteint la 2e place du classement et maintient son statut d'excellence	18/10/2022
Communiqué sur le palmarès de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120 : Mercialys à la 2e place	08/11/2022
Communiqué sur le *Carbon disclosure project* (CDP) : Mercialys maintient sa position dans la « A List »	13/12/2022

Nature des informations	Dates de publication
Vie du titre	
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 décembre 2021 *	06/01/2022
Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2021 *	13/01/2022
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 janvier 2022 *	07/02/2022
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 28 février 2022 *	02/03/2022
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mars 2022 *	07/04/2022
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 avril 2022 *	10/05/2022
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mai 2022 *	01/06/2022
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 juin 2022 *	04/07/2022
Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2022 *	22/07/2022
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 juillet 2022 *	01/08/2022
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 août 2022 *	05/09/2022
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 septembre 2022 *	05/10/2022
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 octobre 2022 *	02/11/2022
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 novembre 2022 *	01/12/2022
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 décembre 2022 *	04/01/2023
Autres informations réglementées	
Communiqué sur la rémunération des dirigeants du 25 février 2022, mis à jour le 7 avril 2022	25/02/2022
Communiqué sur la mise à disposition du Document d'enregistrement universel 2021 *	15/03/2022
Dépôt et mise en ligne du Document d'enregistrement universel 2021 *	15/03/2022
Mise en ligne du chapitre RSE du Document d'enregistrement universel 2021	15/03/2022
Mise en ligne du chapitre rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux du Document d'enregistrement universel 2021	15/03/2022
Mise en ligne des honoraires des Commissaires aux comptes pour 2021	15/03/2022
Mise en ligne du Rapport sur le contrôle interne et la gouvernance	15/03/2022
Mise en ligne de la liste des informations publiées ou rendues publiques par Mercialys en 2021	15/03/2022
Mise en ligne du Rapport intégré 2021	30/03/2022
Communiqué sur la mise à disposition du Rapport financier semestriel 2022	27/07/2022
Mise en ligne du Rapport financier semestriel 2022 *	27/07/2022
Communiqué sur la rémunération des dirigeants du 7 décembre 2022	07/12/2022

* *Informations réglementées au sens de l'article 221-1 du Règlement général de l'AMF.*

7.1.5 Agenda financier 2023

L'agenda financier de Mercialys est présenté ci-dessous. Il est également disponible sur le site Internet de la Société, www.mercialys.fr.

AGENDA FINANCIER 2023

20 AVRIL 2023 (après Bourse)	27 AVRIL 2023 (après Bourse)	26 JUILLET 2023 (après Bourse)	27 JUILLET 2023	17 OCTOBRE 2023 (après Bourse)
Activité du 1er trimestre	**Assemblée générale**	**Résultats du 1er semestre**	**Réunion d'informations financières**	**Activité à fin septembre**
Période d'embargo (1) du 5 avril 2023 avant Bourse au 20 avril 2023 après Bourse		*Période d'embargo (1) du 11 juillet 2023 avant Bourse au 26 juillet 2023 après Bourse*		*Période d'embargo (1) du 2 octobre 2023 avant Bourse au 17 octobre 2023 après Bourse*

(1) Période pendant laquelle la Société se refuse à donner aux analystes financiers et aux investisseurs des informations nouvelles sur la marche à suivre de ses affaires et de ses résultats.

7.2 Capital et actionnariat

7.2.1 Montant et évolution du capital au cours des cinq dernières années

Le 21 mai 2021, le capital de la Société a été augmenté de 1 837 332 euros par création de 1 837 332 actions de 1 euro chacune. Cette augmentation résultait de l'exercice par des actionnaires de la Société de l'option de paiement du dividende alloué au titre de l'exercice 2020 en actions de la Société.

Ainsi le capital qui s'élevait au 31 décembre 2020 à 92 049 169 euros divisé en 92 049 169 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, toutes de même catégorie, a été porté au 21 mai 2021 à 93 886 501 euros, divisé en 93 886 501 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

Celui-ci est inchangé au 28 février 2023.

ÉVOLUTION/HISTORIQUE DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

	Nombre d'actions créées	Montant des variations de capital *(en euros)*		Montants successifs du capital *(en euros)*	Nombre d'actions cumulées	Valeur nominale par action *(en euros)*
		Nominal	Prime [1]			
2018	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1
2019	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1
2020	-	-	-	92 049 169	92 049 169	1
2021	1 837 332	1	15 268 228,92	93 886 501	93 886 501	1
2022	**-**	**-**	**-**	**93 886 501**	**93 886 501**	**1**

(1) Constatée lors de l'augmentation de capital, avant tous prélèvements autorisés, le cas échéant, par l'Assemblée générale.

7.2.2 Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'administration

Le Conseil d'administration bénéficie des autorisations suivantes pouvant conduire à l'émission de titres donnant accès au capital, octroyées par l'Assemblée générale des actionnaires les 22 avril 2021 et 28 avril 2022 :

	Opération	Résolution	Montant maximal	Durée	Échéance
a)	Augmentation de capital avec maintien du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances	19e résolution AG 22/04/2021	46 millions d'euros [2] [3]	26 mois	21 juin 2023
b)	Augmentation du capital avec suppression du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par offre au public	20e résolution AG 22/04/2021	18,4 millions d'euros [2] [3] (avec délai de priorité) 10 % du capital à la date de l'Assemblée générale (sans droit de priorité)	26 mois	21 juin 2023
c)	Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise	24e résolution AG 22/04/2021	46 millions d'euros	26 mois	21 juin 2023
d)	Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS [1]	26e résolution AG 22/04/2021	10 % du capital à la date de la décision de l'émission [3]	26 mois	21 juin 2023
e)	Attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel salarié de la Société et des mandataires sociaux exécutifs de la Société, ainsi qu'aux membres du personnel salarié des sociétés qui lui sont liées	29e résolution AG 22/04/2021	1 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 920 491 actions) dont 0,5 % pour les mandataires sociaux exécutifs (soit 460 245 actions)	26 mois	21 juin 2023
f)	Augmentation de capital avec suppression du DPS (1) par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier	22e résolution AG 28/04/2022	9,3 millions d'euros [2] [3]	26 mois	27 juin 2024
g)	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS [1]	23e résolution AG 28/04/2022	15 % de l'émission initiale [2] [3]	26 mois	27 juin 2024
h)	Émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique sur les titres d'une autre société cotée avec suppression du DPS [1]	24e résolution AG 28/04/2022	9,3 millions d'euros [2] [3]	26 mois	27 juin 2024
i)	Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée avec suppression du DPS [1]	26e résolution AG 28/04/2022	2 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 1 877 730 actions)	26 mois	27 juin 2024

(1) DPS = droit préférentiel de souscription.

(2) Le montant nominal global des titres de créances qui pourront être émis sur la base de la délégation ne pourra excéder 200 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

(3) Le montant nominal global des émissions de titres de créances qui pourront être réalisées, sur la base des délégations consenties par les 19e, 20e et 26e résolutions de l'Assemblée du 22 avril 2021 et les 22e à 24e résolutions de l'Assemblée du 28 avril 2022 ne pourra dépasser 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies. Le montant nominal global des augmentations de capital qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations consenties par les 19e, 20e et 26e résolutions de l'Assemblée du 22 avril 2021 et les 22e à 24e résolutions de l'Assemblée du 28 avril 2022 ne peut dépasser 46,5 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie, étant précisé que le montant global des augmentations de capital pouvant être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription, ne pourra dépasser 9,3 millions d'euros, compte non tenu, pour chacun des montants, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément à la loi.

Aucune des autorisations conférées n'a été utilisée au cours de l'exercice 2022 à l'exception de celles relatives à l'attribution gratuite d'actions.

En vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 22 avril 2021, le Conseil d'administration a procédé à l'attribution gratuite de 193 937 actions, sous réserve de la satisfaction de conditions de présence et/ou de performances (cf. § 7.2.5.3, p. 380 et suivante).

Il est proposé à l'Assemblée générale du 27 avril 2023 de consentir les autorisations suivantes :

Opération	Résolution	Montant maximal	Durée	Échéance
a) Augmentation de capital avec maintien du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances	18e résolution	46,5 millions d'euros [2] [3]	26 mois	26 juin 2025
b) Augmentation du capital avec suppression du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par offre au public	19e résolution	9,3 millions d'euros [2] [3]	26 mois	26 juin 2025
c) Augmentation de capital avec suppression du DPS [1] par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créances par une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier	20e résolution	9,3 millions d'euros [2] [3]	26 mois	26 juin 2025
d) Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS [1]	21e résolution	15 % de l'émission initiale [2] [3]	26 mois	26 juin 2025
e) Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise	22e résolution	46 millions d'euros	26 mois	26 juin 2025
f) Émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique sur les titres d'une autre société cotée avec suppression du DPS [1]	23e résolution	9,3 millions d'euros [2] [3]	26 mois	26 juin 2025
g) Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du DPS [1]	24e résolution	9,3 millions d'euros [3]	26 mois	26 juin 2025
h) Augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée avec suppression du DPS [1]	26e résolution	2 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 1 877 730 actions)	26 mois	26 juin 2025
i) Attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel salarié de la Société et des mandataires sociaux exécutifs de la Société, ainsi qu'aux membres du personnel salarié des sociétés qui lui sont liées	27e résolution	1 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 938 865 actions) dont 0,5 % pour les mandataires sociaux exécutifs (soit 469 432 actions)	26 mois	26 juin 2025

(1) DPS = droit préférentiel de souscription.

(2) Le montant nominal global des titres de créances qui pourront être émis sur la base de la délégation ne pourra excéder 200 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

(3) Le montant nominal global des émissions de titres de créances qui pourront être réalisées, sur la base des délégations consenties par les 18e, 19e, 20e, 21e, 23e et 24e résolutions de l'Assemblée du 27 avril 2023 ne pourra dépasser 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en devises ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies. Le montant nominal global des augmentations de capital qui peuvent être réalisées, immédiatement et/ou à terme sur la base des délégations consenties par les 18e, 19e, 20e, 21e, 23e et 24e résolutions de l'Assemblée du 27 avril 2023 ne peut dépasser 46,5 millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie, étant précisé que le montant global des augmentations de capital pouvant être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription, ne pourra dépasser 9,3 millions d'euros, compte non tenu, pour chacun des montants, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément à la loi.

Le Conseil d'administration est, par ailleurs, autorisé à réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre dans la limite de 10 % du capital social existant à la date de l'annulation (c'est-à-dire ajusté en fonction des opérations intervenues sur le capital social) et ce, par périodes de 24 mois. Il n'a pas été fait usage de cette autorisation qui a été conférée pour une durée de 18 mois à compter du 28 avril 2022, soit jusqu'au 27 octobre 2023. Le renouvellement de cette autorisation est proposé à l'Assemblée générale du 27 avril 2023 (17e résolution).

7.2.3 Répartition du capital et des droits de vote

L'article 28-III des statuts de la Société prévoit les dispositions suivantes en matière de droit de vote :

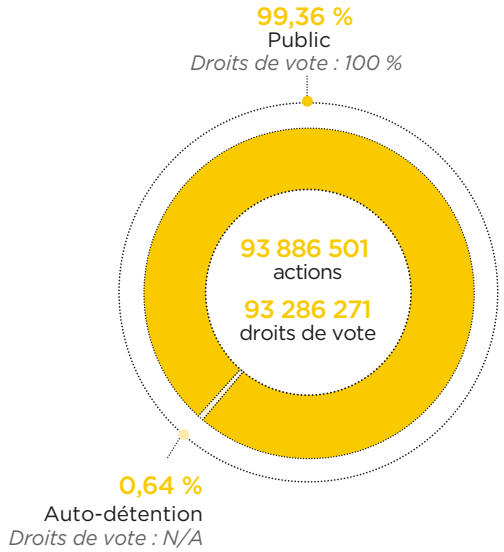
« *Tout actionnaire a autant de voix qu'il possède d'actions ou en représente, sans aucune limitation, à la seule exception des cas prévus par la loi ou les statuts.* »

En outre, l'Assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2015 a rétabli statutairement le principe « une action, une voix ». En application de la faculté prévue par l'article L. 225-123 alinéa 3 du Code de commerce, il n'est ainsi pas conféré de droit de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire.

« Le vote ou le pouvoir émis par un intermédiaire qui, soit ne s'est pas déclaré en tant qu'intermédiaire inscrit comme détenteur de titres pour le compte de tiers non domiciliés en France, soit n'a pas révélé l'identité des propriétaires des actions au titre desquels il est inscrit, conformément à la réglementation en vigueur, ne sera pas pris en compte. »

Au 31 décembre 2022, le nombre de droits de vote en Assemblée générale s'élevait à 93 286 271 attachés à 93 886 501 actions ayant droit de vote. Le nombre de droits de vote est différent de celui du nombre d'actions composant le capital social en raison de la détention par la Société d'un certain nombre de ses propres actions.

RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 31 DÉCEMBRE 2022



La répartition du capital et des droits de vote à la clôture des trois derniers exercices est présentée ci-après.

En 2022, des mouvements significatifs ont été réalisés par des actionnaires de référence, entrainant leur sortie du capital de la Société.

Ainsi, en février 2022, le groupe Casino a indiqué avoir cédé, via un *total return swap* (TRS), 6,5 % du capital de Mercialys, portant sa participation à 10,3 %. En avril 2022, le groupe Casino a indiqué avoir soldé sa participation au capital de Mercialys via un nouveau TRS, et ne plus détenir aucun droit de vote. Le 29 septembre 2022, Mercialys a été informée par une déclaration de franchissement de seuil statutaire que la société Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB), filiale de Crédit Agricole S.A., détenait depuis le 28 septembre 2022 moins de 1 % de son capital et de ses droits de vote. La participation résiduelle de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank était issue de la cession, par le groupe Casino, du solde de sa participation de 10,3 % au capital de Mercialys dans le cadre d'un TRS en avril 2022.

Par ailleurs, Mercialys a été informée, le 29 novembre 2022, par une déclaration de franchissement de seuils statutaires que la société Generali Vie, filiale du groupe Generali en France, a franchi en baisse les seuils statutaires de 5, 4, 3, 2 et 1 % du capital et des droits de vote de la Société en date du 25 novembre 2022.

HISTORIQUE DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

	31/12/2020			31/12/2021			31/12/2022				
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote exerçables *	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote exerçables *	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote exerçables	% des droits de vote exerçables *
Actionnaires de référence	**18 559 506**	**20,16**	**20,28**	**15 742 911**	**16,77**	**16,86**	**283 (3)**	**NS (3)**	**283 (3)**	**283 (3)**	**NS (3)**
dont groupe Casino	18 559 180	20,16	20,28	15 742 585	16,77	16,86	0	0	0	0	0
dont autres actionnaires (1)	326	NS	NS	326	NS	NS	283 (3)	NS (3)	283 (3)	283 (3)	NS (3)
Groupe Generali	**7 373 745**	**8,01**	**8,06**	**7 373 745**	**7,85**	**7,90**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Auto-détention (2)	**511 547**	**0,56**	**0**	**491 593**	**0,52**	**0**	**600 230**	**0,64**	**600 230**	**0**	**0**
Public	**64 904 599**	**70,51**	**71,67**	**70 278 252**	**74,85**	**75,25**	**93 286 271**	**99,36**	**93 286 271**	**93 286 271**	**99,36**
dont au porteur	64 377 167	69,94	71,09	69 649 071	74,18	74,57	92 608 268	98,64	92 608 268	92 608 268	99,27
dont au nominatif	527 432	0,57	0,58	629 181	0,67	0,67	678 003	0,72	678 003	678 003	0,73
TOTAL	**92 049 169**	**100**	**100**	**93 886 501**	**100**	**100**	**93 886 501**	**100**	**93 886 501**	**93 286 271**	**100**

* *Pourcentage des droits de vote exerçables en Assemblée générale par rapport aux droits de vote théoriques (les titres autodétenus par Mercialys étant privés de droit de vote).*

(1) Actionnaires contrôlant la société Casino, Guichard-Perrachon, dont la société Foncière Euris.

(2) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et, notamment, du contrat de liquidité (cf. § 7.1.2, p. 364 et suivantes).

(3) Actions détenues au nominatif au 31/12/2022.

Aucun actionnaire n'a déclaré auprès de l'AMF de position supérieure à 5 % au titre de la détention en capital ou en droits de vote. Toutefois, le groupe Cohen & Steers, dont la société-mère est Cohen & Steers Inc., détenait au 31 décembre 2022 :

- 5 715 094 actions (en ce compris une position de gestion pour compte de tiers), soit 6,1 % du capital et
- 3 404 145 droits de vote, soit 3,6 % des droits de vote, au titre de la position spécifique du groupe Cohen & Steers, dont la société mère est Cohen & Steers Inc.

L'ensemble des déclarations de franchissements de seuils faites auprès de l'AMF figure au § 7.2.3.1, B, p. 377 et suivante.

7.2.3.1 Franchissements de seuils

A. Franchissements de seuils statutaires

Le paragraphe II de l'article 11 des statuts de la Société prévoit les dispositions suivantes en matière de franchissement de seuils :

« Outre le respect de l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital et des droits de vote y attachés, toute personne physique ou morale – y compris tout intermédiaire inscrit comme détenteur de titres des personnes non domiciliées sur le territoire français – qui, seule ou de concert avec d'autres personnes physiques ou morales, vient à détenir ou cesse de détenir, de quelque manière que ce soit, une fraction égale à 1 % du capital ou des droits de vote ou un multiple de cette fraction, est tenue d'informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement de l'un de ces seuils, du nombre d'actions ou de droits de vote qu'elle détient.

Pour la détermination de ces seuils, il est tenu compte des actions assimilées aux actions possédées et des droits de vote qui y sont attachés en application des dispositions des articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce.

Dans chaque déclaration visée ci-dessus, le déclarant doit certifier que la déclaration comprend bien tous les titres détenus ou possédés au sens de l'article précédent. Il doit également préciser : son identité ainsi que celles des personnes physiques ou morales agissant de concert avec lui, le nombre total d'actions ou de droits qu'il détient directement ou indirectement, seul ou de concert, la date et l'origine du franchissement de seuil, ainsi que, le cas échéant, les informations visées au troisième alinéa du I de l'article L. 233-7 du Code de commerce.

Ces obligations d'information cessent de s'appliquer en cas de détention, seul ou de concert, de plus de 50 % des droits de vote.

À défaut d'avoir été déclarées dans ces conditions, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires si, à l'occasion d'une Assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 5 % au moins du capital ou des droits de vote en font la demande lors de cette Assemblée. Dans les mêmes conditions, les droits de vote qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés.

La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration. »

B. Franchissements de seuils légaux

Au cours de la période du 1er janvier 2022 au 28 février 2023, les déclarations de franchissements de seuils suivantes ont été effectuées auprès de l'AMF :

Déclarant	Numéro de déclaration AMF	Date de la déclaration	Date du franchissement	Seuil légal	Sens du franchissement	% du capital	% des droits de vote
Concert constitué de Monsieur Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement	222C0451	24/02/2022	21/02/2022	15 % des droits de vote	Baisse	16,77 % (1)	10,27 %
La Forézienne de Participations	222C0451	24/02/2022	21/02/2022	15 % et 10 % du capital et des droits de vote	Baisse	9,28 %	9,28 %
Casino, Guichard-Perrachon	222C0451	24/02/2022	21/02/2022	5 % du capital	Hausse	6,50 % (1)	0,03 %
Société Générale	222C0462	25/02/2022	22/02/2022	5 % du capital et des droits de vote	Hausse	7,10 % (2)	7,10 %
Casino, Guichard-Perrachon	222C0568	09/03/2022	04/03/2022	5 % du capital	Baisse	4,92 % (3)	0,03 %
Concert constitué de Monsieur Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement	222C0577	10/03/2022	07/03/2022	15 % du capital	Baisse	14,75 % (4)	10,27 %
Société Générale	222C0790	06/04/2022	01/04/2022	5 % du capital et des droits de vote	Baisse	0,46 %	0,46 %
La Forézienne de Participations	222C0811	07/04/2022	04/04/2022	5 % du capital et des droits de vote	Baisse	0 %	0 %
Casino, Guichard-Perrachon	222C0811	07/04/2022	04/04/2022	5 % et 10 % du capital et des droits de vote	Hausse	10,74 % (5)	10,74 % (5)
Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB)	222C0812	08/04/2022	04/04/2022	5 % et 10 % du capital et des droits de vote	Hausse	10,96 % (6)	10,96 % (6)
Caisse des dépôts et consignations (CDC)	222C0856	14/04/2022	11/04/2022	5 % et 10 % du capital et des droits de vote	Hausse	11,12 %	11,12 %
CNP Assurances	222C0856	14/04/2022	11/04/2022	5 % et 10 % du capital et des droits de vote	Hausse	10,95 %	10,95 %
Caisse des dépôts et consignations (CDC)	222C0944	27/04/2022	22/04/2022	5 % et 10 % du capital et des droits de vote	Baisse	0,17 %	0,17 %
CNP Assurances	222C0944	27/04/2022	22/04/2022	5 % et 10 % du capital et des droits de vote	Baisse	0,01 %	0,01 %
Caisse des dépôts et consignations (CDC)	222C1094	12/05/2022	06/05/2022	5 % et 10 % du capital et des droits de vote	Hausse	10,48 %	10,48 %
CNP Assurances	222C1094	12/05/2022	06/05/2022	5 % et 10 % du capital et des droits de vote	Hausse	10,34 %	10,34 %
Caisse des dépôts et consignations (CDC)	222C1094	12/05/2022	09/05/2022	5 % et 10 % du capital et des droits de vote	Baisse	0,15 %	0,15 %

Déclarant	Numéro de déclaration AMF	Date de la déclaration	Date du franchissement	Seuil légal	Sens du franchissement	% du capital	% des droits de vote
CNP Assurances	222C1094	12/05/2022	09/05/2022	5 % et 10 % du capital et des droits de vote	Baisse	0,01 %	0,01 %
Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB)	22C1828	13/07/2022	08/07/2022	10 % du capital et des droits de vote	Baisse	9,98 % (7)	9,98 % (7)
Casino, Guichard-Perrachon	222C1894	21/07/2022	08/07/2022	10 % du capital et des droits de vote	Baisse	9,98 %	9,98 %
Concert constitué de Monsieur Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement	222C1894	21/07/2022	08/07/2022	10 % du capital et des droits de vote	Baisse	9,98 % (8)	9,98 % (8)
Casino, Guichard-Perrachon	222C2159	05/09/2022	31/08/2022	5 % du capital et des droits de vote	Baisse	4,86 % (9)	4,86 % (9)
Concert constitué de Monsieur Jean-Charles Naouri et des sociétés qu'il contrôle directement ou indirectement	222C2159	05/09/2022	31/08/2022	5 % du capital et des droits de vote	Baisse	4,86 % (9)	4,86 % (9)
Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (CACIB)	222C2168	06/09/2022	31/08/2022	5 % du capital et des droits de vote	Baisse	4,86 % (10)	4,86 % (10)
APG Asset Management N.V.	222C2410	26/10/2022	24/10/2022	5 % du capital et des droits de vote	Baisse	4,88 % (11)	4,88 % (11)
Generali Vie	222C2609	29/11/2022 et 02/12/2022	21/12/2007	10 % du capital et des droits de vote	Baisse	9,81 %	9,81 %
Generali Vie	222C2609	29/11/2022 et 02/12/2022	23/11/2022	5 % du capital et des droits de vote	Baisse	0 %	0 %

(1) Détention par Casino, Guichard-Perrachon de 6 102 623 actions par assimilation au titre des articles L. 233-9 I, 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du règlement général de l'AMF, résultant de la couverture du contrat financier sur actions Mercialys avec paiement d'un différentiel (total return swap), conclu par Casino, Guichard-Perrachon auprès de Société Générale le 21 février 2022.

(2) Détention par Société Générale de 176 actions par assimilation au titre des articles L. 233-9 I, 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du règlement général de l'AMF, résultant de la détention de contrats « contract for difference » à dénouement en espèces, sans échéance.

(3) Détention par Casino, Guichard-Perrachon de 4 621 153 actions par assimilation au titre des articles L. 233-9 I, 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du règlement général de l'AMF, résultant de la couverture du contrat financier sur actions Mercialys avec paiement d'un différentiel (total return swap), conclu par Casino, Guichard-Perrachon auprès de Société Générale le 21 février 2022.

(4) Détention par Casino, Guichard-Perrachon de 4 237 887 actions par assimilation au titre des articles L. 233-9 I, 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du règlement général de l'AMF, résultant de la couverture du contrat financier sur actions Mercialys avec paiement d'un différentiel (total return swap), conclu par Casino, Guichard-Perrachon auprès de Société Générale le 21 février 2022.

(5) Détention par Casino, Guichard-Perrachon par assimilation au titre des articles L. 233-9 I, 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du règlement général de l'AMF de :

(i) 9 639 962 actions Mercialys résultant résultant de la couverture du contrat financier sur actions Mercialys avec paiement d'un différentiel (total return swap), conclu par Casino, Guichard-Perrachon auprès de CACIB le 4 avril 2022 ;

(ii) 443 857 actions Mercialys résultant de la détention de contrats de « call options » (options d'achat sur actions) portant sur un maximum de 904 642 actions Mercialys.

(6) Détention par CACIB de 478 000 actions Mercialys remises en pleine propriété à titre de garantie d'opérations d'emprunts de titres conclues avec des tiers.

(7) Détention par CACIB de 1 538 620 actions Mercialys remises en pleine propriété à titre de garantie d'opérations d'emprunts de titres conclues avec des tiers.

(8) Détention par Casino, Guichard-Perrachon de 9 368 210 actions par assimilation au titre des articles L. 233-9 I, 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du règlement général de l'AMF, résultant de la couverture du contrat financier sur actions Mercialys avec paiement d'un différentiel (total return swap), conclu par Casino, Guichard-Perrachon auprès de CACIB le 4 avril 2022.

(9) Détention par Casino, Guichard-Perrachon de 4 558 869 actions par assimilation au titre des articles L. 233-9 I, 4° bis du Code de commerce et 223-14 V du règlement général de l'AMF, résultant de la couverture du contrat financier sur actions Mercialys avec paiement d'un différentiel (total return swap), conclu par Casino, Guichard-Perrachon auprès de CACIB le 4 avril 2022.

(10) Détention par CACIB de 3 021 354 actions Mercialys remises en pleine propriété à titre de garantie d'opérations d'emprunts de titres conclues avec des tiers.

(11) Détention par APG Asset Management N.V. de 4 581 543 actions Mercialys pour le compte de fonds.

Les déclarations ont été faites sur la base des informations communiquées par la Société, en application des dispositions de l'article L. 233-8 du Code de commerce et de l'article 223-16 du Règlement général de l'AMF, à la date de déclaration de franchissement de seuil. Le nombre total de droits de vote publié mensuellement est calculé, conformément à l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF, sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés potentiellement des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions auto-détenues).

7.2.3.2 Convention d'actionnaires

Au 28 février 2023, il n'existe pas, à la connaissance de la Société, de convention entre actionnaires ou pacte d'actionnaires.

Il n'existe plus largement, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

7.2.3.3 Actions détenues par les organes d'administration et de direction

Au 31 décembre 2022, les actions détenues directement par les membres des organes de direction ou d'administration de Mercialys représentaient 0,064 % du capital et des droits de vote à l'Assemblée générale.

Plus particulièrement, au 31 décembre 2022 :

- les actions détenues par Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration représentaient 0,031 % du capital et des droits de vote à l'Assemblée générale,
- les actions détenues par Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, représentaient 0,014 % du capital et des droits de vote à l'Assemblée générale,
- les actions détenues par Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, représentaient 0,004 % du capital et des droits de vote à l'Assemblée générale.

7.2.3.4 Déclarations des dirigeants

Les opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier réalisées en 2022 et ayant fait l'objet d'une déclaration sont les suivantes :

Date de la déclaration	Personnes concernées	Instrument financier	Type d'opération	Volume	Prix unitaire *(en euros)*
19/01/2022	Casino, Guichard-Perrachon, personne morale liée à La Forézienne de Participations, administrateur	Option d'achat	Avenant à un contrat existant (1)	2 816 595	0,6645
22/02/2022	La Forézienne de Participations, administrateur	Action	Cession	6 102 623	9,65
23/02/2022	Casino, Guichard-Perrachon, personne morale liée à La Forézienne de Participations, administrateur	Instrument dérivé lié aux actions	Conclusion d'un contrat d'échange (*swap*) sur les actions Mercialys	6 102 623	9,65
07/04/2022	La Forézienne de Participations, administrateur	Action	Cession	8 713 408	8,965
07/04/2022	Casino, Guichard-Perrachon, personne morale liée à La Forézienne de Participations, administrateur	Instrument dérivé lié aux actions	Conclusion d'un contrat d'échange (*swap*) sur les actions Mercialys	9 639 962	8,965
13/05/2022	Monsieur Vincent Ravat, Directeur général	Actions	Acquisition (2)	4 266	9,255

(1) Conclusion d'un avenant au contrat daté du 22 décembre 2021 modifié par avenant le 23 décembre 2021, portant sur une acquisition totale de 2 816 595 options d'achat (à dénouement exclusivement en espèces), et prévoyant les modalités de dénouement anticipé des options d'achat sur la période du 17 janvier au 18 février 2022).

(2) Acquisition définitive d'actions dans le cadre d'attributions gratuites d'actions.

7.2.3.5 Actionnariat salarié

Au 31 décembre 2022, les salariés détiennent 22 230 actions, représentant 0,02 % du capital et des droits de vote. Ces actions inscrites au nominatif proviennent d'attribution gratuite d'actions autorisée par une Assemblée générale extraordinaire postérieurement au 6 août 2015 (loi Macron), aucune action Mercialys n'étant détenue dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise et différents fonds communs de placement.

7.2.3.6 Actions nanties

À la connaissance de la Société, 4 668 actions Mercialys inscrites au nominatif étaient nanties au 31 décembre 2022.

7.2.4 Titres non représentatifs du capital

Néant.

7.2.5 Options d'achat d'actions, de souscription d'actions et attributions gratuites d'actions

7.2.5.1 Options d'achat d'actions

Aucun plan d'options d'achat d'actions de la Société n'était en cours de validité en 2022.

7.2.5.2 Options de souscription d'actions

Aucun plan d'options de souscription d'actions de la Société n'était en cours de validité en 2022.

7.2.5.3 Attributions gratuites d'actions

Faisant usage des autorisations conférées par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, le Conseil d'administration a mis en place des plans d'attribution gratuite d'actions qui portent sur des actions existantes sans effet dilutif sur le capital.

Le détail des différents plans en cours de validité au 31 décembre 2022 figure dans le tableau ci-après :

Date Assemblée générale	Date du Conseil d'administration/ Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées gratuitement	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre d'actions attribuées par le Conseil d'administration	Nombre de droits à actions annulés	Nombre d'actions restant à attribuer définitivement en fin d'exercice
25/04/2019	23/04/2020	23/04/2023 (1)	24/04/2025	137 779	0	137 779
25/04/2019	23/04/2020	23/04/2023 (2)	24/04/2025	44 904	22 452	22 452
22/04/2021	22/04/2021	22/04/2024 (3)	23/04/2026	95 112	0	95 112
22/04/2021	22/04/2021	22/04/2024 (3)	23/04/2026	49 074	19 824	29 250
22/04/2021	22/04/2021	22/04/2023 (4)	23/04/2023	11 800	2 500	9 300
22/04/2021	28/04/2022	28/04/2025 (5)	29/04/2027	120 437	0	120 437
22/04/2021	28/04/2022	28/04/2025 (5)	29/04/2027	60 000	0	60 000
22/04/2021	28/04/2022	28/04/2024 (4)	29/04/2024	13 500	1 700	11 800
TOTAL				**532 606**	**46 476**	**486 130**

(1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance de l'entreprise :

(i) la performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2020, mesurée entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour 35 % de la dotation initiale,

(ii) la notation CDP (Carbon Disclosure Project) pour 20 % de la dotation initiale et

(iii) la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour les 45 % restants de la dotation initiale.

(2) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de deux critères de performance de l'entreprise :

(i) la notation CDP (Carbon Disclosure Project) pour 50 % de la dotation initiale et

(ii) la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2022, pour les 50 % restants de la dotation initiale.

(3) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance de l'entreprise :

(i) la performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables au 1er janvier 2021, mesurée entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale,

(ii) la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, pour 33,33 % de la dotation initiale et

(iii) le taux de certification du patrimoine en % de sa valeur pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.

(4) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise uniquement à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions.

(5) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance de l'entreprise :

(i) la performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables au 1er janvier 2022, mesurée entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale,

(ii) la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale et

(iii) la réduction à 3 ans de l'intensité carbone par m² sur les scopes 1 & 2 sur le périmètre courant du patrimoine en market based, mesurée entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.

Au cours de l'exercice 2022, deux plans d'attribution gratuite d'actions mis en place le 25 avril 2019 et un plan d'attribution gratuite d'actions mis en place le 23 avril 2020 ont donné lieu à l'attribution définitive d'actions dans les conditions suivantes :

Date Assemblée générale	Date du Conseil d'administration/ Date d'attribution	Date d'acquisition définitive des actions attribuées gratuitement	Date à compter de laquelle les actions acquises peuvent être cédées	Nombre d'actions attribuées par le Conseil d'administration	Nombre de droits à actions annulés	Nombre d'actions attribuées définitivement au cours de l'exercice 2022
25/04/2019	25/04/2019	25/04/2022 (1)	26/04/2024	45 621	39 538	6 083
25/04/2019	25/04/2019	25/04/2022 (1)	26/04/2024	23 109	22 003	1 106
25/04/2019	23/04/2020	23/04/2022 (2)	24/04/2022	5 750	1 800	3 950
TOTAL				**74 480**	**63 341**	**11 139**

(1) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions, ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance de l'entreprise :

(i) la performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance des sociétés composant l'indice EPRA/NAREIT Euro Zone au 1er janvier 2019, mesurée entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 40 % de la dotation initiale,

(ii) la croissance organique des revenus locatifs y compris commerce éphémère (hors indexation), mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1erjanvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour 20 % de la dotation initiale, et

(iii) la croissance du FFO mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, pour les 40 % restants de la dotation initiale.

(2) L'acquisition définitive par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise uniquement à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive des actions.



90,1 M€
de dividende versés
au titre de 2022

+1 %
vs 2019 (chiffre d'affaires
des commerçants)

20,94 €
d'ANR par action
(NDV)

8

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

8.1 Rapport du Conseil d'administration et projets de résolutions 384

8.1.1 Ordre du jour 384

8.1.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire 386

8.1.3 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire 396

8.1.4 Résolution de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire 410

Annexe 1 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Président du Conseil d'administration 411

Annexe 2 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Directeur général 412

Annexe 3 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés à la Directrice générale déléguée 414

8.2 Rapports des Commissaires aux comptes 416

8.2.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital 416

8.2.2 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 25 417

8.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 419

8.2.4 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre 420

8.1 Rapport du Conseil d'administration et projets de résolutions

8.1.1 Ordre du jour

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (1re résolution) ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (2e résolution) ;
- Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende (3e résolution) ;
- Ratification de la cooptation en qualité d'administrateur de Monsieur Vincent Ravat et Monsieur Jean-Louis Constanza (4e et 5e résolutions) ;
- Nomination de Monsieur Maël Aoustin en qualité d'administrateur (6e résolution) ;
- 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 (7e résolution) ;
- 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 (8e à 10e résolutions) ;
- Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée (11e à 13e résolutions) ;
- Approbation de la politique de rémunération des administrateurs (14e résolution) ;
- 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 (15e résolution) ;
- Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions (16e résolution).

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

- Autorisation conférée au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions détenues en propre (17e résolution) ;
- 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 (18e résolution) ;
- 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 (19e résolution) ;
- 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 (20e résolution) ;
- 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 (21e résolution) ;
- 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 (22e résolution) ;
- 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 (23e résolution) ;
- 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 (24e résolution) ;
- Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration (25e résolution) ;
- 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 (26e résolution) ;
- 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 (27e résolution).

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités (28e résolution).

8.1.2 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Résolutions 1 et 2 – Approbation des comptes de l'exercice

EXPOSÉ DES MOTIFS

Dans le cadre des 1re et 2e résolutions, les actionnaires sont appelés à approuver les comptes sociaux puis les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2022 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes.

- les comptes annuels font ressortir un résultat net de 59 137 167,72 euros ; et
- les comptes consolidés font ressortir un résultat net part du Groupe de 43 094 milliers d'euros.

Les comptes de l'exercice ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

Ces comptes ont été certifiés sans réserve par les Commissaires aux comptes (cf. Rapports des Commissaires aux comptes au chapitre 3, § 3.2.3, p. 220 et suivantes, et § 3.1.3, p. 193 et suivantes).

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées auxdits rapports, les comptes de cet exercice se soldant par un bénéfice de 59 137 167,72 euros.

L'Assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés, avec toutes les opérations qu'ils traduisent ou qui sont mentionnées dans ces rapports, et faisant ressortir un résultat net de l'ensemble consolidé, part du Groupe, de 43 094 milliers d'euros.

Résolution 3 – Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende

EXPOSÉ DES MOTIFS

Par la 3e résolution, le Conseil d'administration vous propose d'approuver la distribution d'un dividende de 0,96 euro par action.

Le dividende sera détaché le 2 mai 2023 et mis en paiement le 4 mai 2023.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide d'affecter ainsi qu'il suit le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

Bénéfice de l'exercice		59 137 167,72 €
Report à nouveau	(+)	244 074 157,51 €
Bénéfice distribuable	**(=)**	**303 211 325,23 €**
Dividende *	(-)	90 131 040,96 €
Affectation au compte « Report à nouveau »	(=)	213 080 284,27 €

* *(sur la base d'un nombre d'actions de 93 886 501, chiffre incluant les actions propres, arrêtées au 31 décembre 2022)*

Chaque action recevra en conséquence un dividende de 0,96 euro. Le dividende sera détaché le 2 mai 2023 et sa mise en paiement interviendra le 4 mai 2023.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende entre le 31 décembre 2022 et la date de détachement du dividende, le montant global du dividende sera ajusté en conséquence et le montant affecté au compte « Report à nouveau » sera alors déterminé au regard du dividende effectivement mis en paiement.

Le montant du dividende correspondant aux actions auto-détenues à la date de détachement du dividende sera affecté au compte « Report à nouveau ».

La distribution au titre du secteur exonéré représente 100 % du montant du dividende.

Les distributions de dividendes issus des bénéfices exonérés de sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) n'ouvrent pas droit à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158, 3.2° du Code général des impôts, seules les distributions de dividendes issus des bénéfices non exonérés de SIIC étant éligibles à cette réfaction.

L'Assemblée générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents se sont élevés à :

Exercice	Dividende par action	Dividende distribué éligible à l'abattement de 40 %	Dividende distribué non éligible à l'abattement de 40 %
31 décembre 2021			
Acompte	Néant	Néant	Néant
Versement unique (versé en 2022)	0,92 €	Néant	0,92 €
TOTAL	**0,92 €**	**NÉANT**	**0,92 €**
31 décembre 2020			
Acompte	Néant	Néant	Néant
Versement unique (versé en 2021)	0,43 €	Néant	0,43 €
TOTAL	**0,43 €**	**NÉANT**	**0,43 €**
31 décembre 2019			
Acompte (versé en 2019)	0,47 €	Néant	0,47 €
Solde (versé en 2020)	0,48 €	Néant	0,48 €
TOTAL	**0,95 €**	**NÉANT**	**0,95 €**

Résolutions 4 à 6 – Ratification de la cooptation de deux administrateurs et nomination d'un administrateur

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Conseil d'administration est actuellement composé de 9 administrateurs.

Suivant la recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil vous propose de ratifier la nomination en qualité d'administrateur de :

- Monsieur Vincent Ravat, nommé à titre provisoire par le Conseil le 15 juin 2022, en remplacement de la société La Forézienne de Participations (4e résolution) ;
- Monsieur Jean-Louis Constanza, nommé à titre provisoire par le Conseil le 20 octobre 2022, en remplacement de la société Generali Vie (5e résolution) ;

pour la durée du mandat restant à courir de leurs prédécesseurs (cf. présentations au chapitre 4, § 4.1.1.2, B, p. 237 et 241 du Document d'enregistrement universel 2022).

Monsieur Vincent Ravat est également Directeur général de la Société. Monsieur Jean-Louis Constanza est un administrateur indépendant, conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

La 6e résolution vous propose la nomination d'un nouvel administrateur indépendant, Monsieur Maël Aoustin (cf. présentation au chapitre 4, § 4.1.1.2, C, p. 248 du Document d'enregistrement universel 2022).

Si vous approuvez ces propositions, le Conseil sera constitué de 9 administrateurs, de 5 femmes et 4 hommes et de 78 % d'administrateurs indépendants.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 15 juin 2022, de Monsieur Vincent Ravat en qualité d'administrateur, en remplacement de la société La Forézienne de Participations, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, ratifie la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 20 octobre 2022, de Monsieur Jean-Louis Constanza en qualité d'administrateur, en remplacement de la société Generali Vie, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Nomination en qualité d'administrateur de Monsieur Maël Aoustin

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de nommer Monsieur Maël Aoustin en qualité d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2026 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Résolution 7 – Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice 2022 ou attribuée au titre du même exercice

EXPOSÉ DES MOTIFS

Sous la 7e résolution, le Conseil d'administration vous demande, en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, d'approuver l'ensemble des informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux de la Société versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ou attribuée au titre du même exercice en raison de leur mandat, telles que présentées à l'Assemblée générale dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

L'ensemble des éléments relatifs à la politique de rémunération 2022 des mandataires sociaux est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2022 (cf. chapitre 4, § 4.2, p. 268 et suivantes).

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ou attribuée au titre du même exercice

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, comprenant notamment les informations relatives aux rémunérations versées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ou attribuées au titre du même exercice aux mandataires sociaux de la Société en raison de leur mandat, telles qu'elles figurent dans le Document d'enregistrement universel 2022 au chapitre 4, § 4.2 approuve les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce telles que présentées à l'Assemblée générale dans le rapport précité.

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Sous la 8e résolution, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, le Conseil d'administration vous demande d'approuver les éléments fixes composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, tels qu'ils sont détaillés et commentés dans le tableau figurant dans la partie du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2022 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.2, B, 1, p. 279).

La rémunération fixe de Monsieur Éric Le Gentil en tant que Président du Conseil d'administration a été fixée à la somme de 225 000 euros.

Il perçoit également une rémunération au titre de ses fonctions d'administrateur.

Les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération du Président du Conseil d'administration, au titre de l'exercice 2022, ont été soumis, conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 28 avril 2022 qui les a approuvés (à une majorité de 99,54 %).

Le détail de la rémunération versée au cours de l'exercice 2022 ou attribuée au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration est présenté en annexe 1, p. 411 du Document d'enregistrement universel 2022.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ou attribués au titre de ce même exercice à Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, tels que présentés dans le Document d'enregistrement universel 2022 au chapitre 4, § 4.2.2.2, B.

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Sous la 9e résolution, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, le Conseil d'administration vous demande d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, en raison de son mandat, tels qu'ils sont détaillés et commentés dans le tableau figurant dans la partie du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise intégré dans le Document d'enregistrement universel 2022 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 1, p. 285).

La rémunération fixe de Monsieur Vincent Ravat a été fixée à la somme de 430 000 euros.

La rémunération variable annuelle est structurée autour de deux types d'objectifs :

- des objectifs quantifiables, pondérés à 80 %, dont un objectif RSE ; et
- des objectifs qualitatifs, pondérés à 20 %, centrés sur la RSE et les Ressources humaines.

La rémunération variable du Directeur général est fixée à 70 % de sa rémunération annuelle fixe et peut atteindre 140 % en cas de surperformance des objectifs.

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération variable attribuée au Directeur général s'élève à 510 195 euros, les détails de la détermination de ce montant figurant dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2022 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 3, p. 286 et suivantes).

En application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2022 est conditionné à l'approbation de la présente résolution par l'Assemblée générale.

Il perçoit également une rémunération au titre de ses fonctions d'administrateur qu'il exerce depuis le 15 juin 2022.

Les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération du Directeur général, au titre de l'exercice 2022, ont été soumis, conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 28 avril 2022 qui les a approuvés (à une majorité de 96,61 %).

Les éléments de rémunération variable dont le versement est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale du 27 avril 2023 ont dans ce cadre été précisés conformément à la loi (cf. annexe 2, p. 412 et 413 du Document d'enregistrement universel 2022).

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ou attribués au titre de ce même exercice à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, en raison de son mandat, tels que présentés dans le Document d'enregistrement universel 2022 au chapitre 4, § 4.2.2.4, B.

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Sous la 10e résolution, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, le Conseil d'administration vous demande d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 à Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, en raison de son mandat, tels qu'ils sont détaillés et commentés dans le tableau figurant dans la partie du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise intégré dans le Document d'enregistrement universel 2022 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 1, p. 301).

La rémunération fixe de Madame Elizabeth Blaise a été fixée à la somme de 318 000 euros. Elle disposait d'un contrat de travail en qualité de Directrice administratrice et financière jusqu'au 28 avril 2022. Jusqu'à cette date, sa rémunération était versée par Mercialys pour moitié au titre de son mandat social et pour moitié au titre de son contrat de travail. Elle a perçu 265 000 euros au titre de son mandat et 53 000 euros au titre de son contrat de travail. Elle a de plus perçu 26 342 euros au titre du solde de tout compte effectué lors de la cessation de son contrat de travail.

La rémunération variable annuelle est structurée autour de deux types d'objectifs :

- des objectifs quantifiables, pondérés à 80 % dont 2 objectifs de type extra-financier l'un étant lié à la RSE ;
- des objectifs qualitatifs, pondérés à 20 %, liés à l'internalisation progressive des fonctions support et à la gestion des Ressources humaines et des talents.

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération variable attribuée à la Directrice générale déléguée s'élève à 279 665 euros, en totalité au titre de son mandat. Les détails de la détermination de ce montant figurent dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2022 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 3, p. 302 et suivantes).

En application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, le versement de la part variable de la rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2022 est conditionné à l'approbation de la présente résolution par l'Assemblée générale.

Les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération de la Directrice générale déléguée, au titre de l'exercice 2022, ont été soumis, conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, au vote de l'Assemblée générale réunie le 28 avril 2022 qui les a approuvés (à une majorité de 94,77 %).

Les éléments de rémunération variable dont le versement est conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale du 27 avril 2023 ont dans ce cadre été précisés conformément à la loi (cf. annexe 3, p. 414 à 415 du Document d'enregistrement universel 2022).

DIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ou attribués au titre du même exercice à Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ou attribués au titre de ce même exercice à Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, en raison de son mandat, tels que présentés dans le Document d'enregistrement universel 2022 au chapitre 4, § 4.2.2.6, B.

Résolution 11 – Approbation de la politique de rémunération de Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration

EXPOSÉ DES MOTIFS

En application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, doit être soumise au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale.

Sous la 11e résolution, le Conseil d'administration vous demande donc d'approuver les principes et les éléments composant la rémunération de Monsieur Éric Le Gentil, en sa qualité de Président du Conseil d'administration, arrêtés par le Conseil d'administration du 14 février 2023 sur la recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

Au titre de ses fonctions de Président du Conseil d'administration et notamment des missions spécifiques qui lui sont confiées, il a été décidé de lui verser une rémunération fixe annuelle de 225 000 euros, inchangée par rapport aux exercices 2020, 2021 et 2022.

Monsieur Éric Le Gentil ne percevra pas de rémunération variable en numéraire ou en titres, en dehors de la part dépendante de son assiduité incluse dans sa rémunération en qualité d'administrateur.

L'ensemble des éléments relatifs à la rémunération de Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2022 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.3, p. 280 et suivantes).

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise décrivant la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société, approuve la politique de rémunération applicable à Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, en raison de son mandat, telle que présentée dans le Document d'enregistrement universel 2022, au chapitre 4, § 4.2.2.3.

Résolutions 12 et 13 – Approbation de la politique de rémunération de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, et de Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

EXPOSÉ DES MOTIFS

En application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération du Directeur général et de la Directrice générale déléguée, en raison de leur mandat, doit être soumise au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale.

Politique de rémunération du Directeur général

Sous la 12e résolution, le Conseil d'administration vous demande donc d'approuver les principes et les éléments composant la rémunération de Monsieur Vincent Ravat, en sa qualité de Directeur général, arrêtés par le Conseil d'administration du 14 février 2023. L'ensemble des éléments relatifs à la rémunération du Directeur général est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2022 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.5, p. 292 et suivantes).

Au titre de ses fonctions de Directeur général, il a été décidé de lui verser une rémunération fixe de 430 000 euros. Celle-ci serait, inchangée par rapport à l'exercice 2022 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.5, p. 293).

La rémunération variable annuelle cible du Directeur général serait fixée à 70 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés. En cas de surperformance cette rémunération variable pourrait atteindre jusqu'à 140 % de sa rémunération annuelle fixe.

En cas de modification significative de la stratégie ou du périmètre du Groupe (notamment à la suite d'une fusion ou d'une cession, d'un changement de contrôle, de l'acquisition ou de la création d'une nouvelle activité significative ou de la suppression d'une activité significative), le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, aura la possibilité d'exercer son pouvoir discrétionnaire d'ajuster, tant à la hausse qu'à la baisse, l'un ou plusieurs des paramètres attachés aux critères de performance (poids, seuils de déclenchement, objectifs, cibles etc.) de la rémunération variable annuelle du Directeur général, de façon à s'assurer que les résultats de l'application desdits critères reflètent tant la performance de celui-ci que celle du Groupe.

Monsieur Vincent Ravat percevra également une rémunération au titre de ses fonctions d'administrateur.

Politique de rémunération de la Directrice générale déléguée

Sous la 13e résolution, le Conseil d'administration soumet également à votre approbation les principes et les éléments composant la rémunération de Madame Elizabeth Blaise, en sa qualité de Directrice générale déléguée, arrêtés par le Conseil d'administration du 14 février 2023. L'ensemble des éléments relatifs à la rémunération de la Directrice générale déléguée est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2022 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.7, p. 307 et suivantes).

Au titre de ses fonctions de Directrice générale déléguée, il a été décidé de lui verser une rémunération fixe 318 000 euros. Celle-ci serait inchangée par rapport à l'exercice 2022 (cf. chapitre 4, § 4.2.2.7, p. 307 et suivantes).

La rémunération variable annuelle cible de la Directrice générale déléguée serait fixée à 55 % de sa rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés. En cas de surperformance cette rémunération variable pourrait atteindre jusqu'à 110 % de sa rémunération annuelle fixe.

En cas de modification significative de la stratégie ou du périmètre du Groupe (notamment à la suite d'une fusion ou d'une cession, d'un changement de contrôle, de l'acquisition ou de la création d'une nouvelle activité significative ou de la suppression d'une activité significative), le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, aura la possibilité d'exercer son pouvoir discrétionnaire d'ajuster, tant à la hausse qu'à la baisse, l'un ou plusieurs des paramètres attachés aux critères de performance (poids, seuils de déclenchement, objectifs, cibles, etc.) de la rémunération variable annuelle de la Directrice générale déléguée, de façon à s'assurer que les résultats de l'application desdits critères reflètent tant la performance de celle-ci que celle du Groupe.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise décrivant la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société, approuve la politique de rémunération applicable à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, en raison de son mandat, telle que présentée dans le Document d'enregistrement universel 2022, au chapitre 4, § 4.2.2.5.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise décrivant la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société, approuve la politique de rémunération applicable à Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, en raison de son mandat, telle que présentée dans le Document d'enregistrement universel 2022, au chapitre 4, § 4.2.2.7.

Résolution 14 – Approbation de la politique de rémunération des administrateurs

EXPOSÉ DES MOTIFS

En application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération des administrateurs, en raison de leur mandat, doit être soumise au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale.

Sous la 14e résolution, il vous est demandé d'approuver la politique de rémunération des administrateurs arrêtée par le Conseil d'administration du 14 février 2023 sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance. L'enveloppe globale de rémunération annuelle des administrateurs serait de 370 000 euros, montant inchangé par rapport à 2022.

L'ensemble des éléments relatifs à la politique de rémunération des administrateurs est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2022 (cf. chapitre 4, § 4.2.1.1, p. 268, et § 4.2.1.3, p. 271).

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la politique de rémunération des administrateurs

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise décrivant la politique de rémunération des administrateurs de la Société, approuve la politique de rémunération des administrateurs, en raison de leur mandat, telle que présentée dans le Document d'enregistrement universel 2022, au chapitre 4, § 4.2.1.1 et 4.2.1.3.

Résolution 15 – Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

EXPOSÉ DES MOTIFS

Par la 15e résolution, le Conseil d'administration vous propose d'approuver les conventions réglementées conclues ou exécutées par la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et mentionnées dans le Rapport spécial des Commissaires aux comptes (cf. p. 355 et suivantes).

QUINZIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions soumises aux dispositions des articles L. 225-38 et L. 225-40 du Code de commerce, approuve ledit rapport dans toutes ses dispositions ainsi que la convention nouvelle dont il est fait état, approuvée par le Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Résolution 16 – Achat par la Société de ses propres actions

EXPOSÉ DES MOTIFS

Comme chaque année, le Conseil d'administration vous propose de renouveler l'autorisation donnée à la Société de procéder à l'achat de ses propres actions dans le cadre d'un programme de rachat.

Les objectifs du programme de rachat sont détaillés ci-dessous dans la 16e résolution ainsi que dans le descriptif du programme de rachat figurant au chapitre 7, § 7.1.2.3, p. 365 et suivantes du Document d'enregistrement universel 2022.

En cas d'offre publique portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société, la Société ne pourra utiliser la présente autorisation qu'à l'effet de satisfaire des engagements de livraison de titres, dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions, engagés et annoncés avant le lancement de l'offre.

En 2022, les opérations sur actions propres ont été les suivantes :

- achat de 5 482 805 actions et
- vente de 5 363 029 actions.

Au 31 décembre 2022, la Société détenait 600 230 actions, soit 0,64 % du capital, dont :

- 313 341 actions affectées à l'objectif de couverture de tout plan d'options d'achat d'actions, de tout plan d'épargne ou de toute attribution gratuite d'actions, et
- 286 889 actions dans le cadre du contrat de liquidité.

L'autorisation serait accordée dans les limites suivantes :

Plafond de l'autorisation

- 10 % du capital social
- Prix maximum de rachat : 16 euros par action (hors frais d'acquisition)
- Budget maximum indicatif, sur la base du capital et des actions détenues en propre au 31 décembre 2022 : 140,6 millions d'euros, correspondant à 8 788 420 actions

Durée de l'autorisation

Dix-huit mois

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration à acheter ou faire acheter des actions de la Société conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que de la réglementation européenne applicable aux abus de marché (et notamment des Règlements européens n° 596/2014 du 16 avril 2014 et n° 2016/1052 du 8 mars 2016), en vue notamment :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des titres de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement intervenant au nom et pour le compte de la Société en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une Charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- de mettre en œuvre tout plan d'options d'achat d'actions de la Société, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants et L. 22-10-56 et suivants du Code de commerce, tout plan d'épargne conformément aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail ou toute attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-59, L. 22-10-60 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ou tout autre dispositif de rémunération en actions ;
- de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou d'un titre de créance convertible ou échangeable en actions de la Société ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- de les conserver en vue de leur remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange dans le cadre ou à la suite de toutes opérations de croissance externe ;
- de les annuler en tout ou en partie en vue d'optimiser le résultat par action dans le cadre d'une réduction du capital social dans les conditions prévues par la loi ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers et, plus généralement, de réaliser toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourront être effectués, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, en particulier, par interventions sur le marché réglementé, les systèmes multilatéraux de négociation ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs d'actions. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé négocié sur un marché réglementé, un système multilatéral de négociation ou de gré à gré et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes, pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre. Les actions pourront, en outre, faire l'objet de prêts, conformément aux dispositions des articles L. 211-22 et suivants du Code monétaire et financier.

Le prix d'achat des actions ne devra pas excéder seize (16) euros (hors frais d'acquisition) par action d'un (1) euro de nominal.

Cette autorisation pourra être mise en œuvre dans la limite d'un nombre d'actions représentant 10 % du capital social de la Société en tenant compte des opérations l'affectant postérieurement à la date de la présente Assemblée générale, soit, à titre indicatif, 8 788 420 actions sur la base du capital au 31 décembre 2022, déduction faite des 600 230 actions détenues en propre, pour un montant maximal de 140,6 millions d'euros. Il est précisé que lorsque les actions de la Société sont achetées dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre de ces actions pris en compte pour le calcul du seuil de 10 % visé ci-dessus correspondra au nombre de ces actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues au titre du contrat de liquidité pendant la durée de l'autorisation. Cependant, le nombre d'actions acquises par la Société en vue de les conserver et de les remettre ultérieurement en paiement ou échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % du capital social. Les acquisitions réalisées par la Société ne pourront en aucun cas amener la Société à détenir à quelque moment que ce soit plus de 10 % des actions composant son capital social.

L'autorisation conférée au Conseil d'administration est donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, l'autorisation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 28 avril 2022 dans sa 20e résolution.

En cas d'offre publique portant sur les actions, titres ou valeurs mobilières émis par la Société, la Société ne pourra utiliser la présente autorisation qu'à l'effet de satisfaire des engagements de livraisons de titres, dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions engagés et annoncés avant le lancement de l'offre publique.

En conséquence, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration avec faculté de délégation, pour :

- mettre en œuvre la présente autorisation ;
- passer tous ordres de Bourse ;
- conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres des achats et ventes d'actions ;
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs dans les conditions légales et réglementaires applicables ;
- effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et toutes autres formalités, et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

8.1.3 Résolutions de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

Résolution 17 – Annulation par voie de réduction de capital des actions achetées par la Société

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 17e résolution permettrait au Conseil d'administration, s'il le juge opportun, de réduire le capital, en une ou plusieurs fois, par annulation de tout ou partie des actions que la Société viendrait à acquérir en vertu d'une autorisation donnée par l'Assemblée générale des actionnaires.

Plafond de l'autorisation

10 % du capital social par période de vingt-quatre mois

Durée de l'autorisation

Vingt-six mois

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des Rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, à procéder à tout moment, en une ou plusieurs fois, à la réduction du capital social par annulation, dans la limite de 10 % du capital social existant à la date de l'annulation (c'est-à-dire ajusté en fonction des opérations intervenues sur le capital social depuis l'entrée en vigueur de la présente résolution), des actions acquises par la Société en vertu d'une autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires et ce, par période de vingt-quatre mois.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet de réaliser cette ou ces opérations de réduction du capital social dans les limites ci-dessus fixées et notamment constater sa réalisation et imputer la différence entre le prix d'achat des actions et leur valeur nominale sur le poste de réserve ou de prime de son choix, modifier les statuts en conséquence et procéder à toute formalité.

L'autorisation est conférée pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 28 avril 2022 dans sa 21e résolution.

Résolution 18 – Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

EXPOSÉ DES MOTIFS

Sous la 18e résolution, le Conseil d'administration vous propose de l'autoriser à émettre, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'autres sociétés.

Cette délégation serait suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

Plafond de la délégation

- Augmentation de capital : 46,5 millions d'euros en nominal, soit moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2022
- Titres de créances : 200 millions d'euros

Les opérations s'imputeront sur les plafonds prévus par la 25e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-132 à L. 225-134, L. 22-10-49 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois et sur ses seules décisions, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription :

  (i) d'actions de la Société ou

  (ii) de toutes autres valeurs mobilières visées par les articles L. 228-92 alinéa 1, L. 228-93 alinéas 1 ou 3 ou L. 228-94 alinéa 2 du Code de commerce donnant accès, par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société ou d'autres sociétés ;

- décide que la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- décide que les valeurs mobilières ainsi émises pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Les émissions de bons de souscription d'actions nouvelles de la Société pourront être réalisées par offre de souscription ou par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes, étant précisé que le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder quarante-six millions cinq cent mille (46 500 000) euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

En cas d'offre de souscription, le Conseil d'administration pourra, conformément à la loi, instituer, s'il le juge utile, un droit de souscription à titre réductible en vertu duquel les titres de capital ou autres valeurs mobilières donnant accès au capital qui n'auraient pas été souscrits à titre irréductible seront attribués aux actionnaires qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent, et en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés suivantes :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public, sur le marché français ou international, tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Dans les limites fixées par l'Assemblée générale, et conformément à la loi, le Conseil d'administration dispose de tous les pouvoirs, avec faculté de subdélégation :

- pour décider de mettre en œuvre la présente délégation ;
- pour fixer les conditions de la ou des émissions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec ou sans prime, des actions et des autres valeurs mobilières à émettre et la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, le cas échéant les conditions de rachat ou d'échange des valeurs mobilières à émettre en vue de les annuler ou non ;
- pour déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme ;
- pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, procéder à la modification des statuts et demander l'admission, le cas échéant, aux négociations sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'administration pourra en particulier :

- fixer, en cas d'émission immédiate de titres de créances, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe, variable, à coupon zéro, indexé ou autre et sa date de paiement, les conditions de capitalisation de l'intérêt, les modalités et le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la Société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) ;
- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités des valeurs mobilières émises ou à émettre dans le respect des formalités applicables ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités en vue d'assurer la réalisation et la bonne fin de toute émission décidée en vertu de la présente délégation ;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 22 avril 2021 dans sa 19e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Résolution 19 – Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par voie d'offre au public autre que celles visées à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 19e résolution a pour objet de permettre au Conseil d'administration d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'autres sociétés, par voie d'offre au public, à l'exception de celles s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs visées à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier.

Le Conseil d'administration pourrait instituer un délai de priorité de souscription à titre irréductible et/ou réductible en faveur des actionnaires.

Cette délégation serait suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

Le prix d'émission des valeurs mobilières serait fixé de telle sorte que la Société reçoive pour chaque action émise un montant au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, soit actuellement un montant égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant le début de l'offre diminuée d'une décote de 10 %.

Plafond de la délégation

- Augmentation de capital : 9,3 millions d'euros en nominal, soit moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2022
- Titres de créances : 200 millions d'euros

Les opérations s'imputeront sur les plafonds prévus par la 25e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225- 135, L. 225-136, L. 22-10-49, L. 22-10-51, L. 22-10-52 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, par voie d'offre au public, autres que celles visées à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier :

  (i) d'actions de la Société ou

  (ii) de valeurs mobilières visées par les articles L. 228-92 alinéa 1, L. 228-93 alinéas 1 ou 3 ou L. 228-94 alinéa 2 du Code de commerce donnant accès, par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société ou d'autres sociétés ;

- décide que la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;

- décide que les valeurs mobilières ainsi émises pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

L'Assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres de capital émis dans le cadre de la présente délégation. Toutefois, l'Assemblée générale délègue au Conseil d'administration le pouvoir d'instituer, s'il le juge utile pour tout ou partie d'une émission, un délai de priorité de souscription à titre irréductible et/ou réductible en faveur des actionnaires et d'en fixer les modalités et conditions d'exercice, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. Cette priorité de souscription ne donnera pas lieu à la création de droits négociables, mais pourra, si le Conseil d'administration l'estime opportun, être exercée tant à titre irréductible que réductible.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder neuf millions trois cent mille (9 300 000) euros ou la contre-valeur de ce montant à la même date en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

L'Assemblée générale décide que si les souscriptions des actionnaires et du public n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ;

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;

- offrir au public, sur le marché français ou international, tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites.

L'Assemblée générale délègue au Conseil d'administration, lors de toute offre publique d'échange décidée par la Société sur ses propres titres, le pouvoir de remettre en échange des valeurs mobilières visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce, émises dans le cadre de la présente émission.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le prix d'émission des actions qui sera fixé par le Conseil d'administration sera au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, actuellement fixé aux articles L. 225-136, 1°, L. 22-10-52, alinéa 1 et R. 22-10-32 du Code de commerce, correspondant à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext à Paris au début de l'offre au public diminuée d'une décote maximale de 10 %, et après correction, le cas échéant, de cette moyenne en cas de différence de date de jouissance.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit, qui seront fixés par le Conseil d'administration, seront tels que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par la Société, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini à l'alinéa précédent.

Dans les limites fixées par l'Assemblée générale et conformément à la loi, le Conseil d'administration dispose de tous les pouvoirs, avec faculté de subdélégation :

- pour décider de mettre en œuvre la présente délégation ;

- pour fixer les conditions de la ou des émissions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec ou sans prime des actions et des autres valeurs mobilières à émettre et la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, le cas échéant les conditions de rachat ou d'échange des valeurs mobilières à émettre en vue de les annuler ou non ;

- pour déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme ;

- pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, procéder à la modification des statuts et demander l'admission, le cas échéant, aux négociations sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'administration pourra en particulier :

- fixer, en cas d'émission immédiate de titres de créances, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe, variable, à coupon zéro, indexé ou autre et sa date de paiement, les conditions de capitalisation de l'intérêt, les modalités et le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la Société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) ;
- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités des valeurs mobilières émises ou à émettre dans le respect des formalités applicables ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités en vue d'assurer la réalisation et la bonne fin de toute émission décidée en vertu de la présente délégation ;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, à hauteur, de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 22 avril 2021 dans sa 20e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Résolution 20 – Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par offres s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre conformément aux dispositions de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 20e résolution permettrait Conseil d'administration d'émettre des actions de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'autres sociétés, par voie d'offres visées à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier (placements privés réalisés auprès d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre).

Cette délégation serait suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

Le prix d'émission des valeurs mobilières serait fixé de telle sorte que la Société reçoive pour chaque action émise un montant au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, soit actuellement un montant égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant le début de l'offre diminuée d'une décote de 10 %.

Plafond de la délégation

- Augmentation de capital : 9,3 millions d'euros en nominal, soit moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2022
- Titres de créances : 200 millions d'euros

Les opérations s'imputeront sur les plafonds prévus par la 25e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

VINGTIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-132, L. 225- 135, L. 225-136, L. 22-10-49, L. 22-10-52 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, par une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier,

  (i) d'actions de la Société et/ou

  (ii) de toutes autres valeurs mobilières visées par les articles L. 228-92 alinéa 1, L. 228-93 alinéas 1 ou 3 ou L. 228-94 alinéa 2 du Code de commerce donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société ou d'autres sociétés ;

- décide que la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;

- décide que les valeurs mobilières ainsi émises pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder neuf millions trois cent mille (9 300 000) euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société. Il est précisé qu'en tout état de cause le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente résolution ne pourra, conformément à l'article L. 225-136, 2° du Code de commerce, excéder 20 % du capital social par an.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

L'Assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre au profit d'investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre, conformément aux termes de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

L'Assemblée décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'émission décidée ;

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;

- offrir au public, sur le marché français ou international, tout ou partie des valeurs mobilières non souscrites.

Le prix d'émission des actions qui sera fixé par le Conseil d'administration sera au moins égal au minimum prévu par la réglementation en vigueur au jour de l'émission, actuellement fixé aux articles L. 225-136, 1°, L. 22-10-52, alinéa 1, et R. 22-10-32 du Code de commerce, correspondant à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant le début de l'offre diminuée d'une décote de 10 %, et après correction, le cas échéant, de cette moyenne en cas de différence de date de jouissance.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit, qui seront fixés par le Conseil d'administration, seront tels que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée le cas échéant de celle susceptible d'être ultérieurement perçue par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission défini à l'alinéa précédent.

Dans les limites fixées par l'Assemblée générale et conformément à la loi, le Conseil d'administration dispose de tous les pouvoirs avec faculté de subdélégation, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment :

- pour fixer les conditions de la ou des émissions, la nature et les caractéristiques, notamment le prix d'émission avec ou sans prime des actions et des autres valeurs mobilières à émettre et la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, le cas échéant les conditions de rachat ou d'échange des valeurs mobilières à émettre en vue de les annuler ou non,

- pour déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre immédiatement ou à terme,

- pour constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteraient, procéder à la modification des statuts et demander l'admission, le cas échéant, aux négociations sur un marché réglementé des actions et autres valeurs mobilières ainsi émises.

Le Conseil d'administration pourra en particulier :

- fixer, en cas d'émission immédiate de titres de créances, le montant, la durée, la monnaie d'émission, le caractère subordonné ou non, le taux d'intérêt fixe, variable, à coupon zéro, indexé ou autre et sa date de paiement, les conditions de capitalisation de l'intérêt, les modalités et le prix de remboursement fixe ou variable, avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, du ou des emprunts, ainsi que les

conditions dans lesquelles ils donneront droit à des actions de la Société et les autres modalités d'émission (y compris, le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) ;

- modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités des valeurs mobilières émises ou à émettre dans le respect des formalités applicables ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces valeurs mobilières pendant un délai fixé en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- conclure tous accords, notamment, avec tous établissements de crédit, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités en vue d'assurer la réalisation et la bonne fin de toute émission décidée en vertu de la présente délégation ;
- imputer, le cas échéant, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque émission.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 28 avril 2022 dans sa 22e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Résolution 21 – Faculté d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires dans le cadre d'augmentations de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 21e résolution a pour objet d'autoriser le Conseil d'administration, dans le cadre des augmentations de capital réalisées avec ou sans droit préférentiel de souscription (18e à 20e résolutions), à augmenter le montant initial des émissions, en cas de demandes excédentaires.

Le prix serait le même que celui retenu pour l'émission initiale.

Cette autorisation serait suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

Plafond de la délégation

15 % de l'émission initiale

Les opérations s'imputeront sur les plafonds prévus par la 25e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

VINGT ET UNIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-135-1, L. 22-10-49 et R. 225-118 du Code de commerce, sa compétence, lors de toute émission réalisée en vertu des 18e, 19e et 20e résolutions, à l'effet d'émettre un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui initialement fixé :

- dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission, soit actuellement :
  - dans les trente jours de la clôture de la souscription,
  - dans la limite de 15 % de l'émission initiale et
  - au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, et
- sous réserve du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée et du plafond global prévu à la 25e résolution.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 28 avril 2022 dans sa 23e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Résolution 22 – Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 22e résolution permettrait au Conseil d'administration d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise.

Cette autorisation serait suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

Plafond de la délégation

Augmentation de capital : 46,5 millions d'euros en nominal (moins de 50 % du capital social au 31 décembre 2022)

Durée de la délégation

Vingt-six mois

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130, L. 22-10-49 et L. 22-10-50 du Code de commerce, délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, aux époques et selon les modalités qu'il déterminera, par incorporation au capital de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise :

(i) par l'émission et l'attribution gratuite de titres de capital nouveaux,

(ii) par l'élévation du nominal des titres de capital existants, ou

(iii) par la combinaison de ces deux modalités.

Le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de la présente résolution ne devra pas excéder le montant nominal de quarante-six millions cinq cent mille (46 500 000) euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

L'Assemblée générale confère au Conseil d'administration tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution, notamment à l'effet de :

- arrêter toutes les modalités et conditions des opérations autorisées et, notamment, fixer le montant et la nature des réserves et primes à incorporer au capital, fixer le nombre de titres de capital nouveaux à émettre ou le montant dont la valeur nominale des titres de capital existants composant le capital social sera augmentée, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les titres de capital nouveaux porteront jouissance ou celle à compter de laquelle l'élévation de la valeur nominale prendra effet ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- arrêter les conditions d'utilisation des droits formant rompus et, notamment décider que ces droits ne seront ni négociables ni cessibles et que les titres de capital correspondants seront vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation, soit actuellement au plus tard 30 jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres de capital attribués ;
- constater l'augmentation de capital résultant de l'émission des titres de capital, modifier les statuts en conséquence, demander l'admission des titres sur un marché réglementé et procéder à toutes formalités de publicité requises ; et
- généralement, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital.

Cette délégation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 22 avril 2021 dans sa 24e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Résolution 23 – Augmentation de capital dans le cadre d'une offre publique initiée par la Société

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 23e résolution a pour objet d'autoriser le Conseil d'administration, pour une durée de 26 mois, à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique mise en œuvre par la Société sur les titres d'une autre société cotée. Cette faculté pourrait s'avérer nécessaire pour la poursuite de la stratégie de développement de la Société.

Cette autorisation serait suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

Plafond de la délégation

- Augmentation de capital : 9,3 millions d'euros, soit moins de 10 % du capital social au 31 décembre 2022
- Titres de créances : 200 millions d'euros

Les opérations s'imputeront sur les plafonds prévus par la 25e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

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, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 22-10-49, L. 22-10-54 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, la compétence de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission :

  (i) d'actions de la Société et/ou

  (ii) de toutes autres valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,

  à l'effet de rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange, mixte ou alternative, initiée par la Société en France ou à l'étranger sur des titres d'une société dont les actions sont admises sur l'un des marchés réglementés visés par l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ;

- décide que les valeurs mobilières ainsi émises pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

L'Assemblée générale décide de supprimer en tant que de besoin le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ou valeurs mobilières.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder neuf millions trois cent mille (9 300 000) euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le Conseil d'administration aura tout pouvoir, avec faculté de subdélégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation, et notamment :

- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- constater le nombre de titres apportés à l'échange, de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix, la date de jouissance, les modes de libération, la nature, les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;

- suspendre le cas échéant l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières à émettre dans les cas et limites prévus par les dispositions réglementaires et contractuelles ainsi que le cas échéant pour y surseoir ;
- inscrire au passif du bilan la prime d'apport sur laquelle il pourra être imputé, s'il y a lieu, l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération ;
- constater la réalisation des augmentations de capital, modifier corrélativement les statuts et de procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation et la bonne fin des opérations autorisées par la présente délégation et, généralement, faire le nécessaire.

Cette délégation est conférée pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 28 avril 2022 dans sa 24e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Résolution 24 – Augmentation de capital en vue de rémunérer des apports de titres consentis à la Société

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 24e résolution permettrait au Conseil d'administration d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital. Cette faculté pourrait s'avérer nécessaire pour la poursuite de la stratégie de développement de la Société.

Cette autorisation serait suspendue en période d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale.

Plafond de la délégation

- Augmentation de capital : 9,3 millions d'euros, soit moins de 10 % du capital au 31 décembre 2022
- Titres de créances : 200 millions d'euros

Les opérations s'imputeront sur les plafonds prévus par la 25e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

Délégation de pouvoirs 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, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-147, L. 22-10-49 et L. 22-10-53 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, tous pouvoirs pour procéder à une augmentation de capital, par émission :

  (i) d'actions de la Société et/ou

  (ii) de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société,

  en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- décide que les valeurs mobilières ainsi émises pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
- prend acte de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions ou valeurs mobilières.

Le montant nominal global des actions de la Société qui pourront être émises immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder neuf millions trois cent mille (9 300 000) euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, augmenté, le cas échéant, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Le montant nominal global des titres de créances sur la Société qui pourront être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Cette délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la Société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le Conseil d'administration aura tout pouvoir, avec faculté de subdélégation, à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation, et notamment :

- arrêter toutes les modalités et conditions des opérations autorisées, notamment :
  - (i) pour statuer sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers et leurs valeurs, y compris, pour réduire, si les apporteurs y consentent, l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers,
  - (ii) pour fixer les conditions, la nature et les caractéristiques des actions et autres valeurs mobilières à émettre,
  - (iii) pour procéder, le cas échéant, à toute imputation sur les primes d'émission, et notamment de l'ensemble des frais occasionnés par l'augmentation de capital ;
- prendre toutes mesures pour protéger les titulaires de droits et valeurs mobilières donnant droit à terme à des actions nouvelles de la Société et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières à émettre dans les cas et limites prévus par les dispositions réglementaires et contractuelles ainsi que le cas échéant pour y surseoir ;
- constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts ;
- procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation de ces apports et, généralement, faire le nécessaire.

Cette délégation est conférée pour une période vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée du 22 avril 2021 dans sa 26e résolution.

Le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de cette délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Résolution 25 – Limitation globale des autorisations financières

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 25e résolution a pour objet de limiter le montant global des émissions de titres de capital ou de titres de créances pouvant être réalisées sur la base des 18e à 24e résolutions, à l'exception de la 22e résolution relative à l'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres.

Plafonds des autorisations

- Plafond global des augmentations de capital : 46,5 millions d'euros, soit moins de 50 % du capital au 31 décembre 2022
- Plafond global des augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription : 9,3 millions d'euros, soit moins de 10 % du capital au 31 décembre 2022
- Plafond global des émissions de titres de créances : 200 millions d'euros

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

Limitation globale des autorisations financières conférées au Conseil d'administration

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide que :

- le montant nominal global des émissions de titres de créances qui pourront être réalisées sur la base des 18e, 19e, 20e, 21e, 23e et 24e résolutions, ou sur la base des résolutions de même nature qui pourraient succéder auxdites résolutions durant la validité de la présente délégation, ne pourra dépasser deux cents (200) millions d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
- le montant nominal global des augmentations de capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sur la base des 18e, 19e, 20e, 21e, 23e et 24e résolutions, ne pourra dépasser :
  - (i) quarante-six millions cinq cent mille (46 500 000) euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies,
  - (ii) étant précisé que le montant global des augmentations de capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription, dans le cadre des 19e, 20e, 21e, 23e et 24e résolutions ne pourra dépasser neuf millions trois cent mille (9 300 000) euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies,

augmenté, le cas échéant, pour chacun des montants, du montant nominal des actions à émettre en supplément pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des titres de capital de la Société.

Résolution 26 – Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Conseil d'administration vous propose sous la 26e résolution de l'autoriser à augmenter le capital social ou à céder des actions détenues en propre au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société et des sociétés qui lui sont liées.

Il vous est demandé de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et titres donnant accès au capital pouvant être émis dans le cadre de cette autorisation. Le prix de souscription des actions ne pourra être inférieur à la moyenne des cours cotés des 20 séances de Bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la période de souscription, diminuée d'une décote n'excédant pas 30 %, ou 40 % lorsque la durée d'indisponibilité du plan est supérieure ou égale à 10 ans.

Toutefois, s'il le juge opportun, le Conseil pourra décider de réduire ou supprimer la décote ainsi consentie afin de tenir compte des dispositions légales, réglementaires et fiscales de droit étranger applicables le cas échéant.

Le Conseil d'administration pourra également décider l'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de l'abondement et de la décote sur le prix de souscription, ne pourra excéder les limites légales ou réglementaires.

Plafond

2 % du capital social au jour de l'Assemblée, hors ajustements

Les opérations ne s'imputeront pas sur les plafonds prévus par la 25e résolution.

Durée de la délégation

Vingt-six mois

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail et des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce, délègue au Conseil d'administration, dans les conditions prévues par la loi, avec faculté de subdélégation, sa compétence à l'effet, sur ses seules décisions, d'augmenter le capital social de la Société, en une ou plusieurs fois, par émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la Société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Le nombre total d'actions pouvant être émises en vertu de la présente autorisation ne pourra pas être supérieur à 2 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société à la date de la présente Assemblée, augmenté le cas échéant des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires, ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables, étant précisé que ce plafond est indépendant du plafond global prévu à la 25e résolution de la présente Assemblée.

Le prix de souscription des actions, fixé conformément aux dispositions de l'article L. 3332-19 du Code du travail, ne pourra être inférieur de plus de 30 %, ou 40 % lorsque la durée d'indisponibilité du plan est supérieure ou égale à 10 ans, à une moyenne des cours cotés de l'action de la Société lors des 20 séances de Bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni supérieur à cette moyenne. L'Assemblée générale autorise expressément le Conseil d'administration, s'il le juge opportun, à réduire ou supprimer la décote susmentionnée, afin de tenir compte, notamment, des dispositions légales, réglementaires et fiscales de droit étranger applicables le cas échéant.

L'Assemblée générale décide également que le Conseil d'administration pourra décider l'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution et, le cas échéant, de l'abondement et de la décote sur le prix de souscription, ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires.

L'Assemblée générale décide expressément de supprimer, au profit des bénéficiaires des augmentations de capital éventuellement décidées en vertu de la présente autorisation, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui seront émis ainsi qu'aux actions de la Société auxquelles pourront donner droit les titres émis en vertu de la présente

autorisation ; lesdits actionnaires renonçant par ailleurs en cas d'attribution gratuite d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital à tout droit liés auxdites actions ou titres y compris à la partie des réserves, bénéfices ou primes qui serait incorporée au capital.

L'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration, conformément et dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, à émettre un nombre d'actions supérieur à celui initialement fixé au même prix que celui retenu pour l'émission initiale dans la limite du plafond prévu ci-dessus.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation ou de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation et procéder à cette ou à ces émissions dans les limites ci-dessus fixées, aux dates, dans les délais et suivant les modalités qu'il fixera en conformité avec les prescriptions statutaires et légales et plus particulièrement :

- déterminer si les émissions pourraient avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs, et fixer le périmètre de l'augmentation de capital réservée aux adhérents à un plan d'épargne ;
- fixer les montants des augmentations de capital, les conditions et modalités d'émission, les caractéristiques des actions et, le cas échéant, des autres titres de capital, les dates et la durée de la période de souscription, les modalités et délais éventuels accordés aux souscripteurs pour libérer leurs titres, les conditions d'ancienneté que devront remplir les souscripteurs d'actions nouvelles ;
- sur ces seules décisions, après chaque augmentation de capital, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital ;
- constater le montant des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites et de modifier les statuts en conséquence des augmentations de capital directes ou différées ; et
- d'une manière générale, conclure tous accords, prendre toutes mesures et d'effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service des valeurs mobilières dont l'émission est autorisée.

L'autorisation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure consentie par l'Assemblée générale du 28 avril 2022 dans sa 26e résolution.

Résolution 27 – Attribution gratuite d'actions de la Société au bénéfice des salariés de la Société et des mandataires sociaux exécutifs

EXPOSÉ DES MOTIFS

L'objet de la 27e résolution est d'autoriser le Conseil d'administration à attribuer gratuitement des actions 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. Cette autorisation interviendrait dans le cadre d'une politique de fidélisation des collaborateurs et dirigeants.

Pour les mandataires sociaux exécutifs de la Société ainsi que les membres du Comité managérial ou toute autre forme de Comité de direction équivalent, l'attribution définitive de la totalité des actions devrait être assujettie, outre une condition de présence, à la réalisation de conditions de performance. Celles-ci seraient déterminées préalablement par le Conseil d'administration en fonction d'un ou plusieurs critères. Elles seraient appréciées sur une période minimale de 3 exercices sociaux.

Périodes d'acquisition et de conservation

La durée de la période d'acquisition serait fixée par le Conseil d'administration et ne pourrait être inférieure à :

- 1 an pour les salariés et
- 3 ans pour les mandataires sociaux exécutifs ainsi que pour les membres du Comité managérial ou assimilé.

Ces actions devraient être conservées pendant une durée fixée par le Conseil d'administration, la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pouvant être inférieure à :

- 2 ans pour les salariés et
- 5 ans pour les mandataires sociaux exécutifs et les membres du Comité managérial ou assimilé.

Des exceptions au respect des périodes d'acquisition et de conservation pourraient intervenir notamment en cas de décès ou d'invalidité.

Plafond

1,0 % du capital social au jour de l'Assemblée (hors ajustements), dont 0,5 % au profit des mandataires sociaux exécutifs et 0,5 % au profit des salariés

Cette répartition égalitaire résulte du très faible nombre de collaborateurs constituant les effectifs totaux de Mercialys du fait de sa typologie d'activités (144 CDI à fin décembre 2022) et est de ce fait conforme au principe de non-concentration des attributions gratuites d'actions du Code AFEP-MEDEF.

Les opérations ne s'imputeront pas sur les plafonds prévus par la 25e résolution.

Durée de l'autorisation

Vingt-six mois

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, conformément aux articles L. 225-197-1 à L. 225-197-5, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce :

- autorise le Conseil d'administration à procéder en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel salarié de la Société ou de certaines catégories d'entre eux et aux mandataires sociaux exécutifs, ainsi qu'aux membres du personnel salarié des sociétés ou des groupements d'intérêt économique liés à la Société au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite d'actions de la Société, existantes ou à émettre ;
- décide que le nombre total des actions qui pourront être attribuées ne pourra excéder 1,0 % du nombre total des actions représentant le capital social de la Société à la date de la présente Assemblée, dont 0,5 % pour les mandataires sociaux exécutifs et 0,5 % pour les salariés, augmenté le cas échéant des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires, ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
- décide qu'en ce qui concerne les mandataires sociaux exécutifs de la Société ainsi que les membres du Comité managérial ou toute autre forme de Comité de direction équivalent alors en vigueur dans la Société si son organisation venait à évoluer, l'attribution définitive de la totalité des actions devra être assujettie, outre une condition de présence dans la Société ou les sociétés qui lui sont liées, à la réalisation d'une ou plusieurs conditions de performance, ainsi qu'à des périodes d'acquisition et de conservation obligatoire. Ces conditions de performance seront déterminées préalablement par le Conseil d'administration en fonction d'un ou plusieurs critères. Elles seront appréciées sur une période minimale de 3 exercices sociaux.

L'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à procéder, alternativement ou cumulativement, dans la limite fixée à l'alinéa précédent :

- à l'attribution d'actions provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce ; et/ou
- à l'attribution d'actions à émettre par voie d'augmentation de capital. Dans ce cas, l'Assemblée générale autorise le Conseil d'administration à augmenter le capital social du montant nominal maximum correspondant au nombre d'actions attribuées et prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription sur les actions à émettre.

L'Assemblée générale décide que les actions seront attribuées définitivement à leurs bénéficiaires au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'administration, étant entendu que cette durée ne pourra être inférieure à :

(i) 1 an pour les salariés et

(ii) 3 ans pour les mandataires sociaux exécutifs ainsi que les membres du Comité managérial ou toute autre forme de Comité de direction équivalent alors en vigueur dans la Société si son organisation venait à évoluer.

Ces actions devront être conservées pendant une durée fixée par le Conseil d'administration, la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pouvant être inférieure à :

(i) 2 ans pour les salariés et

(ii) 5 ans pour les mandataires sociaux exécutifs et les membres du Comité managérial ou assimilé.

Ainsi par exemple, dans la mesure où la période d'acquisition, pour tout ou partie d'une ou plusieurs attributions, serait au minimum de 2 ans pour les salariés et de 5 ans pour les mandataires sociaux exécutifs et membres du Comité managérial ou assimilé, le Conseil d'administration serait autorisé à n'imposer aucune période de conservation pour les actions considérées.

L'Assemblée générale autorise, par ailleurs, le Conseil d'administration à décider que, dans l'hypothèse de l'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la 2e ou la 3e des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale, ou cas équivalent à l'étranger, les actions pourront lui être attribuées définitivement avant le terme de la période d'acquisition restant à courir.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions légales, à l'effet, dans les limites ci-dessus fixées :

- de déterminer l'identité des bénéficiaires ou la ou les catégories de bénéficiaires des attributions d'actions, étant précisé qu'il ne peut être attribué d'actions aux salariés détenant chacun plus de 10 % du capital social, et que l'attribution gratuite d'actions ne peut avoir pour effet de faire franchir à chacun de ces derniers le seuil de détention de plus de 10 % du capital social ;
- de répartir les droits d'attribution d'actions en une ou plusieurs fois et aux moments qu'il jugera opportuns ;
- de fixer les conditions et les critères d'attribution des actions, tels que, sans que l'énumération qui suit soit limitative, les conditions d'ancienneté, les conditions relatives au maintien du contrat de travail ou du mandat social exécutif pendant la durée d'acquisition, ou toute autre condition financière ou de performance individuelle ou collective ;
- de déterminer, dans les conditions et limites légales, les durées définitives de la période d'acquisition et, le cas échéant, de la période de conservation des actions ;
- d'inscrire, le cas échéant, les actions attribuées gratuitement sur un compte nominatif au nom de leur titulaire mentionnant l'indisponibilité et la durée de celles-ci ;
- de lever l'indisponibilité des actions avant la fin de la période de conservation dans le respect de la loi et de la réglementation applicable ;
- de doter, le cas échéant, une réserve indisponible affectée aux droits des attributaires, d'une somme égale au montant total de la valeur nominale des actions susceptibles d'être émises par voie d'augmentation de capital, par prélèvements des sommes nécessaires sur toutes réserves dont la Société a la libre disposition ;
- de procéder, le cas échéant, aux prélèvements nécessaires sur cette réserve indisponible afin de libérer la valeur nominale des actions à émettre au profit de leurs bénéficiaires ;
- d'arrêter la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant d'attributions gratuites d'actions ;
- en cas d'augmentation de capital, de modifier les statuts en conséquence et de procéder à toutes formalités nécessaires ;
- de procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société de manière à préserver les droits des bénéficiaires ; il est précisé que les actions éventuelles qui seraient attribuées en application de ces ajustements seront réputées attribuées le même jour que les actions initialement attribuées.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-4 et L. 225-197-5 du Code de commerce, un rapport informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées conformément à la présente autorisation.

L'autorisation est conférée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet, à hauteur de la partie non utilisée, la délégation antérieure de même nature consentie par l'Assemblée générale du 22 avril 2021 dans sa 29e résolution.

8.1.4 Résolution de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

Résolution 28 – Pouvoirs pour formalités

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 28e résolution est une résolution usuelle qui permet l'accomplissement des publicités et des formalités légales.

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs aux porteurs d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de la présente Assemblée générale pour effectuer tous dépôts, publications ou formalités prescrits.

ANNEXE 1 : INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION ATTRIBUÉS OU VERSÉS AU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, MONSIEUR ÉRIC LE GENTIL, AU TITRE OU AU COURS DE L'EXERCICE 2022

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2022	Montants attribués au titre de l'exercice 2022 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	**225 000 €**	**225 000 €**	L'ensemble des informations figure au chapitre 4, § 4.2.2.2, p. 278 et suivantes.
Rémunération variable annuelle	**Sans objet**	**Sans objet**	
Rémunération variable pluriannuelle	**Sans objet**	**Sans objet**	
Rémunération exceptionnelle	**Sans objet**	**Sans objet**	
Options d'achat d'actions, actions de performance ou tout autre avantage de long terme	**Sans objet**	**Sans objet**	Aucune attribution n'est intervenue au titre de l'exercice écoulé.
Rémunération en raison du mandat d'administrateur	**40 000 €**	**40 000 €**	En tant qu'administrateur, Monsieur Éric Le Gentil perçoit une rémunération. Le montant de la rémunération liée à son activité d'administrateur a été fixé au titre de 2022 à un montant brut de 15 000 € composé d'une partie fixe d'un montant unitaire annuel de 5 000 € et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel de 10 000 €, attribuée en fonction des présences aux réunions du Conseil d'administration. En sa qualité de membre du Comité de la stratégie et de la transformation et du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, Monsieur Éric Le Gentil a perçu, comme les autres membres de ces Comités, une rémunération complémentaire, dont la partie fixe s'est élevée en 2022 à un montant annuel brut de 8 000 € et la partie variable à un montant annuel brut de 17 000 €. Le détail des informations relatives à la rémunération en raison du mandat d'administrateur figure au chapitre 4, § 4.2.1.1 et § 4.2.1.2, p. 268 et suivantes.
Avantages de toute nature	**3 761 €**	**3 761 €**	Le Président du Conseil d'administration a bénéficié en 2022 de la prise en charge des cotisations au titre de la prévoyance et de la mutuelle Mercialys.
Indemnité de départ	**Sans objet**	**Sans objet**	Le Président du Conseil d'administration ne bénéficie d'aucune indemnité en cas de cessation de ses fonctions.
Retraite supplémentaire	**Sans objet**	**Sans objet**	

ANNEXE 2 : INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION ATTRIBUÉS OU VERSÉS AU DIRECTEUR GÉNÉRAL, MONSIEUR VINCENT RAVAT, AU TITRE OU AU COURS DE L'EXERCICE 2022

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2022	Montants attribués au titre de l'exercice 2022 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	**430 000 €**	**430 000 €**	L'ensemble des informations figure au chapitre 4, § 4.2.2.4, p. 281 et suivantes.
Rémunération variable annuelle	**478 800 €**	**510 195 €**	L'Assemblée générale du 28 avril 2022, dans sa 13e résolution, a approuvé les modalités de détermination de la rémunération variable du Directeur général au titre de l'exercice 2022. Le montant de la part variable en pourcentage est décomposé comme suit : • **objectifs quantifiables** (80 % du variable total) : • au titre de la croissance du FFO réalisé à 200 % représentant 120 400 €, • au titre de la marge d'EBITDA réalisé à 200 % représentant 120 400 €, • au titre de la réduction du taux de vacance total réalisé à 125 % représentant 37 625 €, • au titre de la part des centres certifiés Breeam In-Use à au moins un niveau Very Good (en % de valorisation totale du patrimoine au 31/12/2022) réalisé à 200 % représentant 60 200 €, • au titre du refinancement de la dette réalisé à 200 % représentant 60 200 €, • au titre de l'investissement net sur l'exercice réalisé à 0 % représentant 0 €, • **objectifs qualitatifs** (20 % du variable total) : • au titre de la Responsabilité Sociale et Environnementale : continuité de performances référentes en matière de notations extra-financières réalisé à 190 % représentant 57 190 €, • au titre de la gestion des ressources humaines afin d'assurer la rétention des talents dans un contexte de tension sur le marché de l'emploi du secteur, la continuité du développement de la formation et l'amélioration continue de la satisfaction des collaborateurs réalisé à 180 % représentant 54 180 €. La rémunération variable annuelle est appelée à représenter 70 % de la rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés et peut atteindre 140 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs. Le détail des informations relatives à la rémunération variable figure au chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 3. p. 286 et suivantes.
Rémunération variable pluriannuelle	**Sans objet**	**Sans objet**	Monsieur Vincent Ravat ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle en numéraire.
Rémunération exceptionnelle	**Sans objet**	**Sans objet**	Monsieur Vincent Ravat n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle versée en 2022 ou due au titre de l'exercice 2022, conformément à la politique de rémunération telle que décrite au chapitre 4, § 4.2.2.4, p. 281 et suivantes.
Options d'achat d'actions, actions de performance ou tout autre avantage de long terme	**4 266 actions gratuites valorisées à 28 028 €** (valeur comptable selon les normes IFRS)	**58 775 actions gratuites valorisées à 332 666 €** (valeur comptable selon les normes IFRS)	Monsieur Vincent Ravat a définitivement acquis, au cours de l'exercice 2022, 4 266 actions valorisées 28 028 € issues du plan d'attribution mis en place en 2019. Le nombre d'actions attribuées résulte des conditions de performance associées à ce plan pour lequel le taux d'atteinte s'est établi à 20 %. Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 22 avril 2021 (29e résolution), le Conseil d'administration du 28 avril 2022 a décidé d'attribuer 58 775 actions à Monsieur Vincent Ravat, pouvant être portées à 75 232 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive au 28 avril 2025 des actions attribuées gratuitement est soumise à : (i) une condition de présence, en qualité de mandataire social, dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive, et (ii) la réalisation de trois critères de performance. Le détail des informations relatives aux actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice 2022 figure au chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 4, p. 290 et suivante.

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2022	Montants attribués au titre de l'exercice 2022 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération en raison du mandat d'administrateur	**0 €**	**13 575 €**	Nommé administrateur de la Société au cours de l'année 2022, Monsieur Vincent Ravat perçoit une rémunération à ce titre. Le montant de la rémunération liée à son activité d'administrateur est composé d'une partie fixe d'un montant unitaire annuel de 5 000 € et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel de 10 000 €, attribuée en fonction des présences aux réunions du Conseil d'administration. Monsieur Vincent Ravat ayant été nommé le 15 juin 2022, la part fixe s'élève à 2 740 € et la part variable à 5 000 €. Le montant de la rémunération liée à son activité de membre du Comité de la stratégie et de la transformation est composé d'une partie fixe de 4 000 € et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel de 8 500 €, attribuée en fonction des présences aux réunions du Comité. Monsieur Vincent Ravat ayant été nommé le 15 juin 2022, la part fixe s'élève à 2 192 € et la part variable à 3 643 €. Le détail des informations relatives à la rémunération en raison du mandat d'administrateur figure au chapitre 4, § 4.2.1.1 et § 4.2.1.2, p. 268 et suivantes.
Avantages de toute nature	**39 494 €**	**39 494 €**	Le Directeur général est affilié au régime de prévoyance 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. Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée au Directeur Général en raison de la cessation ou du changement de ses fonctions. Le Directeur général est cependant susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet en cas de cessation de ses fonctions, le Directeur Général serait tenu à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé au Directeur général une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération annuelle (fixe et variable) en appliquant la moyenne de la rémunération totale versée au titre des deux exercices précédant son départ. Cette indemnité, versée pendant un an, n'excéderait pas six mois de rémunération (fixe et variable). Le règlement de l'indemnité de non-concurrence est exclu dès lors que le Directeur général fera valoir ses droits à la retraite. En tout état de cause, aucune indemnité de non-concurrence ne pourra lui être versée au-delà de 65 ans. Le détail des informations relatives aux avantages de toute nature figure au chapitre 4, § 4.2.2.4, B, 2. p. 285 et suivantes.
Indemnité de départ	**Sans objet**	**Sans objet**	Le Directeur général ne bénéficie d'aucune indemnité en cas de cessation de ses fonctions.
Retraite supplémentaire	**Sans objet**	**Sans objet**	Le Directeur général ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est affilié au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise.

ANNEXE 3 : INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION ATTRIBUÉS OU VERSÉS À LA DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE, MADAME ELIZABETH BLAISE, AU TITRE OU AU COURS DE L'EXERCICE 2022

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2022	Montants attribués au titre de l'exercice 2022 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	**318 000 €**	**318 000 €**	Depuis le 13 février 2019, Madame Elizabeth Blaise percevait une rémunération pour moitié en qualité de Directrice générale déléguée ainsi qu'une rémunération pour moitié en qualité de salariée de la Société. Il a été mis fin à son contrat de travail en date du 28 avril 2022. L'intégralité de la rémunération de Madame Elizabeth Blaise relève donc désormais de son seul mandat de Directrice générale déléguée. L'ensemble des informations figure au chapitre 4, § 4.2.2.6,. p. 297 et suivantes.
Autres rémunérations	**26 342 €**		Montant versé à Madame Elizabeth Blaise au titre de son solde de tout compte en tant que salariée.
Rémunération variable annuelle	**265 994 €**	**279 665 €**	L'Assemblée générale du 28 avril 2022, dans sa 14e résolution, a approuvé les modalités de détermination de la rémunération variable de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2022. Le montant de la part variable en pourcentage au titre de son mandat est décomposé comme suit : • **objectifs quantifiables** (80 % du variable total) : ◦ au titre de la croissance du FFO réalisé à 200 % représentant 69 960 €, ◦ au titre de la marge d'EBITDA réalisé à 200 % représentant 69 960 €, ◦ au titre du taux de recouvrement brut des loyers et charges, réalisé à 189 % représentant 33 056 €, ◦ au titre de la tenue des objectifs RSE associés à l'évolution des marges des lignes bancaires, réalisé à 200 % représentant 34 980 €, ◦ au titre du refinancement de la dette pour allongement de la duration réalisé à 200 % représentant 34 980 €, ◦ au titre des investissements nets sur l'exercice, réalisé à 0 % représentant 0 €, • **objectifs qualitatifs** (20 % du variable total) : ◦ au titre de l'internalisation des fonctions comptables et de la trésorerie, réalisé à 80 % représentant 13 992 €, ◦ au titre de la gestion des ressources humaines, afin d'assurer la rétention des talents dans un contexte de tension sur le marché de l'emploi du secteur, la continuité du développement de la formation et l'amélioration continue de la satisfaction des collaborateurs réalisé à 130 % représentant 22 737 €. La rémunération variable annuelle est appelée à représenter 55 % de la rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés et peut atteindre 110 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs. Le détail des informations relatives à la rémunération variable figure au chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 3, p. 302 et suivantes.
Rémunération variable pluriannuelle	**Sans objet**	**Sans objet**	Madame Elizabeth Blaise ne bénéficie pas de rémunération variable pluriannuelle en numéraire.
Rémunération exceptionnelle	**Sans objet**	**Sans objet**	Madame Elizabeth Blaise n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle versée en 2022 ou due au titre de l'exercice 2021, conformément à la politique de rémunération telle que décrite au chapitre 4, § 4.2.2.6, p. 297 et suivantes.

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2022	Montants attribués au titre de l'exercice 2022 ou valorisation comptable	Présentation
Options d'achat d'actions, actions de performance ou tout autre avantage de long terme	**1 817 actions gratuites valorisées à 11 938 €** (valeur comptable selon les normes IFRS)	**34 773 actions valorisées à 196 815 €** (valeur comptable selon les normes IFRS)	Madame Elizabeth Blaise a définitivement acquis au cours de l'exercice 2022 1 817 actions valorisées 11 938 € issues du plan d'attribution mis en place en 2019. Le nombre d'actions attribuées résulte des conditions de performance associées à ce plan pour lequel le taux d'atteinte s'est établi à 20 %. Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 22 avril 2021 (29e résolution), le Conseil d'administration du 28 avril 20221 a décidé d'attribuer 34 773 actions à Madame Elizabeth Blaise, pouvant être portées à 45 205 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition définitive au 28 avril 2025 des actions attribuées gratuitement est soumise à : (i) une condition de présence, en qualité de mandataire social, dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive, et (ii) la réalisation de trois critères de performance. Le détail des informations relatives aux actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice 2022 figure au chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 4, p. 304 et suivantes.
Avantages de toute nature	**37 328 €**	**37 328 €**	La Directrice générale déléguée est affiliée au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Elle ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature. Aucune indemnité n'est susceptible d'être versée à la Directrice générale déléguée en raison de la cessation ou du changement de ses fonctions. La Directrice générale déléguée est cependant susceptible de bénéficier d'une indemnité relative à une clause de non-concurrence. En effet, en cas de cessation de ses fonctions, la Directrice générale déléguée serait tenue à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui s'appliquerait durant une période n'excédant pas le temps de sa présence dans la Société avec un plafond d'un an, étant précisé que la Société peut en réduire la durée d'application ou y renoncer. En contrepartie, il serait versé à la Directrice générale déléguée une indemnité mensuelle équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération annuelle (fixe et variable) en appliquant la moyenne de la rémunération totale versée au titre des deux exercices précédant son départ. Cette indemnité, versée pendant un an, n'excéderait pas six mois de rémunération (fixe et variable). Le règlement de l'indemnité de non-concurrence est exclu dès lors que la Directrice générale déléguée fera valoir ses droits à la retraite. En tout état de cause, aucune indemnité de non-concurrence ne pourra lui être versée au-delà de 65 ans. Le détail des informations relatives aux avantages de toute nature figure au chapitre 4, § 4.2.2.6, B, 2, p. 301 et suivantes.
Indemnité de départ	**Sans objet**	**Sans objet**	La Directrice générale déléguée ne bénéficie d'aucune indemnité en cas de cessation de ses fonctions.
Retraite supplémentaire	**Sans objet**	**Sans objet**	La Directrice générale déléguée ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Elle est affiliée au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (ARRCO et AGIRC) et au régime de prévoyance en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Elle bénéficie également de la garantie sociale des chefs d'entreprise.

8.2 Rapports des Commissaires aux comptes

8.2.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée générale du 27 avril 2023

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de vingt-six mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Paris-La Défense et Lyon, le 13 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

Régis Chemouny

ERNST & YOUNG et Autres

Sylvain Lauria

8.2.2 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

Assemblée générale du 27 avril 2023

RÉSOLUTIONS N° 18 À 21 ET 23 À 25

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
  - émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (18ième résolution) d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société ou d'autres sociétés, par offre de souscription ou par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Les valeurs mobilières ainsi émises pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en toute monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public, à l'exception de celle s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs (19ième résolution) d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société ou d'autres sociétés. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Les valeurs mobilières ainsi émises pourrons consister en des titres de créances ou être associés à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.
  - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offres s'adressant exclusivement à des investisseurs qualifiés et/ou à un cercle restreint d'investisseurs conformément aux termes de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (20ième résolution), d'actions de la Société ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société ou d'autres sociétés. La souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Les valeurs mobilières ainsi émises pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en toute monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.
- de lui déléguer par la 21ième résolution, pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée générale, la compétence nécessaire à l'effet d'émettre un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui initialement fixé, en cas de demande excédentaire dans le cadre d'augmentations de capital réalisées au titre des 18ième, 19ième et 20ième résolutions de l'Assemblée générale du 27 avril 2023, dans les délais et limites prévus par la règlementation applicable au jour de l'émission et sous réserve du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée et du plafond global prévu à la 25ième résolution.
- de lui déléguer, pour une durée de 26 mois :
  - la compétence nécessaire à l'effet de procéder à l'émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société (23ième résolution) d'actions de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, à l'effet de rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange, mixte ou alternative, initiée par la Société en France ou à l'étranger sur des titres d'une société dont les actions sont admises sur l'un des marchés réglementés visés par l'article L. 22-10-54 du Code de commerce. Les valeurs mobilières ainsi émises pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.
- les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions ou de toutes autres valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (24ième résolution). Les valeurs mobilières ainsi émises pourront consister en des titres de créances ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Elles pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme ne pourra, selon la 25ième résolution, excéder 46,5 millions d'euros ou sa contre-valeur en toute autre monnaie ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies au titre des 18ième,19ième, 20ième, 21ième, 23ième et 24ième résolutions de l'Assemblée générale du 27 avril 2023, étant précisé que le montant global des augmentations du capital qui pourront être réalisées, immédiatement et/ou à terme, sans droit préférentiel de souscription ne pourra dépasser 9,3 millions ou sa contre-valeur en toute autre monnaie ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies au titre des 19ième, 20ième, 21ième, 23ième et 24ième résolutions de l'Assemblée générale du 27 avril 2023. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra, selon la 25ième résolution excéder 200 millions d'euros ou sa contre-valeur en toute autre monnaie ou en toute unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies au titre des 18ième, 19ième, 20ième, 21ième, 23ième et 24ième résolutions de l'Assemblée générale du 27 avril 2023.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration au titre de la 19ième, 20ième, et 21ième résolution.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre de la 18ième, 23ième et 24ième résolution, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci, et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 19ième, 20ième, 23ième et 24ième résolutions.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre Conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 13 mars 2023
KPMG S.A.
Régis Chemouny
Associé

Lyon, le 13 mars 2023
ERNST & YOUNG et Autres
Sylvain Lauria
Associé

8.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Assemblée générale du 27 avril 2023

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une émission, en une ou plusieurs fois, de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société et des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L. 233-16 du Code de commerce, dans la limite de 2 % du capital social , opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois, la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Paris-La Défense et Lyon, le 13 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	**ERNST & YOUNG et Autres**
Régis Chemouny	Sylvain Lauria

8.2.4 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre

Assemblée générale du 27 avril 2023

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

A l'Assemblée Générale de la société Mercialys,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de votre société et/ou des sociétés qui lui sont liées, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la société, dont 0,5 % pour les mandataires sociaux exécutifs et 0,5 % pour les salariés, augmenté le cas échéant des actions à émettre en supplément pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de vingt-six mois à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

Paris-La Défense et Lyon, le 13 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.	**ERNST & YOUNG et Autres**
Régis Chemouny	Sylvain Lauria



85 %
de grands centres commerciaux régionaux (en valeur DI)

11,1 %
de taux d'effort des enseignes

1,3 M
de clients inscrits au programme de fidélité

9

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

9.1 Informations sur la Société 424

9.1.1 Historique de la Société 424

9.1.2 Informations générales 426

9.1.3 Acte constitutif et statuts 430

9.1.4 Documents accessibles au public 435

9.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration 435

9.2 Autres informations réglementaires 445

9.2.1 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 445

9.2.2 Recherche et développement, brevets et licences 445

9.2.3 Procédures judiciaires ou d'arbitrage 445

9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document d'enregistrement universel 446

9.3.1 Commissaires aux comptes : identification et honoraires 446

9.3.2 Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel 447

9.4 Tables de concordance 448

9.4.1 Document d'enregistrement universel 448

9.4.2 Rapport financier annuel 451

9.4.3 Rapport de gestion du Conseil d'administration 451

9.4.4 Rapport sur le gouvernement d'entreprise 452

9.4.5 Déclaration de performance extra-financière (DPEF) 453

9.5 Index thématique et glossaire 454

9.5.1 Index thématique 454

9.5.2 Glossaire 456

9.1 Informations sur la Société

9.1.1 Historique de la Société

La société Mercialys a été constituée en 1999 sous la dénomination Patounor. Elle n'a eu aucune activité jusqu'en 2005.

Dans la continuation de la gestion active de son patrimoine immobilier et dans le but de valoriser ses actifs, le groupe Casino a souhaité réorganiser son patrimoine en transférant une partie de ses actifs immobiliers situés en France à une nouvelle société foncière, créée à cet effet et filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino, pouvant bénéficier du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

C'est pourquoi, en 2005, il a été décidé de transférer à la société Mercialys, sans effet rétroactif, dans le cadre d'apports partiels d'actifs soumis au régime des scissions (hors apports de titres), un ensemble de murs de grandes surfaces spécialisées et de galeries marchandes situées sur des sites ancrés par des hypermarchés et supermarchés du groupe Casino, ainsi que des cafétérias et quelques sites comprenant des supermarchés franchisés ou des supérettes loués à des tiers. Ont été également transmis, dans le cadre de ces apports, les contrats accessoires à ces actifs et notamment les baux y afférents. Ont été en revanche exclus du périmètre de ces apports :

- les murs dans lesquels sont situés les hypermarchés, supermarchés (à l'exception de quatre supermarchés) et la plupart des supérettes des enseignes du groupe Casino,
- les parkings et
- la quasi-totalité des stations-service attenantes aux hypermarchés et supermarchés

dont le groupe Casino conserve par ailleurs la propriété.

En effet, le groupe Casino entendait conserver en direct l'ensemble des hypermarchés, supermarchés, parkings et stations-service attenants qu'il détient et qui représentent le cœur de son activité, ainsi que ses actifs non commerciaux (entrepôts et bureaux) et ne transférer à Mercialys que les actifs commerciaux de rendement que constituent les galeries marchandes.

Ces apports concernaient 146 des 147 actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société, un actif de petite taille ayant été acquis préalablement aux opérations d'apports.

Par ailleurs, la SCI Vendôme Commerces, société filiale d'AXA, a fait apport à la société Mercialys de la propriété d'un centre commercial.

Ces opérations sont devenues définitives le 14 octobre 2005.

Le 12 octobre 2005, la société Mercialys a été introduite en Bourse à Paris dans le cadre d'une augmentation de capital par appel public à l'épargne.

La Société a opté, le 24 novembre 2005, pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) afin de bénéficier, à compter du 1er novembre 2005, d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs revenus de location et des plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de leur activité locative, et d'au moins 70 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

En 2006, la société L'Immobilière Groupe Casino a procédé à la cession de 10 935 000 actions Mercialys par voie de cession de bloc auprès d'investisseurs institutionnels, ramenant ainsi la participation du groupe Casino de 75,29 % à 60,30 %. Dans ce cadre, la SCI Vendôme Commerces a accru sa participation et les groupes Generali et Cardif Assurances Vie sont entrés dans le capital de la Société.

En rémunération de l'apport, par le groupe Vindémia, filiale du groupe Casino, de quatre galeries marchandes situées sur l'île de La Réunion réalisées en décembre 2007, Mercialys a émis 2 231 041 actions portant la participation de Casino dans le capital de la Société à 61,48 %.

En date du 19 mai 2009, le groupe Casino a apporté à Mercialys un portefeuille de 25 actifs dans le cadre du programme « Alcudia/L'Esprit Voisin ». Ce programme pluriannuel, lancé en juillet 2006, a été mis en œuvre dans le but de rénover, restructurer, massifier et créer de la valeur sur une centaine de sites exploités en commun avec le groupe Casino. Le portefeuille était composé de quatre types d'actifs distincts :

- trois galeries commerciales ;
- sept extensions de galeries commerciales en développement avancé (CDEC et PC obtenus), programmes livrés « clefs en main » à Mercialys par Casino ;
- 10 lots de surfaces d'hypermarchés (réserve et/ou vente) devant être transformés en extensions de galeries commerciales par Mercialys ;
- cinq murs d'hypermarchés ou de supermarchés dans des actifs en copropriété complexe en milieu urbain rendant nécessaire un remembrement des propriétés avant travaux de restructuration lourde et mise en œuvre de projets.

En rémunération de ces apports, la Société a émis 14 191 700 actions portant la participation de Casino dans le capital de la Société à 66,08 % au moment de l'apport.

Dans le cadre de cette opération d'apport, l'Assemblée générale ordinaire de Casino, Guichard-Perrachon du 19 mai 2009 a également décidé le versement d'un dividende complémentaire en nature prenant la forme de l'attribution d'actions Mercialys aux actionnaires de Casino, à raison d'une action Mercialys pour huit actions Casino : ce paiement s'est traduit par le transfert par Casino, Guichard-Perrachon au profit de ses actionnaires de 14 013 439 titres de la société Mercialys, portant ainsi la participation de Casino, Guichard-Perrachon dans le capital de la Société à 50,89 %.

En 2012, Mercialys s'est engagée dans un nouveau plan stratégique à partir de sa vision de « Foncière commerçante », visant à agir sur une différenciation accrue, une stimulation de la demande et un élargissement volontariste de l'offre. La mise en œuvre de cette stratégie industrielle s'est accompagnée d'une normalisation de la structure financière avec la mise en place d'une dette d'un milliard d'euros, en partie par le biais d'une émission obligataire.

De plus, tout en restant un actionnaire de premier plan, Casino a réduit sa participation courant 2012 pour atteindre 40,17 % du capital. Une nouvelle convention de partenariat a été soumise au Conseil d'administration, le principe fondamental de la Convention de partenariat selon lequel

Casino développe et mène un *pipeline* de projets que Mercialys acquiert pour nourrir sa croissance étant préservé aux mêmes conditions financières.

Afin de marquer le succès de sa première phase de développement et le lancement de sa nouvelle stratégie, Mercialys a souhaité restituer aux actionnaires leurs apports initiaux, par le biais d'une distribution exceptionnelle de dividende approuvée par l'Assemblée générale du 13 avril 2012.

En 2013, Mercialys a poursuivi la mise en œuvre du programme L'Esprit Voisin. Douze projets L'Esprit Voisin ont été lancés pour des livraisons en 2013 et 2014, représentant 120 nouveaux commerces, une valeur locative de 8,6 millions d'euros en année pleine et une surface GLA de 29 600 m^2 créée ou restructurée. Par ailleurs, Mercialys a poursuivi son programme de cession initié en 2012 et visant à un recentrage de son portefeuille autour des actifs jugés les plus pertinents avec sa stratégie. A la suite des nombreuses cessions réalisées, le portefeuille de Mercialys au 31 décembre 2013 s'est établi à 91 actifs dont 62 centres commerciaux, 23 % d'entre eux en valeur ayant une taille unitaire supérieure à 20 000 m^2.

En 2014, Mercialys a dépassé ses objectifs opérationnels et financiers. Grâce à la dynamique de son portefeuille, les centres commerciaux de la Société ont surperformé le marché français. 2014 aura également été une année d'accélération de la croissance avec un montant record d'investissements bruts de 522 millions d'euros, au titre des livraisons, des projets en cours et des acquisitions. Cette bonne performance a une nouvelle fois démontré la solidité du *business model* de Mercialys résistant et créateur de valeur, assis à la fois sur les fondamentaux du secteur immobilier commercial et les atouts propres à la Société.

2015 a été marquée par des évolutions. Mercialys a su démontrer sa capacité à réaliser des transactions globales avec des enseignes internationales, mais aussi à attirer des enseignes nouvelles et innovantes. Ses succès se sont matérialisés à la fois lors des recommercialisations, de la commercialisation des projets de transformation de grandes surfaces alimentaires (GSA) et de cafétérias, et de grands projets tels que le *retail park* et l'extension de la galerie de Toulouse. Une nouvelle phase d'alimentation du *pipeline* de développement est également intervenue en 2015, Mercialys ayant acquis dix GSA à transformer, soit à 100 %, soit à 51 % *via* des filiales détenues avec BNPP REIM France. De plus, Mercialys a continué à développer son modèle de foncière de proximité innovante en mettant en place un segment de commerce de centre-ville. Dans ce cadre, Mercialys a acquis auprès de Monoprix cinq sites à transformer pour 110,6 millions d'euros droits inclus, engendrant un rendement net immédiat de 5,9 %.

En 2016, Mercialys a réalisé d'excellentes performances opérationnelles. Ces performances ont illustré les leviers de transformation d'actifs existants sur ses sites. Outre la réversion, la croissance organique a été engendrée notamment par la recommercialisation des cafétérias libérées par le groupe Casino, une nouvelle hausse à deux chiffres des loyers du Commerce Éphémère, et les extensions de galeries réalisées sur des surfaces d'hypermarchés requalifiées. 2016 aura également été l'année de la livraison de l'extension du centre commercial Espaces Fenouillet à Toulouse, le plus grand projet réalisé pour Mercialys à ce jour, qui a démontré sa capacité à le commercialiser avec succès. Cette réussite s'est traduite par une fréquentation de plus d'un million de visiteurs sur les deux premiers mois d'ouverture.

En 2017, les indicateurs de gestion ont une nouvelle fois été très bien orientés, la croissance du résultat des opérations (FFO) s'étant élevée à + 6,1 % hors effet des cessions conclues sur l'année. Mercialys a par ailleurs livré 12 projets engendrant 5,2 millions d'euros de loyers additionnels en base annuelle pour un rendement net moyen de 7,4 %. Mercialys a également renforcé son portefeuille de projets de développements, celui-ci représentant un montant total d'investissements potentiels de 825 millions d'euros à fin 2017. Ces projets portent sur 32 des 57 centres commerciaux et sites de centre-ville détenus par la Société à fin d'année et représentent 50 millions d'euros de loyers additionnels potentiels pour un taux de rendement moyen fortement relutif de 6,7 %, contribuant à la croissance du FFO et de l'ANR à moyen et long terme.

En 2018, Mercialys a poursuivi sur son excellente tendance, surperformant le marché national des centres commerciaux malgré les mouvements sociaux ayant fortement impacté les centres commerciaux de périphérie au quatrième trimestre. L'année a été marquée par l'inauguration du projet phare d'extension-rénovation du site du Port, sur l'île de La Réunion, générant 4,6 millions d'euros de loyers additionnels en base annuelle pour un rendement sur coût des travaux de 6,2 %. 45 nouvelles boutiques se sont installées sur les 9 200 m^2 de surface additionnelle. Mercialys a également livré 3 projets de transformation de grandes surfaces alimentaires sur les sites d'Annecy, Besançon et Brest, prouvant sa capacité à générer de la valeur lors d'opérations de requalification de surfaces. Actant que les habitudes de consommation évoluent, Mercialys a par ailleurs travaillé tout au long de 2018 à l'élaboration de 5 piliers de transformation stratégique visant à adapter ses centres aux nouvelles attentes des consommateurs. Cette réflexion autour de la forme et de l'utilisation future des actifs commerciaux vise à faire évoluer proactivement les sites de Mercialys, afin d'en garantir l'attractivité, l'ancrage territorial, et en assurer la valeur à long terme. Enfin, Mercialys a préparé l'évolution de gouvernance annoncée début février 2019, avec la séparation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général de la Société.

En 2019, Mercialys a enregistré une excellente tendance, nettement supérieure à la moyenne nationale, de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants sur ses actifs. Dans un contexte de polarisation croissante de l'immobilier commercial, Mercialys a capitalisé à la fois sur un patrimoine recentré sur les zones maîtresses de villes moyennes dynamiques et d'une connaissance clients affinée par des outils permettant la mise en œuvre d'offres et d'animations adaptées aux visiteurs, participant à leur fidélisation. Par ailleurs, la sélection d'enseignes pertinentes pour les zones de chalandise, notamment en termes de positionnement prix, est restée au cœur de la politique locative de Mercialys car déterminante pour garantir l'attractivité de ses sites et leur profil de revenus. Parallèlement, le ratio d'endettement est resté maîtrisé, Mercialys ayant poursuivi avec succès sa politique de rotation d'actifs. Enfin, des avancées significatives ont été réalisées sur des projets touchant au cœur de l'utilisation des actifs et ainsi à la pérennisation de leur ancrage local :

- inauguration du 1er pôle santé (Furiani),
- livraison des 2 sites tests de *coworking* (Angers et Grenoble),
- tests menés sur la livraison de plats depuis les restaurants d'un centre commercial (Angers),
- livraison d'aménagements intérieurs et extérieurs visant à favoriser le confort client et pouvant être répliqués sur de nombreux sites (Toulouse).

En 2020, l'activité de Mercialys a été particulièrement marquée par un contexte de forte incertitude lié à la pandémie de Covid-19 ayant conduit à la fermeture des commerces considérés comme « non indispensables » à deux reprises et pour un cumul de 3 mois. Au cours de cette période complexe, Mercialys a néanmoins été en capacité de poursuivre l'optimisation de son bilan, notamment en réalisant des cessions d'actifs pour un *cash-in* net d'environ 150 millions d'euros. La Société a également poursuivi ses investissements

visant à développer le multi-usage de ses actifs, d'une part au travers de l'activité de co-working et d'autre part *via* le déploiement de sa *marketplace* Ocitô permettant aux points de vente des galeries marchandes des actifs de la Société de développer une activité e-commerce locale, et même au-delà de leur zone de chalandise, grâce aux services de livraison (livraison express, expédition) notamment.

En 2021, la crise sanitaire a eu de nouveaux impacts sur le secteur des centres commerciaux, se traduisant notamment par des fermetures de centres commerciaux en fonction de leur surface dès le 31 janvier, et une fermeture de l'ensemble des commerces entre le 3 avril et le 19 mai. Malgré ces contraintes fortes, Mercialys a poursuivi sa stratégie d'arbitrages à hauteur de 110 millions d'euros, consolidant ainsi son bilan et préparant des marges de manœuvre pour un redémarrage des investissements. La Société a déployé sa la stratégie basée sur 4 axes majeurs : développement des services (notamment digitaux), utilisation de tous les espaces, mise en œuvre du pipeline de développements et d'opportunités d'acquisitions ciblées et relutives. La résilience du modèle s'est traduite par une marge opérationnelle en fort redressement, une progression du résultat récurrent et un niveau de rendement soutenu.

9.1.2 Informations générales

9.1.2.1 Dénomination sociale – nom commercial

La Société a pour dénomination sociale Mercialys.

9.1.2.2 Lieu et numéro d'enregistrement, identifiant d'entité juridique (LEI)

La Société est identifiée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 424 064 707. Le numéro LEI (*Legal Entity Identifier*) de la Société est le suivant : 969500081CGAXB7YS433.

9.1.2.3 Date de constitution et durée de la Société

La Société a été constituée le 19 août 1999 pour une durée qui prendra fin le 31 décembre 2097 sauf dissolution anticipée ou prorogation de cette durée.

9.1.2.4 Siège social, numéro de téléphone, forme juridique et législation applicable, site Internet

Le siège social de la Société est situé au 16-18 rue du Quatre-Septembre, 75002 Paris (France) – Tél. : 01 82 82 75 95.

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

Le site Internet de la Société est accessible à l'adresse suivante : mercialys.fr. Les informations figurant sur ce site Internet ne font pas partie du présent Document d'enregistrement universel, sauf incorporation par référence.

9.1.2.5 Réglementation spécifique aux activités de la Société

A. Règles applicables à la détention des actifs

1. Acquisition/édification

L'acquisition et/ou l'édification des galeries marchandes et autres actifs immobiliers de Mercialys s'opèrent soit par l'acquisition des terrains sur lesquels sont ensuite édifiés ces actifs, soit par le rachat, auprès de sociétés tierces, directement ou indirectement, d'actifs existants.

2. Bail à construction

Certains sites ont été édifiés en ayant recours à un « bail à construction », quand les propriétaires des terrains ne souhaitaient pas les céder mais uniquement en concéder la jouissance. Le bail à construction est un bail consenti pour une durée allant de 18 à 99 ans, en vertu duquel le preneur est titulaire d'un droit de propriété temporaire sur le sol et les constructions qu'il s'engage à édifier selon un programme défini et engageant vis-à-vis du bailleur.

Le loyer est fixé librement entre les parties au moment de la conclusion du contrat. Durant la durée du bail à construction, le preneur acquitte au bailleur le loyer convenu ainsi que toutes les charges, taxes et contributions relatives tant au terrain qu'aux constructions. Il est libre de louer commercialement les constructions et d'en percevoir les loyers comme s'il était plein propriétaire du site.

À l'extinction du bail à construction, sauf clause contraire expressément prévue, le bailleur se voit transférer de plein droit la propriété des constructions édifiées par le preneur sur son terrain (galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées). Ce retour des constructions au bailleur s'effectue usuellement sans indemnité, sauf convention contraire des parties.

Le bail à construction opérant un transfert temporaire de la propriété du sol et des constructions édifiées, il doit être publié, tout comme ses éventuels avenants (modificatif, cession, apports, résiliation) au service de la publicité foncière dont dépendent les biens.

3. Bail emphytéotique

Dans d'autres cas, les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées ont été édifiées en vertu de baux emphytéotiques en vertu desquels, en contrepartie d'un loyer modique convenu, le bénéficiaire jouit du droit de pouvoir ou non édifier et louer ces biens pendant une période allant de 18 à 99 ans.

Ces baux emphytéotiques, dont les conditions sont assez similaires à celles des baux à construction, sont également une alternative aux baux à construction dans le cas où les galeries sont déjà construites et où aucune construction ne doit être édifiée.

Comme tout bail d'une durée supérieure à 12 ans, le bail emphytéotique doit être publié au service de la publicité foncière du lieu de situation des biens.

4. Crédit-bail immobilier

Un site peut également être acquis au moyen d'un crédit-bail immobilier. Le crédit-bail immobilier est essentiellement une technique de financement comprenant à la fois une location et une option d'achat du bien immobilier loué au plus tard à l'expiration du bail. Le crédit-bail immobilier conduit donc le propriétaire d'un bien immobilier (le crédit-bailleur) à en concéder l'usage à une entreprise (le crédit-preneur) qui pourra l'acquérir à l'issue d'une période irrévocable de location :

- moyennant un prix forfaitaire convenu au moment de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier et
- tenant compte du montant des loyers acquittés pendant la période de location.

À l'expiration de la période de location, le crédit-preneur disposera de trois options : (i) se porter acquéreur de l'immeuble pour la valeur convenue dès l'origine (habituellement un euro ou la valeur du terrain nu), (ii) en restituer l'usage, ou (iii) s'engager pour une nouvelle période de location avec l'accord du crédit-bailleur.

Le contrat de crédit-bail immobilier, tout comme le bail à construction ou le bail emphytéotique, doit être publié au service de la publicité foncière du lieu de situation des biens dès lors qu'il excède douze années.

5. Copropriété et division en volume

Les galeries marchandes et grandes surfaces spécialisées, qu'elles aient été acquises directement ou par le biais d'un bail à construction, un bail emphytéotique et/ou un crédit-bail immobilier, sont régulièrement assujetties à des réglementations spécifiques, pour la bonne gestion de leur organisation juridique, telles que celles relatives à la « copropriété » ou à la « division en volumes », dont l'application résulte habituellement de l'environnement dans lequel ces galeries marchandes ou grandes surfaces spécialisées sont situées ou sont réalisées.

Copropriété

Le régime de la copropriété, régi par la loi du 10 juillet 1965, modifiée par l'ordonnance du 30 octobre 2019, et par le décret du 17 mars 1967, s'applique aux centres commerciaux dans lesquels la propriété des hypermarchés ou des supermarchés, des grandes surfaces spécialisées et des galeries marchandes est répartie entre différents propriétaires. Dans ce régime, chaque copropriétaire est titulaire d'un ou plusieurs lots comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes de la copropriété, l'ensemble étant doté de règles de fonctionnement contenues dans un « Règlement de copropriété ». Le propriétaire dispose sur son ou ses lots privatifs de l'ensemble des prérogatives attachées au droit de propriété de tout bien immobilier. Il peut également jouir librement des parties communes, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Les quotes-parts qu'il détient dans les parties communes, attribuées en fonction des tantièmes de son ou ses lots, de leur superficie et de leur emplacement, permettent de déterminer les droits de vote détenus par la Société au sein des Assemblées de copropriétaires et la quote-part qu'il doit supporter dans l'entretien et les charges de celles-ci.

La copropriété est organisée autour de son Règlement de copropriété qui définit les règles relatives à la destination des parties privatives et des parties communes, les conditions de leur jouissance et les règles relatives à l'administration des parties communes. Le Règlement de copropriété est publié au service de la publicité foncière.

L'ensemble des copropriétaires est représenté par le syndicat des copropriétaires dont l'organe exécutif est le syndic. La mission du syndic est de convoquer les assemblées de copropriétaires, d'établir le budget prévisionnel nécessaire à l'entretien et à la conservation des immeubles et d'agir au nom du syndicat des copropriétaires en toutes circonstances pour la sauvegarde de ses intérêts. Chaque année, une Assemblée générale de copropriété est convoquée par le syndic afin notamment d'adopter le budget prévisionnel. Elle peut également être convoquée lorsqu'il faut approuver des travaux ou prendre des décisions particulières de la copropriété. Les décisions courantes sont prises à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés alors que les décisions d'administration sont prises à la majorité absolue de tous les copropriétaires.

Division en volumes

D'autres actifs immobiliers sont assujettis à une réglementation dite « division en volumes ». La notion de division en volumes est une création de la pratique et trouve son origine dans la nécessité d'organiser des ensembles complexes où se trouvent généralement superposés :

- des ouvrages publics, tels que voirie, lignes ferroviaires, lignes de métro, et
- des ouvrages privés de nature différente, tels que des bureaux, habitations, centres commerciaux.

La division en volumes repose sur l'abandon de la notion classique de l'unicité de la propriété foncière et s'appuie sur la dissociation entre le sol, l'espace et le tréfonds, aboutissant ainsi à la création de volumes en trois dimensions. Le volume immobilier peut être schématiquement défini comme un droit de propriété, détaché du sol, portant sur une tranche tridimensionnelle et homogène d'espace et de tréfonds, correspondant à un immeuble construit ou à construire, de forme géométrique ou non, mais déterminé selon des cotes altimétriques et par référence à des plans cotés. Cette précision apportée dans la délimitation des lots se retrouve dans l'état descriptif de division qui contient lui-même une définition très précise des volumes et des éléments qui le composent. L'application de cotes altimétriques permet notamment :

- le découpage des éléments traditionnellement communs, tels le gros œuvre, les canalisations ou l'assiette foncière, et
- l'affectation en propriété d'une portion de ceux-ci à un ou plusieurs volumes précis, avec le cas échéant la constitution de servitudes au bénéfice d'autres volumes.

Le système de la division en volumes se distingue de celui de la copropriété du fait de l'absence de parties communes appartenant de façon indivise à plusieurs propriétaires de volumes et dont une quote-part de parties communes serait attachée à chaque volume. En l'absence de parties communes entre les différents volumes, la desserte de chaque volume est subordonnée à la constitution de servitudes de passages ou d'accès. Certains volumes, en fonction de leur situation, vont bénéficier de ces servitudes et d'autres vont en être grevés.

Dans la division en volumes, les rapports entre propriétaires de volumes immobiliers, les servitudes, les contraintes d'urbanisme et les règles de fonctionnement de la division en volumes sont régis dans un document dénommé « État descriptif de division en volumes ». La gestion de l'ensemble immobilier et le respect des règles édictées dans l'état descriptif de division en volumes sont assurés par une association syndicale libre (ASL) ou une association foncière urbaine libre (AFUL) spécialement constituée entre les propriétaires des volumes, qui en sont les membres.

Contrairement à la copropriété, les règles de délibération au sein de l'ASL ou de l'AFUL sont librement décidées entre les propriétaires, lors de la rédaction de leurs statuts.

L'état descriptif de division en volumes, tout comme le Règlement de copropriété, est publié au service de la publicité foncière.

B. Règles applicables à l'urbanisme commercial

Dans la continuité de la réforme du régime des autorisations d'exploitation commerciale initiée par la loi de modernisation de l'économie (dite LME) n° 2008-776 du 4 août 2008 avec un relèvement des seuils de 300 à 1 000 m², la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises (dite loi Pinel) a modifié en profondeur

l'autorisation d'exploitation commerciale, laquelle se voit désormais intégrée au permis de construire.

En effet, suivant des modalités pratiques précisées par décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial, un porteur de projet commercial, dont la réalisation nécessite un permis de construire, sollicitera en même temps l'autorisation d'exploitation commerciale et le permis de construire auprès d'un « guichet unique » en la personne du maire.

Un avis défavorable de la Commission départementale, ou nationale, d'aménagement commercial (CDAC ou CNAC) empêchera en conséquence la délivrance du permis de construire. Pour les projets ne nécessitant pas de permis de construire, le pétitionnaire déposera un dossier CDAC auprès de la préfecture, sur le même mode que la législation antérieure.

La création d'un point drive est désormais soumise à Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) depuis la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour le logement et un urbanisme rénové. La durée de vie des AEC est modifiée par le décret n° 2016-1728 du 15 décembre 2016. D'une durée de 3 ans en règle générale, elle se trouve portée à :

- 5 ans pour les projets de plus de 2 500 m^2 de surface de vente, et
- 7 ans pour les projets supérieurs à 6 000 m^2.

A la suite de cette réforme, le délai de validité des permis de construire est porté de 2 à 3 ans.

En matière de sanctions, la loi Pinel vient étendre le champ d'application de l'article L. 752-23 du Code de commerce aux points permanents de retrait.

En outre, la loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 vient préciser le contenu des dossiers d'autorisation commerciale, ainsi que les sanctions applicables en cas de non-respect des engagements pris dans les dossiers d'AEC. Désormais, l'étude d'un dossier d'AEC est étendue à l'analyse de la contribution du projet à la préservation du tissu commercial en centre-ville, à l'évaluation des émissions GES liées au projet, ainsi qu'à la démonstration de l'absence de friche de centre-ville ou de périphérie, pouvant accueillir le projet.

Le défaut de régularisation sous trois mois des surfaces illégalement exploitées est soumis à une astreinte de 150 euros par jour et par mètre carré, une amende de 15 000 euros est prévue en cas de persistance de l'infraction.

La loi ELAN laisse quant à elle la possibilité aux préfets de suspendre l'instruction d'une AEC en périphérie de secteurs identifiés en cœur de ville, au sein desquels une opération de revitalisation du territoire est programmée.

Enfin, la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 consacre l'intégration de la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme, ainsi que l'instauration d'un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à terme.

C. Règles relatives à la santé publique

La Société est tenue de procéder à la recherche de la présence d'amiante et, le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29-9 du Code de la santé publique. À compter du 1er janvier 2013 et selon les arrêtés du 28 décembre 2012, lorsque des matériaux dégradés et susceptibles de présenter un risque sont repérés, le propriétaire ou l'occupant doit faire procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement de l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante. Une information en préfecture ainsi que des mesures conservatoires dans l'attente de la réalisation des travaux doivent également être prévues.

D. Règles relatives à l'accessibilité aux personnes en situation de handicap

Concernant l'accessibilité de ses centres aux personnes en situation de handicap, la Société est tenue de respecter la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées reposant sur :

- la prise en compte de toutes les formes de handicaps, non seulement moteurs, mais aussi sensoriels (visuels et auditifs), cognitifs et psychiques, et de toutes difficultés liées au déplacement ;
- la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne de déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements et les cheminements extérieurs.

L'article 41 de la loi du 11 février 2005 impose que les établissements existants recevant du public soient tels que toute personne en situation de handicap puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées par les moyens adaptés aux différents handicaps. L'arrêté du 21 mars 2007 fixe les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-8 et R. 111-19-11 du Code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap des établissements existants recevant du public et des installations existantes ouvertes au public. Il précise en outre que ces mesures devront être mises en place avant le 1er janvier 2015. Le décret n° 2009-500 du 30 avril 2009 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public et des bâtiments à usage d'habitation fixe les modalités des délais de réalisation des diagnostics d'accessibilité. Ces diagnostics obligatoires dressent un état des lieux de l'accessibilité du bâtiment, préconisent les travaux à effectuer pour sa mise aux normes et évaluent le montant des travaux à réaliser.

Pour compléter ce dispositif sur l'accessibilité handicap, les textes suivants ont permis de prolonger au-delà de 2015 le délai de mise en œuvre des travaux de mise en accessibilité des établissements recevant du public (ERP) par le biais du dépôt d'Agendas d'Accessibilité Programmée (ADAP) : loi 2014-789 du 10 juillet 2014 – loi 2015-988 du 5 août 2015 – ordonnance 2014-1090 du 26 septembre 2014 – décret 2014-1327 du 5 novembre 2014.

Ces ADAP ont été déposés pour l'ensemble du périmètre opérationnel de la Société.

La Société doit aussi se conformer à la réglementation de sécurité des établissements recevant du public (arrêté du 25 juin 1980 modifié par l'arrêté du 24 septembre 2009), impliquant les principes fondamentaux de conception et d'exploitation d'un établissement pour assurer une bonne évacuation des personnes en situation de handicap. Elle a pour objet de tenir compte de l'incapacité d'une partie du public à évacuer ou à être évacuée rapidement, et satisfaire aux dispositions de l'article R. 123-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes en situation de handicap au sein de Mercialys et dans les centres commerciaux détenus par la Société sont détaillées au chapitre 2, § 2.5.1, p. 107.

E. Règles relatives à la protection de l'environnement

Dans les cas où les sites détenus par la Société seraient situés dans une commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques, naturels ou miniers, ou localisés dans une zone sismique de niveau supérieur à 1, ou dans le périmètre d'un Secteur d'Information sur les Sols, la Société est tenue, aux termes de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et du décret n° 2005-134 du 15 février 2005, d'en informer les locataires et de joindre l'état des risques et pollution au bail commercial.

Certains sites peuvent également être soumis aux réglementations régissant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une installation classée (selon la loi du 19 juillet 1976) est une installation ou une activité qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique et l'environnement.

L'exploitant d'une installation classée est tenu d'informer préalablement le préfet de toute transformation notable qu'il envisage d'apporter à cette installation classée. Selon le régime ICPE auquel est soumise l'installation (Déclaration – Déclaration contrôlée – Enregistrement – Autorisation), l'exploitant est tenu de remettre, tous les cinq ou dix ans, un bilan de fonctionnement dont le contenu est précisé par l'arrêté du 17 juillet 2000. Par ailleurs, lorsque l'installation classée est mise à l'arrêt définitif, son exploitant doit en informer le préfet au moins un mois avant cette mise à l'arrêt et doit remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients visés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

La Société détient à ce jour dans certains de ses immeubles des équipements et matériels à usage de production de froid et/ou de combustion, indispensables pour le confort de ses clients, parfois soumis à la réglementation ICPE.

Les moyens mis en œuvre pour la prévention des risques environnementaux sont détaillés au chapitre 2, § 2.1, p. 80 et suivantes, § 2.2 p. 86 et suivantes et § 2.4, p. 97 et suivantes.

La Société est tenue de respecter la réglementation sur l'eau et notamment l'obligation de s'assurer du traitement des eaux usées conformément aux dispositions du Code de la santé publique et du Code général des collectivités territoriales. L'ensemble des sites sont raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées. Elle est en outre tenue de respecter l'obligation de gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales (loi sur l'eau de janvier 1992). La Société est également tenue, conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, d'indiquer dans son Rapport de gestion des informations sur la manière dont elle prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité. Ces dernières doivent faire l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant, conformément au décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

F. Règles relatives à la sécurité

En tant qu'établissements recevant du public, les centres commerciaux et certains immeubles de la Société sont soumis aux normes de sécurité et de prévention contre les incendies et les risques de panique déterminées par les articles R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que par l'arrêté du 25 juin 1980 modifié et par les dispositions particulières relatives à chaque type d'activité. Avant toute ouverture des établissements recevant du public, la Commission de sécurité procède à une visite de réception. Après avis de cette commission, le maire peut alors autoriser l'ouverture de l'établissement. Par ailleurs, la Commission de sécurité réalise une visite périodique telle que prévue dans les dispositions générales du Règlement de sécurité en vue de vérifier le respect des normes de sécurité. Si elle estime que les règles de sécurité ne sont pas respectées, elle peut aussi être amenée à déclencher des visites inopinées pouvant si la situation l'impose aller jusqu'à une demande de fermeture administrative. Le maire, détenteur des pouvoirs de police dans sa commune, décidera ou non de l'entériner.

À noter que, depuis l'arrêté du 13 juin 2017, l'effectif théorique de public pris en compte pour les magasins de type M de plus de 300 m^2 (hypermarchés, supermarchés, moyennes surfaces) tient désormais compte d'un ratio de 1 personne pour 3 mètres carrés (au sous-sol, RDC et 1er étage de la surface de vente), alors qu'il était jusqu'alors de 2/3 mètres carrés.

En outre, la périodicité des visites de la Commission de sécurité a été revue pour certains types d'ERP. C'est ainsi que les visites dans le type « M » sont désormais passées à 3 ans pour les établissements de 1re et de 2e catégorie et à 5 ans pour les établissements de 3e et de 4e catégorie.

Par ailleurs, les locaux commerciaux font l'objet d'une obligation de gardiennage ou de surveillance dès lors que leur importance ou leur situation le justifie. Il s'agit, conformément à l'article L. 127-1 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007, de prendre les mesures permettant la prévention de la délinquance et le respect de la tranquillité dans les locaux recevant du public. Les modalités d'application de cette disposition ont été précisées pour les locaux commerciaux par le décret n° 97-46 du 15 janvier 1997 et pour les parcs de stationnement par le décret n° 97-47 du 15 janvier 1997.

Cet article L. 127-1 du Code de la construction et de l'habitation a été modifié par l'article 16 de la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007. Il édicte que les propriétaires, exploitants ou affectataires, selon le cas, d'immeubles à usage d'habitation et de locaux administratifs, professionnels ou commerciaux doivent, lorsque l'importance de ces immeubles ou de ces locaux ou leur situation le justifient, assurer le gardiennage ou la surveillance de ceux-ci et prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux.

G. Règles relatives aux baux commerciaux

La Société est également soumise à la réglementation sur les baux commerciaux dans le cadre de son activité. Les baux commerciaux sont régis par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, et des articles non codifiés du décret du 30 septembre 1953.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel ») et le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, ont modifié certaines dispositions relatives aux baux commerciaux.

Durée

La durée des baux commerciaux ne peut être inférieure à 9 ans. Le respect de cette durée ne s'impose pas avec la même intensité au bailleur et au preneur. Le preneur dispose en effet d'une faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de délivrer congé au bailleur six mois avant la fin de la période en cours. Il est toutefois possible, selon l'accord des parties, de conclure des baux d'une durée supérieure à neuf ans tels que ceux conclus par la société Mercialys. Également, pour les baux commerciaux d'une durée supérieure à 9 ans, il est possible selon l'accord des parties, de supprimer la faculté de résiliation d'une ou plusieurs périodes triennales.

Le bailleur, en revanche, ne peut reprendre les locaux à l'expiration de chaque période triennale que s'il entend, notamment, construire, reconstruire l'immeuble existant ou le surélever et ne peut demander la résiliation judiciaire du bail qu'en cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles.

Loyer et indemnité d'éviction

Lors de la conclusion du contrat, les parties fixent librement le loyer initial. En l'absence de clause d'indexation annuelle prévue dans le bail, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel applicable intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Les baux de centres commerciaux comprennent souvent un loyer à double composante : outre un loyer annuel de base déterminé librement entre les Parties en fonction de la valeur locative de marché, un loyer variable additionnel fonction du chiffre d'affaires du locataire réalisé dans les lieux loués peut s'ajouter. Le loyer annuel de base du bail commercial pourra être indexé conformément aux dispositions de ce dernier selon la variation de l'indice ILC (indice des loyers commerciaux) ou de l'ILAT (indice des loyers des activités tertiaires). À l'issue du bail, le bailleur peut (i) proposer au preneur le renouvellement de son bail à de nouvelles conditions financières en lui délivrant un congé avec offre de renouvellement ou bien (ii) le lui refuser en lui délivrant alors un congé portant refus de renouvellement. De son côté, et à défaut de congé délivré par le Bailleur, dans les six mois précédant l'expiration contractuelle du bail. Le locataire peut demander le renouvellement de son bail aux mêmes conditions. À défaut, le bail se poursuivra par tacite prolongation aux conditions applicables en fin de bail.

À la suite d'un congé portant refus de renouvellement délivré au Preneur, le Bailleur devra régler au Preneur une indemnité d'éviction afin de l'indemniser de la perte de sa propriété commerciale, à moins qu'il ne justifie de l'existence d'un motif grave et légitime lui permettant de s'affranchir du règlement de cette indemnité. Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, le Bailleur bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. Ce droit de repentir peut être exercé, à la condition que le locataire n'ait pas pris de dispositions pour quitter les lieux avant, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au locataire.

À la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par le Bailleur ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement. Dans ce dernier cas, la partie la plus diligente peut saisir la Commission départementale de conciliation, avant toute saisie du juge des loyers commerciaux du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du local afin qu'elle rende un avis sur le montant du loyer et tente de concilier les parties. À défaut d'accord, la contestation doit être portée dans les deux ans à compter de la prise d'effet du congé avec offre de renouvellement ou de la demande de renouvellement devant le juge des loyers commerciaux du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du local. Le loyer du bail renouvelé doit correspondre à la valeur locative des locaux et pourra toutefois être soumis à la règle dite « du plafonnement » instaurée par les dispositions des articles L. 145-34 du Code de commerce : à moins d'une modification notable des éléments déterminant la valeur locative des locaux loués énumérés à l'article L. 145-33 du Code de commerce, les loyers de renouvellement des baux, dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice ILC ou ILAT. Échappent néanmoins à cette règle dite « du plafonnement », les locaux « monovalents » (locaux destinés à l'exercice d'une seule activité de par leur agencement particulier), les baux d'une durée contractuelle initiale de neuf années mais qui, par le fait d'une tacite prolongation, ont eu une durée globale effective de plus de douze années, et de fait, les baux dont la durée contractuelle est supérieure à neuf années. Dans un tel cas, la libre renégociation du loyer pourra être entreprise entre les parties.

Il est toutefois précisé que l'article L. 145-34 du Code de commerce tel que modifié par la loi dite Pinel dispose désormais qu'en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

9.1.3 Acte constitutif et statuts

9.1.3.1 Objet social *(article 3 des statuts)*

La Société a pour objet en France ou à l'étranger :

- l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités industrielles ou commerciales connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée et plus généralement dont l'exercice se rattache à ou comprend l'exploitation de galeries marchandes ou la location d'espaces dans des galeries marchandes ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- la participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, immobilière, industrielle, financière ou commerciale notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales, industrielles et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs, notamment par voie de vente.

9.1.3.2 Stipulations statutaires relatives aux organes d'administration et de direction – Règlement intérieur du Conseil d'administration

A. Conseil d'administration

1. Composition du Conseil d'administration *(extrait de l'article 14 des statuts)*

La Société est administrée par un Conseil d'administration. Sous réserve des dispositions légales applicables en cas de fusion avec une autre société anonyme, il est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires.

2. Durée des fonctions – Limite d'âge – Remplacement *(extrait des articles 15 et 16 des statuts)*

Les membres du Conseil d'administration sont nommés pour trois années, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat. Ils sont rééligibles au terme de leur mandat.

Nul ne peut être nommé administrateur ou représentant permanent d'administrateur personne morale si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs et de représentants permanents d'administrateurs personnes morales ayant dépassé cet âge.

Lorsque cette limite d'âge est dépassée, l'administrateur ou le représentant permanent d'administrateur personne morale le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel le dépassement aura lieu.

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires. Les administrateurs sont renouvelés par roulement de manière à ce qu'un renouvellement régulier des administrateurs s'effectue par fractions aussi égales que possible. Pour permettre la mise en œuvre du roulement, l'Assemblée générale ordinaire peut, par exception, désigner un administrateur pour une durée d'un ou deux ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux Assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus proche Assemblée générale ordinaire.

Si la nomination d'un administrateur faite par le Conseil n'est pas ratifiée par l'Assemblée, les actes accomplis par cet administrateur et les délibérations prises par le Conseil pendant la gestion provisoire, n'en sont pas moins valables.

Si le nombre des administrateurs devient inférieur à trois, les membres restants (ou en cas de carence un mandataire désigné à la requête de tout intéressé par le Président du Tribunal de commerce) doivent convoquer immédiatement une Assemblée générale ordinaire des actionnaires en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux administrateurs afin de compléter le Conseil jusqu'au minimum légal.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

La nomination d'un nouveau membre du Conseil s'ajoutant aux membres en exercice ne peut être décidée que par l'Assemblée générale.

Chaque membre du Conseil d'administration doit être propriétaire d'au moins 100 actions de la Société détenues au nominatif. Si, le jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de six mois.

3. Organisation, réunions et délibérations du Conseil d'administration

Président – Bureau du Conseil *(extrait des articles 17 et 20 des statuts)*

Le Conseil d'administration nomme parmi ses membres personnes physiques un Président dont les fonctions sont définies par la loi et les statuts. Le Président du Conseil d'administration organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Le Président peut être nommé pour toute la durée de son mandat d'administrateur, sous réserve du droit du Conseil d'administration de lui retirer, à tout moment, ses fonctions de Président et de son droit d'y renoncer avant la fin de son mandat. Le Président est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président est fixée à soixante-quinze (75) ans. Par exception, le Président atteint par la limite d'âge en cours de mandat se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

Censeurs *(extrait de l'article 23 des statuts)*

L'Assemblée générale ordinaire peut nommer des censeurs, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires. Entre deux Assemblées générales ordinaires, le Conseil d'administration peut procéder à la nomination de censeurs sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée. Le nombre de censeurs ne peut excéder cinq.

La durée des fonctions de censeur est de trois ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Les censeurs sont indéfiniment rééligibles, ils peuvent être révoqués à tout moment par décision de l'Assemblée générale ordinaire.

Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration ; dans ce cadre, ils font part de leurs avis et observations et participent aux délibérations avec voix consultative.

Ils peuvent recevoir une rémunération dont le montant global est fixé par l'Assemblée générale ordinaire et maintenu jusqu'à nouvelle décision d'une autre Assemblée. Cette rémunération est répartie entre les censeurs par le Conseil d'administration, comme celui-ci le juge convenable.

Délibérations du Conseil *(extrait de l'article 18 des statuts)*

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable, au lieu indiqué dans la convocation. Les convocations sont faites par le Président ou, en son nom, par toute personne qu'il désignera ; si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers des administrateurs en exercice peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Pour la validité des délibérations du Conseil, la présence effective de la moitié au moins des administrateurs en exercice est nécessaire et suffisante.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante. Cependant, au cas où le Conseil est composé de moins de cinq membres, les décisions peuvent être prises par deux administrateurs présents, mais d'accord entre eux.

Les administrateurs peuvent participer aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur et le Règlement intérieur du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration a la faculté de prendre des décisions écrites dans les conditions prévues à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

4. Pouvoirs du Conseil d'administration *(extrait de l'article 19 des statuts)*

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Il peut procéder, sur ses seules décisions et à tout moment, au changement de mode d'exercice de la Direction générale ; cette décision n'entraîne pas une modification des statuts.

Le Conseil peut instituer des comités dont il fixe la composition et les attributions et qui ont pour vocation de l'assister dans ses missions. Les comités, dans leur domaine de compétence, émettent des propositions, recommandations et avis selon le cas.

Le Conseil autorise, dans les conditions légales, les conventions autres que celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce. Conformément à l'article L. 225-35 du Code de commerce, les engagements de cautions, d'avals ou de garanties donnés au nom de la Société font l'objet d'une autorisation du Conseil. Cependant, le Conseil peut autoriser le Directeur général à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, dans la limite d'un montant annuel global et, éventuellement, par engagement.

Sous réserve de toute interdiction légale, des délégations de pouvoirs, des mandats ou des fonctions limités à une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées peuvent être conférés à toutes personnes, administrateurs ou autres.

Par ailleurs, le Conseil d'administration de la Société a mis en place, dans un Règlement intérieur, un certain nombre de mécanismes visant à encadrer les pouvoirs de la direction de la Société (cf. chapitre 4, § 4.1.2, p. 249 et suivante).

B. Mode d'exercice de la Direction générale

1. Direction générale *(extrait de l'article 21 – I des statuts)*

La Direction générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général.

La durée des fonctions du Directeur général est librement fixée par le Conseil d'administration, sans pouvoir excéder trois ans. Le Directeur général est rééligible.

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Toutefois, à titre de mesure d'ordre interne, le Conseil d'administration peut décider de limiter les pouvoirs du Directeur général (cf. chapitre 4, § 4.1.2, p. 250), pour un descriptif des limitations apportées aux pouvoirs de la Direction générale de la Société). Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur général est fixée à 75 ans. Toutefois, le Directeur général atteint par la limite d'âge se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

Le Directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

2. Directeurs généraux délégués *(extrait de l'article 21 – II des statuts)*

Sur proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques, dans la limite de cinq personnes, chargées d'assister le Directeur général avec le titre de Directeur général délégué.

Leur mandat ne peut excéder trois ans. Les Directeurs généraux délégués sont rééligibles. Ils disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur général délégué est fixée à 75 ans. Toutefois, le Directeur général délégué atteint par la limite d'âge se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

Le ou les Directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur général. Le Président, s'il assume les fonctions de Directeur général, le Directeur général ou chacun des Directeurs généraux délégués sont autorisés à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

C. Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société a adopté le 22 août 2005 et modifié pour la dernière fois le 15 février 2021 un Règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société. Ce règlement figure au § 9.1.5, p. 435 et suivantes.

Il précise, d'une part, le mode d'organisation et de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'administration et des comités qu'il a institués en son sein, d'autre part, les modalités de contrôle et d'évaluation de son fonctionnement pour une description des différents comités institués et des limitations apportées aux pouvoirs de la Direction générale ainsi que du contrôle et de l'évaluation du Conseil d'administration).

9.1.3.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions

A. Répartition statutaire des bénéfices, paiement des dividendes et acomptes *(extrait des articles 13, 33 et 34 des statuts)*

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, sauf à tenir compte, s'il y a lieu, du montant nominal des actions, de l'état de leur libération, du capital amorti et non amorti et des droits des actions de catégories différentes s'il venait à en être créé.

1. Bénéfice – Réserve légale

Sur le bénéfice de l'exercice social, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est obligatoirement fait un prélèvement d'au moins cinq pour cent (5 %) pour constituer un fonds de réserve dit « réserve légale ». Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le montant de la réserve légale atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué le cas échéant des pertes antérieures ainsi que du prélèvement prévu à l'alinéa précédent et de toutes sommes à porter en réserve en application de la loi, et augmenté du report bénéficiaire.

2. Dividendes

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'approuvés par l'Assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'Assemblée générale décide, sur proposition du Conseil d'administration, de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve ou d'amortissement du capital dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer sous forme de dividendes. Les sommes mises en réserve peuvent ultérieurement, sur proposition du Conseil d'administration et par décision de l'Assemblée générale, être soit distribuées, soit incorporées au capital. En outre, l'Assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur des postes de réserve dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

3. Acomptes sur dividendes

Le Conseil d'administration peut, avant l'approbation des comptes de l'exercice, mettre en distribution, dans les conditions légales, un ou plusieurs acomptes sur les dividendes.

4. Paiement des dividendes et des acomptes

Les modalités de mise en paiement des dividendes et des acomptes sont fixées par l'Assemblée générale ou, à défaut, par le Conseil d'administration dans le délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice.

L'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions. La demande de paiement du dividende en actions devra intervenir dans un délai maximal de trois mois après la date de l'Assemblée générale.

B. Droits de vote attachés aux actions

1. Droits de vote *(extrait des articles 28, 29 et 30 des statuts)*

Tout actionnaire a autant de voix qu'il possède d'actions ou en représente, sans aucune limitation.

Les votes sont exprimés par mains levées, par voie électronique ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des actionnaires dans les conditions de la réglementation en vigueur. L'Assemblée générale peut aussi décider le vote à bulletin secret sur proposition du bureau.

Les décisions de l'Assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix exprimées par les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu, a voté blanc ou nul ou dont le formulaire n'indique aucun sens de vote.

L'Assemblée extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix exprimées par les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu, a voté blanc ou nul ou dont le formulaire n'indique aucun sens de vote.

2. Droits de vote double

L'Assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2015 a rétabli statutairement le principe « une action, une voix ». En application de l'article L. 225-123, alinéa 3 du Code de commerce, il n'est pas conféré de droits de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire.

3. Limitation des droits de vote

Néant.

9.1.3.4 Modifications du capital et des droits attachés aux actions *(extrait des articles 7 et 8 des statuts)*

A. Augmentation de capital

L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour décider ou autoriser une augmentation de capital immédiate ou à terme, sauf en cas d'augmentation du capital résultant de la demande faite par tout actionnaire de recevoir en actions le paiement de tout ou partie du dividende ou d'un acompte sur dividende mis en distribution lorsque cette faculté a été accordée aux actionnaires par l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice.

L'Assemblée générale extraordinaire peut déléguer cette compétence au Conseil d'administration conformément à la loi ou lui attribuer les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

En cas d'augmentation par émission d'actions à souscrire contre numéraire, un droit de préférence à la souscription de ces actions est réservé, dans les conditions légales, aux propriétaires des actions existantes. Toutefois, les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel et l'Assemblée générale qui décide l'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel en respectant les conditions légales.

B. Réduction et amortissement du capital

L'Assemblée générale extraordinaire peut aussi, dans les conditions fixées par la loi, décider ou autoriser le Conseil d'administration à réaliser la réduction du capital social, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par achat et annulation d'un nombre déterminé d'actions ou au moyen d'un échange des anciennes actions contre de nouvelles actions, d'un nombre équivalent ou moindre, ayant ou non le même nominal et, s'il y a lieu, avec cession ou achat d'actions anciennes pour permettre l'échange et avec ou sans soulte à payer ou à recevoir.

9.1.3.5 Assemblées générales

A. Forme des Assemblées générales *(extrait des articles 29 et 30 des statuts)*

1. Assemblée générale ordinaire

L'Assemblée générale ordinaire statue sur les conventions visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce. Elle nomme les administrateurs, ratifie ou rejette les nominations faites à titre provisoire par le Conseil, révoque les administrateurs pour des causes dont elle est seule juge, décide d'allouer aux administrateurs en rémunération de leur activité une somme fixe annuelle et en détermine le montant. Elle désigne les Commissaires aux comptes. L'Assemblée générale ordinaire ratifie le transfert du siège social dans le même département ou un département limitrophe, lorsqu'il a été décidé par le Conseil d'administration.

L'Assemblée générale ordinaire réunie annuellement approuve, redresse ou rejette les comptes annuels et les comptes consolidés, détermine l'affectation du bénéfice en se conformant aux statuts de la Société et peut décider, dans les conditions légales, d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou de l'acompte sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Et généralement, l'Assemblée générale ordinaire statue sur toutes questions qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée extraordinaire.

2. Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes les modifications autorisées par les lois sur les sociétés.

B. Convocation et pouvoirs de représentation *(extraits des articles 25, 27 et 28 des statuts)*

Les Assemblées générales sont convoquées par le Conseil d'administration, ou, en cas de carence, par les Commissaires aux comptes ou encore par un mandataire désigné par le Président du tribunal de commerce statuant en référé, à la demande soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant 5 % au moins du capital social, soit d'une association d'actionnaires dans les conditions prévues par l'article L. 225-120 du Code de commerce.

L'ordre du jour des Assemblées générales est arrêté par l'auteur de la convocation. Toutefois, un ou plusieurs actionnaires ont la faculté de requérir, dans les conditions déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, l'inscription de points à l'ordre du jour ou de projets de résolution.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu en France, suivant la décision prise à ce sujet par l'auteur de la convocation.

Les actionnaires pourront, si le Conseil le décide, participer aux Assemblées et voter à distance par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication et télétransmission, y compris Internet, permettant leur identification dans les conditions de la réglementation en vigueur et celles qui seront décidées par le Conseil.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, et ce, quel que soit le nombre de ses actions.

Le droit de participer aux Assemblées est subordonné à l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte si l'actionnaire réside à l'étranger, dans le délai prévu à l'article R. 225-85 du Code de commerce. Cette inscription en compte des titres s'effectue soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société ou par le mandataire désigné par elle, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission dans le délai prévu à l'article R. 225-85 du Code de commerce.

L'actionnaire, à défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, peut choisir entre l'une des trois formules suivantes dans les conditions prévues par la loi et les règlements :

- se faire représenter conformément à la loi ;
- voter par correspondance dans les conditions légales et statutaires ;
- adresser une procuration à la Société donnée sans indication de mandataire : le Président de l'Assemblée générale émettra un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions ; pour émettre tout autre vote, l'actionnaire devra faire choix d'un mandataire, qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.

C. Tenue des Assemblées générales *(extrait des articles 28, 29 et 30 des statuts)*

L'Assemblée générale est présidée par le Président du Conseil d'administration, le Vice-Président ou un administrateur désigné à cet effet par le Conseil ou, à défaut, par une personne choisie par l'Assemblée en son sein.

L'Assemblée ordinaire est régulièrement constituée et délibère valablement si les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent le cinquième au moins des actions ayant le droit de vote. Si ce quorum n'est pas atteint, il est procédé à une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quelle que soit la fraction du capital représentée, mais qui ne peut statuer que sur l'ordre du jour de la première réunion.

L'Assemblée extraordinaire est régulièrement constituée et délibère valablement si les actionnaires présents, représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote ; à défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle de sa réunion.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau. Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée générale sont valablement certifiés soit par le Président du Conseil d'administration, soit par le Directeur général s'il est administrateur, soit par le secrétaire de l'Assemblée générale.

9.1.3.6 Forme des actions et identification des porteurs de titres *(extrait des articles 10 et 11 des statuts)*

Les actions sont nominatives jusqu'à leur entière libération. Quand elles sont libérées, elles peuvent, sous réserve de toute disposition légale contraire, être nominatives ou au porteur, au choix des actionnaires.

La propriété des actions, qu'elles soient nominatives ou au porteur, résulte de leur inscription en compte dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les dispositions relatives aux actions sont applicables aux obligations ainsi qu'à toutes valeurs mobilières que la Société viendra à émettre.

La Société ou son mandataire peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment au dépositaire central d'instruments financiers, soit directement à un ou plusieurs intermédiaires mentionnés à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination sociale, la nationalité, l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la date de constitution, et l'adresse postale et, le cas échéant, l'adresse électronique des détenteurs de titres au porteur, conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres et toute autre information prévue par les dispositions légales et réglementaires applicables.

Lorsqu'un teneur de compte identifie dans la liste qu'il est chargé d'établir, à la suite d'une demande visée au premier alinéa ci-dessus, un intermédiaire mentionné au septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce inscrit pour le compte d'un ou plusieurs tiers propriétaires, il lui transmet cette demande, sauf opposition expresse de la Société ou de son mandataire lors de la demande. L'intermédiaire inscrit interrogé est tenu de transmettre les informations au teneur de compte, à charge pour ce dernier de les communiquer, selon le cas, à la Société ou son mandataire ou au dépositaire central. À défaut de révélation de l'identité du ou des propriétaires des titres, le vote ou le pouvoir émis par l'intermédiaire inscrit en compte ne sera pas pris en considération.

La Société a enfin la faculté de demander à toute personne morale détenant plus de 2,5 % du capital ou des droits de vote de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital social de cette personne morale ou des droits de vote exercés aux Assemblées générales de celle-ci.

Le défaut de communication par les détenteurs de titres ou les intermédiaires des renseignements sollicités peut entraîner, dans les conditions légales, la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions ou aux titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces personnes ont été inscrites en compte.

Outre le respect de l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital et des droits de vote qui y sont attachés, toute personne physique ou morale – y compris tout intermédiaire inscrit comme détenteur de titres des personnes non domiciliées sur le territoire français – qui, seule ou de concert avec d'autres personnes physiques ou morales, vient à détenir ou cesse de détenir, de quelque manière que ce soit, une fraction égale à 1 % du capital ou des droits de vote ou un multiple de cette fraction, est tenue d'informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans un délai de 5 jours de Bourse à compter du franchissement de l'un de ces seuils, du nombre d'actions ou de droits de vote qu'elle détient mais aussi, du nombre d'actions ou de droits de votes assimilés aux actions ou aux droits de vote possédés par cette personne en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce.

Les statuts ont été mis à jour le 21 mai 2021.

9.1.4 Documents accessibles au public

Les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établis par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société.

9.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a décidé de regrouper, de préciser et de compléter s'il y a lieu, les dispositions légales, réglementaires et statutaires qui lui sont applicables.

À cet effet, le Conseil d'administration a établi un Règlement intérieur permettant d'intégrer également les principes du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF (« Code AFEP-MEDEF »), ainsi que le guide d'application du Haut-Comité de gouvernement d'entreprise auxquels il adhère et d'en organiser la mise en œuvre.

Le présent Règlement intérieur décrit ainsi, d'une part le mode d'organisation et de fonctionnement, les pouvoirs et les attributions du Conseil d'administration et des comités qu'il a institués en son sein, et d'autre part les règles de déontologie des membres du Conseil d'administration.

Il est précisé, pour les besoins du présent Règlement intérieur, que le terme « Groupe » désigne la Société et toute société ou entité contrôlée, directement ou indirectement, par la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

I. Organisation et fonctionnement du Conseil d'administration

Article 1 Nomination des administrateurs

Les administrateurs sont nommés ou renouvelés dans leurs fonctions par l'Assemblée générale des actionnaires, pour une durée de trois années. Ils sont rééligibles à terme de mandat. Le Conseil d'administration est renouvelé en partie chaque année.

Les propositions de nominations sont préalablement examinées par le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance visé aux articles 9 et 11 ci-après.

Les administrateurs devront être choisis en raison de leur compétence, de leur diversité d'expériences, de leur volonté d'être associés à la définition et à la mise en œuvre de la stratégie du Groupe et ainsi de la contribution qu'ils peuvent apporter aux travaux du Conseil d'administration.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine Assemblée générale. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre administrateur ne demeure en fonction que le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Nul ne peut être nommé administrateur ou représentant permanent d'administrateur personne morale si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix (70) ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs et de représentants permanents d'administrateurs personnes morales ayant dépassé cet âge.

Le Conseil d'administration veille à appliquer les principes directeurs du Code AFEP-MEDEF, concernant sa composition et en particulier au regard de la représentation des femmes et des membres indépendants.

Article 2 Réunions et délibérations du Conseil d'administration

1. Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et toutes les fois qu'il le juge convenable.

   Les convocations sont faites par le Président ou en son nom par toute personne qu'il désigne ; si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des administrateurs peut demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

   Les réunions se tiennent en tout lieu fixé dans la convocation.

   La séance est présidée par le Président du Conseil d'administration. En cas d'absence du Président et, le cas échéant, de l'administrateur temporairement délégué dans ses fonctions et du ou des Vice-Présidents s'il(s) existe (nt), le Conseil désigne, pour chaque séance, celui de ses membres présents qui préside celle-ci.

2. Un administrateur peut donner mandat à un autre administrateur pour le représenter dans une délibération du Conseil d'administration. Le mandat peut être donné par tout moyen attestant sans ambiguïté de la volonté du mandant. Chaque membre ne peut représenter qu'un seul autre membre. Il est précisé qu'un administrateur participant par visioconférence ou télécommunication au Conseil, dans les conditions ci-après fixées, peut représenter un autre administrateur.

   Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables au représentant permanent d'une personne morale.

   Les délibérations du Conseil d'administration ne sont valables que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

   Conformément aux dispositions légales et réglementaires, le Président du Conseil d'administration peut autoriser ponctuellement la participation aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication d'un administrateur qui en fait une demande motivée et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur.

   Les moyens de visioconférence ou de télécommunication doivent au moins transmettre la voix du participant et satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant l'identification des administrateurs concernés et leur participation effective à la réunion du Conseil d'administration dont les délibérations doivent être retransmises de façon continue et simultanée. Ils doivent également garantir la confidentialité des délibérations.

   Ainsi, la visioconférence permet de visualiser par l'intermédiaire à la fois d'une caméra et d'une transmission simultanée de la voix, les personnes qui assistent par ce moyen à la réunion du Conseil d'administration. Le dispositif employé doit également permettre tant à la ou aux personnes qui participent par ce moyen qu'aux personnes physiquement présentes à la réunion leur reconnaissance effective et mutuelle.

   La télécommunication est l'utilisation d'un système de conférence téléphonique permettant aux personnes physiquement présentes à la réunion et au(x) interlocuteur(s) qui assiste(nt) aux réunions du Conseil d'administration par téléphone de reconnaître, sans aucun doute possible, la voix de chacun des intervenants.

   En cas de doute, ou de mauvaise réception, le Président de séance est autorisé à décider la poursuite de la réunion du Conseil d'administration sans tenir compte, dans le calcul du quorum et de la majorité, du ou des interlocuteurs dont la présence ou la voix ne peuvent plus être identifiées avec suffisamment de sécurité, à la condition que le quorum demeure suffisant avec les administrateurs restants. En outre, le Président peut également décider d'interrompre la participation à la réunion du Conseil de l'administrateur concerné en cas de dysfonctionnement technique, au cours de la réunion des moyens de visioconférence ou de télécommunication ne permettant plus de s'assurer de la totale confidentialité des délibérations.

   Lorsqu'il recourt à la visioconférence ou à la télécommunication, le Président du Conseil d'administration doit s'assurer préalablement que tous les membres invités à assister à la réunion du Conseil par l'un de ces moyens, disposent des moyens matériels leur permettant d'assister à la visioconférence ou de participer par télécommunication dans les conditions requises.

   En outre, le procès-verbal des délibérations fait part du nom de la ou des personnes ayant assisté à la réunion du Conseil d'administration par visioconférence ou télécommunication et des éventuelles interruptions de séance ou des incidents intervenus.

   Les administrateurs participant aux réunions du Conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité sauf en ce qui concerne l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et du Rapport de gestion.

   Par ailleurs, le Président peut autoriser un administrateur à participer aux réunions par tout autre moyen de télécommunication sans que cette participation ne soit prise en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

   Le Conseil d'administration peut également autoriser, sans voix délibérative, des personnes non membres du Conseil d'administration à participer à ses réunions y compris par visioconférence ou télécommunication.

3. Il est tenu un registre des présences signé par les membres du Conseil d'administration participant à la séance.

   La participation des personnes assistant au Conseil par visioconférence ou télécommunication est certifiée sur le registre de présence par la signature du Président de séance.

4. Conformément à l'article 18 des statuts de la Société, dans les cas limitativement prévus par la loi, les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par voie de consultation écrite.

   À cette date, ces cas sont les suivants :

   - la nomination provisoire de membres du Conseil en cas de vacance d'un siège,
   - l'autorisation des cautions, avals et garanties données par la Société,
   - la mise en conformité des statuts avec les dispositions législatives et réglementaires prise sur délégation de l'Assemblée générale extraordinaire,
   - la convocation de l'Assemblée générale,
   - le transfert de siège social dans le même département,
   - et plus généralement toute décision relevant des attributions propres du Conseil d'administration expressément visée par la loi ou la réglementation en vigueur.

   À la demande du Président, la consultation est adressée par le secrétaire du Conseil à chaque administrateur, avec indication du délai approprié pour y répondre. Ce délai de réponse est apprécié au cas par cas par le Président en fonction de la décision à prendre, selon l'urgence ou le temps de réflexion nécessaire à l'expression du vote.

   Le document communiqué à cet effet mentionne les modalités de la consultation (dont la date limite de réponse), son objet, une présentation et motivation de la décision proposée, ainsi que le projet de délibération. Il intègre un bloc dans lequel l'administrateur indique son nom, le sens de son vote, peut le cas échéant ajouter un commentaire et appose sa signature.

   L'administrateur adresse sa réponse en retournant au secrétaire du Conseil ce document complété ou en répondant au courriel qui lui a été adressé par le secrétaire du Conseil en y indiquant le sens de son vote.

   Les décisions sont prises à la majorité simple des administrateurs constituant le quorum, sauf dans les cas où les statuts ou le présent Règlement intérieur prévoient des règles différentes pour la décision faisant l'objet de la consultation.

   Les administrateurs n'ayant pas répondu à l'issue du délai prévu sont réputés ne pas rentrer dans le quorum pour la prise des décisions contenues dans la consultation, sauf extension possible dudit délai.

   Le secrétaire du Conseil d'administration consolide les votes des administrateurs sur la délibération proposée et informe le Conseil du résultat du vote. Cette information mentionne, le cas échéant, les commentaires exprimés par les administrateurs.

   Les décisions sont formalisées dans un procès-verbal, signé et retranscrit dans le registre de décisions du Conseil d'administration.

   L'usage de la messagerie électronique est adapté à la consultation écrite, permettant, autant que faire ce peu, le partage des éventuels commentaires exprimés avant le terme du délai pour y répondre.

   En cas de besoin, les stipulations du présent Règlement intérieur seront interprétées pour permettre leur adaptation à une telle consultation écrite.

Article 3 Procès-verbaux

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par un procès-verbal signé par le Président de séance et au moins un administrateur. Le procès-verbal est approuvé lors de la réunion suivante ; à cet effet, il est adressé préalablement en projet à chaque administrateur.

Le procès-verbal fait mention des moyens de visioconférence ou de télécommunication utilisés et du nom de chaque administrateur qui a participé au Conseil d'administration par ces moyens. À ce titre, il fait état de tout incident technique intervenu lors de la séance.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'administration, le Directeur général, un Directeur général délégué, l'administrateur temporairement délégué dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

Article 4 Rémunération de l'activité des membres du Conseil d'administration

1. Le Conseil d'administration peut recevoir, une rémunération globale annuelle déterminée par l'Assemblée générale.
2. Le montant de la rémunération globale ainsi alloué par l'Assemblée générale en application de l'article 22-I des statuts est réparti par le Conseil d'administration, sur proposition ou avis du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance selon les modalités suivantes :
   - une partie fixe forfaitaire attribuée à chacun des administrateurs,
   - une partie variable déterminée en fonction des présences effectives aux séances du Conseil.

Tout membre du Conseil d'administration peut également percevoir une rémunération d'un montant forfaitaire en considération de son expérience spécifique ou de missions particulières qui lui sont confiées.

Il peut également allouer des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats spéciaux confiés à ses membres.

Les membres du Conseil peuvent se faire rembourser les frais et dépenses raisonnables occasionnés dans l'exercice de leurs mandats sur présentation des justificatifs.

II. Compétences et pouvoirs du Conseil d'administration

Article 5 Missions et pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est une instance collégiale qui représente collectivement l'ensemble des actionnaires et qui agit en toutes circonstances dans l'intérêt social de la Société.

Le Conseil d'administration exerce les missions prévues à l'article L. 225-35 du Code de commerce.

Le Conseil d'administration s'attache à promouvoir la création de valeur par l'entreprise à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités. Il propose, le cas échéant, toute évolution statutaire qu'il estime opportune.

Le Conseil d'administration s'assure, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence.

Le Conseil d'administration fixe également le mode d'exercice de la Direction générale de la Société, assumée soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur général.

Le Conseil d'administration exerce les pouvoirs prévus par la loi et les statuts. À cette fin, il dispose notamment d'un droit d'information et de communication et il a la faculté de se faire assister de comités spécialisés.

Il veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour la Société ainsi que sur ses perspectives à long terme.

A. Pouvoirs propres du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration procède à l'examen et à l'arrêté des comptes individuels et consolidés, annuels et semestriels, ainsi qu'à la présentation des rapports sur l'activité et les résultats de la Société et de ses filiales ; il arrête les documents prévisionnels de gestion. Il délibère annuellement sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale. Il établit annuellement et arrête les termes du rapport sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Il convoque les Assemblées générales, et peut, sur délégation, procéder à l'émission de valeurs mobilières.

B. Autorisations préalables du Conseil d'administration

Outre les autorisations préalables expressément prévues par la loi concernant notamment les cautions, avals ou garanties au nom de la Société et les conventions réglementées visées par l'article L. 225-38 du Code de commerce, le Conseil d'administration a décidé, à titre de mesure d'ordre interne, de soumettre à son autorisation préalable certaines opérations de gestion réalisées par la Société ainsi qu'il est précisé à l'article 8 ci-après.

Article 6 Informations et communications au Conseil d'administration

À toute époque de l'année, le Conseil d'administration opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Le Président ou le Directeur général est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Les membres du Conseil d'administration sont informés, s'il y a lieu, préalablement à la réunion du Conseil, dans la mesure où le respect de la confidentialité ne s'y oppose pas, des éléments indispensables à l'examen des points sur lesquels est appelé à débattre le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration est informé et examine de manière régulière l'évolution de l'activité et des résultats du Groupe, des risques majeurs tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence, la situation financière, la trésorerie ainsi que tous évènements et opérations significatifs relatifs à la Société. Le Directeur général communique au Conseil d'administration au moins une fois par semestre les informations suivantes :

- un état de l'activité de la Société et de ses principales filiales comprenant notamment les chiffres d'affaires et l'évolution des résultats ;
- un suivi des investissements et désinvestissements ;
- le tableau d'endettement et l'état des lignes de crédit dont disposent la Société et ses principales filiales ;
- un état des conventions, visées par l'article L. 225-39 du Code de commerce, conclues au cours du semestre précédent ;
- le tableau des effectifs de la Société et de ses principales filiales.

Le Conseil d'administration examine, une fois par semestre, l'état des engagements hors bilan souscrits par le Groupe.

Les membres du Conseil d'administration reçoivent également les informations relatives à l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux, y compris dans le domaine de la Responsabilité Sociale et Environnementale de la Société.

Les administrateurs peuvent demander à rencontrer les principaux dirigeants du Groupe y compris hors la présence des dirigeants mandataires sociaux sous réserve que ceux-ci en aient été informés au préalable.

Entre les séances du Conseil d'administration, les administrateurs reçoivent toutes les informations importantes concernant la Société et notamment tout document diffusé par la Société aux actionnaires.

Article 7 Le Président du Conseil d'administration

Le Président du Conseil d'administration organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Les relations des actionnaires avec le Conseil d'administration notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, sont confiées au Président du Conseil d'administration ainsi que des missions spécifiques, ponctuelles ou durables que le Conseil souhaiterait confier au Président. Celui-ci rend compte au Conseil d'administration de ses missions.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Le Président atteint par la limite d'âge, fixée à soixante-quinze (75) ans, se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du Président, le Conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à la nomination du nouveau Président.

Article 8 La Direction générale

En vertu de l'article L. 225-56 du Code de commerce, le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Cependant, le Conseil d'administration a décidé de soumettre à son autorisation préalable, à titre de mesure d'ordre interne :

- toute opération susceptible d'affecter la stratégie de la Société et des sociétés qu'elle contrôle, leur structure financière ou leur périmètre d'activité, en particulier conclure ou résilier tout accord de nature à engager, de manière significative, l'avenir de la Société et/ou de ses filiales ;

- toute opération lorsqu'elle dépasse un montant supérieur à dix millions (10 000 000) d'euros et notamment :
  - toute souscription et tout achat de valeurs mobilières, toute prise de participation immédiate ou différée dans tout groupement ou société, de droit ou de fait ; toute cession, totale ou partielle, de participations ou de valeurs mobilières ;
  - toute acquisition ou cession de créances, de droits au bail ou autres valeurs incorporelles ;
  - tout apport ou échange, avec ou sans soulte, portant sur des biens, droits, titres ou valeurs ;
  - toute acquisition ou cession de biens ou droits immobiliers ;
  - toute émission de valeurs mobilières par les sociétés contrôlées directement ou indirectement ;
  - tout acte en vue de consentir ou d'obtenir tout prêt, emprunt, crédit ou avance de trésorerie ;
  - toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

Toutefois, le seuil de dix millions (10 000 000) d'euros ne s'applique pas aux opérations internes au Groupe qui nécessiteront l'accord conjoint du Directeur général et du Directeur général délégué selon l'étendue des pouvoirs de ce dernier telle que décidée par le Conseil d'administration lors de la nomination du Directeur général délégué.

Le Directeur général peut déléguer ponctuellement tout ou partie de ses pouvoirs au Directeur général délégué ou à un membre du Comité managérial.

En outre, la Direction générale, prise en la personne du Directeur général ou du Directeur général délégué, peut être autorisée pour une durée renouvelable d'une année, à effectuer dans la limite des montants globaux fixés chaque année par le Conseil d'administration, les opérations suivantes nécessitant l'accord conjoint du Directeur général et du Directeur général délégué, si un Directeur général délégué est en place. Étant précisé qu'en cas d'indisponibilité temporaire ou prolongée du Directeur général délégué, le Directeur général pourra réaliser seul ces opérations :

- Cautions, avals et garanties :

La Direction générale est autorisée, avec faculté de subdélégation :

i) pour une durée d'un an à compter de la décision du Conseil, à consentir au nom de la Société des cautions, avals et garanties dans la limite d'un plafond de dix millions (10 000 000) d'euros et à poursuivre les cautions, avals et garanties précédemment délivrés,

ii) pour une durée d'un an à compter de la décision du Conseil, à consentir au nom de la Société des cautions, avals et garanties pour garantir les engagements pris par les sociétés contrôlées au sens du II de l'article L. 233-16 du Code de commerce sans limite de montant, et

iii) pour une durée d'un an à compter de la décision du Conseil, à consentir au nom de la Société, des cautions, avals ou garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières sans limite de montant ;

- Emprunts, lignes de crédits confirmées, tous contrats de financement et avances de trésorerie :

La Direction générale est autorisée à négocier et à mettre en place, en ce compris leur reconduction, prorogation ou renouvellement, des emprunts, des lignes de crédit confirmées, des avances de trésorerie ainsi que tous contrats de financement, syndiqués ou non, dans la limite d'un montant annuel de 100 millions d'euros ;

- Titres négociables à court terme :

La Direction générale est autorisée, pour une durée d'un an à négocier et mettre en place un programme de titres négociables à court terme d'un montant maximum de 500 millions d'euros et à négocier et émettre des titres négociables à court terme pour un encours maximum de 500 millions d'euros ;

- Émission d'obligations :

La Direction générale est autorisée à émettre des obligations, pour un montant total maximal annuel de 300 millions d'euros et, à ce titre, à en fixer les caractéristiques et modalités et à mettre en œuvre toutes les opérations de marché y afférentes.

Le Directeur général et le Directeur général délégué peuvent déléguer ponctuellement tout ou partie des pouvoirs ainsi conférés, sauf en matière d'émission d'obligations. La Direction générale informera régulièrement le Conseil d'administration de la mise en œuvre des autorisations conférées.

L'ensemble de ces autorisations s'appliquent aux opérations concernant tant la Société que les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement.

La durée des fonctions du Directeur général est librement fixée par le Conseil d'administration sans pouvoir excéder trois ans. Le Directeur général est rééligible. Le Directeur général atteint par la limite d'âge, fixée à soixante-quinze (75) ans, se maintient en fonction jusqu'à l'expiration de son mandat en cours.

En cas d'empêchement temporaire du Directeur général, le Conseil d'administration procède, à titre provisoire, à la nomination d'un Directeur général dont les fonctions prendront fin à la date où le Directeur général est de nouveau à même d'exercer ses fonctions.

Sur proposition du Directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général avec le titre de Directeur général délégué.

Le nombre maximum des Directeurs généraux délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs généraux délégués. Ces derniers disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

À titre de mesure d'ordre interne, le Directeur général délégué pourra réaliser seul toute opération ou engagement d'un montant inférieur ou égal à un million (1 000 000) d'euros et notamment :

- toute souscription et tout achat de valeurs mobilières, toute prise de participation immédiate ou différée dans tout groupement ou société, de droit ou de fait ; toute cession, totale ou partielle, de participations ou de valeurs mobilières ;
- toute acquisition ou cession de créances, de droits au bail ou autres valeurs incorporelles ;
- tout apport ou échange, avec ou sans soulte, portant sur des biens, droits, titres ou valeurs ;
- toute acquisition ou cessions de biens ou droits immobiliers ;
- toute émission de valeurs mobilières par les sociétés contrôlées directement ou indirectement ;
- toute transaction et tout compromis, en cas de litige.

Les opérations ou engagements d'un montant compris entre un million (1 000 000) et dix millions (10 000 000) d'euros ne pourront être réalisés par le Directeur général délégué qu'avec l'accord du Directeur général.

Toute opération ou engagement supérieur à dix millions (10 000 000) d'euros, à l'exception de ceux entrant dans le périmètre de l'autorisation annuelle accordée par le Conseil d'administration, sera soumis à l'autorisation préalable du Conseil d'administration conformément aux stipulations de l'article 8 ci-dessus.

Le Président, s'il assume les fonctions de Directeur général, le Directeur général ou chacun des Directeurs généraux délégués sont autorisés à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

III. Comités

Article 9 Comités spécialisés – Dispositions communes

En application de l'article 19-III des statuts, le Conseil d'administration peut instituer un ou plusieurs comités spécialisés dont il fixe la composition et les attributions et qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Ces attributions ne peuvent avoir pour objet de déléguer à un Comité les pouvoirs qui sont attribués par la loi ou les statuts au Conseil d'administration. Chaque Comité rend compte de ses missions au Conseil d'administration.

Les comités sont composés de trois membres au moins, administrateurs personnes physiques ou représentants permanents d'administrateurs personne morale ou censeurs, nommés par le Conseil d'administration. Les membres sont désignés à titre personnel et ne peuvent pas se faire représenter.

La durée du mandat des membres du Comité est fixée par le Conseil d'administration. Le mandat de membre du Comité peut faire l'objet de renouvellements.

Le Conseil d'administration désigne au sein de chaque Comité un Président pour une durée maximum correspondant à celle du mandat de membre du Comité qui lui a été confié.

Chaque Comité définit la fréquence de ses réunions.

Chaque Comité peut décider d'inviter, en tant que de besoin, toute personne de son choix à ses réunions.

Le procès-verbal de chaque réunion d'un comité est établi, sauf disposition particulière, sous l'autorité du Président de ce comité et transmis aux membres du comité. Il est également mis à la disposition de l'ensemble des membres du Conseil d'administration dès son approbation par le Comité. Le Président du comité rend compte au Conseil d'administration des travaux du comité.

L'activité réalisée par chacun des comités fait l'objet d'un exposé dans le Rapport annuel de la Société et plus particulièrement dans le Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise.

Dans son domaine de compétence, chaque comité émet des propositions, recommandations et avis selon le cas. À cette fin, il peut procéder ou faire procéder à toutes études susceptibles d'éclairer les délibérations du Conseil d'administration.

Les membres des comités perçoivent une rémunération supplémentaire attribuée par le Conseil d'administration sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

Le Conseil d'administration a institué, lors de sa réunion du 22 août 2005, un Comité d'audit, dénommé depuis le 24 octobre 2017, Comité d'audit, des risques et du développement durable, un Comité des nominations et des rémunérations, dénommé Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance depuis le 20 janvier 2021, et un comité des investissements, dénommé Comité de la stratégie et de la transformation depuis le 20 janvier 2021.

Chacun des comités établira une charte, approuvée préalablement par le Conseil d'administration, décrivant son organisation, son fonctionnement, ses compétences et ses attributions.

Article 10 Comité d'audit, des risques et du développement durable

10.1 Composition – Organisation

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable est composé de trois membres au moins désignés par le Conseil d'administration parmi ses membres expérimentés en matière financière et de gestion, et au moins de deux tiers d'administrateurs indépendants. Le Comité d'audit, des risques et du développement durable ne comprendra aucun dirigeant mandataire social exécutif.

Le Comité se réunit au moins trois fois par an sur convocation de son Président, lequel a la possibilité d'organiser toute réunion supplémentaire si les circonstances le nécessitent.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable peut entendre toute personne de son choix appartenant aux directions fonctionnelles du Groupe, notamment, y compris hors la présence de la Direction générale. Le Comité d'audit, des risques et du développement durable peut faire appel dans l'accomplissement de sa mission, à tout conseil ou expert extérieur qu'il jugera utile.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable rend compte au Conseil d'administration de ses travaux, études et recommandations, à charge pour le Conseil d'administration d'apprécier souverainement les suites qu'il entend y donner.

10.2 Missions et attributions du Comité d'audit, des risques et du développement durable

Conformément aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce, le Comité d'audit, des risques et du développement durable assure, sous la responsabilité du Conseil d'administration, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

10.2.1 Examen des comptes et des états financiers

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable a pour mission notamment d'apporter son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels.

Dans le cadre de sa mission de suivi du processus d'élaboration de l'information comptable, financière et extra-financière, le Comité d'audit, des risques et du développement durable prend connaissance des états financiers annuels et semestriels de la Société et du Groupe et des rapports y afférents avant qu'ils ne soient arrêtés par le Conseil. Il s'assure de leur cohérence avec les informations dont il a par ailleurs connaissance en considérant le caractère approprié des principes et choix comptables utilisés et leur conformité avec les normes comptables en vigueur.

Dans le cadre de sa mission de suivi du processus d'élaboration de l'information financière et extra-financière, il formule le cas échéant, des recommandations pour en garantir l'intégrité.

Il examine les modalités d'arrêté des comptes ainsi que la nature, l'étendue et le résultat des travaux mis en œuvre par les Commissaires aux comptes à cette occasion au sein de la Société et de ses filiales.

À ce titre, le Comité d'audit, des risques et du développement durable entend les Commissaires aux comptes, y compris hors la présence des représentants de la Société et reçoit communication de leurs travaux d'analyses et de leurs conclusions.

10.2.2 Commissaires aux comptes

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable organise la procédure de sélection des Commissaires aux comptes et est informé de celle mise en œuvre au sein des filiales du Groupe. À ce titre, il examine et formule une recommandation sur les candidatures à présenter à la désignation ou au renouvellement par l'Assemblée générale, laquelle est portée à la connaissance du Conseil d'administration et élaborée conformément à la réglementation applicable.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable s'assure du respect par les Commissaires aux comptes avec lesquels il a des contacts réguliers, des conditions d'indépendance définies par la législation applicable. Il examine notamment, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec le Groupe et formule un avis sur les honoraires sollicités.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable approuve la fourniture des services autres que la certification des comptes qui peuvent être fournis par les Commissaires aux comptes ou les membres de leur réseau conformément à la législation applicable. Il définit la procédure d'approbation dans les conditions le cas échéant précisées par les autorités compétentes.

Il suit la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable rend compte au Conseil d'administration des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus.

10.2.3 Suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable suit l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance. Il examine l'exposition de la Société aux risques, financiers et extra-financiers.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable examine périodiquement les procédures de contrôle interne et plus généralement les procédures d'audit, de comptabilité ou de gestion en vigueur dans la Société et dans le Groupe auprès du Directeur général, auprès des services d'audit interne, ainsi qu'auprès des Commissaires aux comptes. Le Comité d'audit, des risques et du développement durable est ainsi l'organe de liaison entre le Conseil d'administration, les Commissaires aux comptes du Groupe et les services d'audit interne.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable a également pour mission de se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société ou de ses filiales en termes d'engagements et/ou de risques. Il est chargé de vérifier que la Société et ses filiales sont dotées de moyens (audit, comptable et juridique), adaptés à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires du Groupe.

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable a également, dans le cadre de la charte relative aux conventions entre parties liées, la possibilité d'être saisi d'opérations significatives conclues entre d'une part la Société ou ses filiales à 100 %, et d'autre part des Parties Liées, dès lors que ces conventions ou opérations atteignent le seuil de significativité défini par la charte. La mission du Comité d'audit, des risques et du développement durable, consiste sur la base des dossiers remis par la Direction générale pour chaque convention et/ou opération concernée, à évaluer l'équilibre de la transaction et l'adéquation de la procédure suivie pour en arrêter les termes. Le Comité d'audit, des risques et du développement durable rend un avis qui est transmis à la Direction générale et mis à la disposition du Conseil d'administration.

10.2.4 En matière de développement durable

Le Comité d'audit, des risques et du développement durable examine les orientations liées à la politique de Responsabilité sociétale du Groupe, détermine les objectifs et les enjeux en matière de Responsabilité sociétale d'entreprise et s'assure de la réalisation des objectifs préalablement définis. Il veille également à la mise en œuvre progressive et croissante de cette politique et apprécie la contribution du Groupe au développement durable.

Article 11 Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance

11.1 Composition – Organisation

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance est composé de trois membres au moins et majoritairement d'administrateurs indépendants. Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance ne doit comprendre aucun dirigeant mandataire social exécutif. Son Président est choisi parmi les administrateurs indépendants.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an sur convocation de son Président, lequel a la possibilité d'organiser toute réunion supplémentaire si les circonstances le nécessitent.

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance dispose, en relation avec le Directeur général, de la collaboration de la Direction des ressources humaines ainsi que de la Direction administrative et financière du Groupe, en particulier lors de l'information du Comité sur la politique de rémunération des principaux dirigeants.

Il pourra faire appel dans l'accomplissement de sa mission à tout conseil et expert extérieur qu'il jugera utile.

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance rendra compte au Conseil d'administration de ses travaux, études et recommandations, à charge pour le Conseil d'administration d'apprécier souverainement les suites qu'il entendra y donner.

11.2 Missions et attributions du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance

11.2.1 Missions en matière de rémunérations

Le Comité a pour mission :

- de préparer la fixation de l'enveloppe globale de la rémunération des membres du Conseil et les modalités de répartition des rémunérations allouées aux administrateurs et aux censeurs, le cas échéant ;
- de préparer la fixation de la rémunération du Président du Conseil d'administration, en cas de dissociation des fonctions de Président et de Directeur général ;

- de préparer la fixation de la rémunération du Directeur général et, le cas échéant, du ou des Directeurs généraux délégués, et, de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantifiables de détermination de la partie variable de cette rémunération ;
- d'apprécier l'ensemble des autres avantages ou indemnités dont le Directeur général et, s'il y a lieu, le ou les Directeurs généraux délégués bénéficient ;
- de procéder à l'examen des projets de plans d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants afin de permettre au Conseil d'administration de fixer le nombre global et/ou individuel d'options ou d'actions attribuées ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

11.2.2 Missions en matière de nominations et de gouvernance

Le Comité a pour mission notamment :

- d'examiner périodiquement la structure, la taille et la composition du Conseil d'administration ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions d'administrateurs, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions de Directeur général et, s'il y a lieu, de Directeur général délégué ;
- d'établir un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux ;
- d'obtenir communication de toutes informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations et aux statuts des cadres dirigeants du Groupe ;
- d'examiner annuellement le projet de rapport sur le gouvernement d'entreprise ;
- d'apprécier la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du Groupe, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société. Le Comité peut se saisir de toute situation de conflit d'intérêts potentiel ou avéré d'un administrateur et décider des suites à y donner ;
- de préparer et d'actualiser le Règlement intérieur du Conseil d'administration, les chartes des comités spécialisés institués au sein du Conseil ainsi que la charte relative aux conventions entre parties liées ;
- d'examiner l'évolution des règles de gouvernement d'entreprise (notamment dans le cadre du Code AFEP-MEDEF) et d'identifier les pratiques émergentes ou les développements significatifs de la réglementation et/ou des pratiques en matière de gouvernement d'entreprise en France ;
- de mettre en œuvre l'évaluation régulière du Conseil d'administration et de veiller au respect de l'application des règles de gouvernance au sein du Conseil au regard du Code AFEP-MEDEF et du guide d'application du Haut Comité de gouvernement d'entreprise.

Article 12 Comité de la stratégie et de la transformation

12.1 Composition – Organisation

Le Comité est composé de six membres dont quatre membres indépendants, et le Président du Conseil d'administration.

Le Comité se réunit au moins trois fois par an et au moins une fois par semestre sur convocation de son Président, lequel a la possibilité d'organiser toute réunion supplémentaire si les circonstances le nécessitent. Ses avis sont pris à la majorité simple des membres du Comité.

Le Directeur général est invité à assister à toutes les réunions du Comité de la stratégie et de la transformation.

Le Comité de la stratégie et de la transformation dispose, en relation avec le Directeur général, de la collaboration des directions fonctionnelles et opérationnelles de la Société et de ses filiales concernées.

Il peut également faire appel, dans l'accomplissement de sa mission, à tout conseil ou expert extérieur qu'il jugera utile.

Le Comité rend compte au Conseil d'administration de ses travaux, études et recommandations, à charge pour le Conseil d'administration d'apprécier souverainement les suites qu'il entend y donner. Le Conseil d'administration peut également saisir le Comité sur des questions spécifiques relatives à ses missions et à ses attributions.

12.2 Missions et attributions du Comité de la stratégie et de la transformation

Le Comité de la stratégie et de la transformation a pour mission :

- de préparer et d'éclairer les travaux des décisions du Conseil d'administration sur les orientations stratégiques de la Société et plus généralement du Groupe notamment : axes de développement, opportunités de croissance externe ou d'arbitrages, accords de partenariats significatifs et opérations sur le capital de la Société ;
- d'assister le Conseil d'administration dans ses prises de décisions relatives aux autorisations préalables accordées à la Direction générale ;
- de suivre les évolutions de l'environnement concurrentiel du Groupe ;
- plus généralement, d'assister le Conseil d'administration qui pourra le saisir de toute question relative à la stratégie et l'évolution de la Société et du Groupe.

Le Comité de la stratégie et de la transformation a pour attribution :

- d'examiner la stratégie d'investissement et de veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions avec cette stratégie ; à ce titre, le Comité est régulièrement informé des projets d'investissements et d'arbitrages réalisés ;
- d'examiner et de formuler un avis sur le budget annuel d'investissements.

Le Comité de la stratégie et de la transformation est chargé de la mise en œuvre et du suivi de tout plan de développement du Groupe qui serait établi par le Conseil d'administration. Il devra à cet égard rendre compte régulièrement au Conseil d'administration de l'état d'avancement dudit plan.

Le Comité de la stratégie et de la transformation a également, dans le cadre de la charte relative aux conventions entre parties liées, la possibilité d'être saisi d'opérations significatives conclues entre d'une part la Société ou ses filiales à 100 %, et d'autre part des parties liées, dès lors que ces conventions ou opérations atteignent le seuil de significativité défini par ladite charte. La mission du Comité de la stratégie et de la transformation, consiste sur la base des dossiers remis par la Direction générale pour chaque convention et/ou opération concernée, à évaluer l'équilibre de la transaction et l'adéquation de la procédure suivie pour en arrêter les termes. Le Comité de la stratégie et de la transformation rend un avis qui est transmis à la Direction générale et mis à la disposition du Conseil d'administration.

IV. Les censeurs

Article 13 Les censeurs

L'Assemblée générale ordinaire peut nommer des censeurs, personnes physiques ou morales, choisis parmi les actionnaires. Le Conseil d'administration peut procéder à la nomination d'un censeur sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée générale.

Le nombre de censeurs ne peut excéder deux. La durée de leur fonction est de trois années. Ils sont indéfiniment rééligibles.

Tout censeur est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice au cours duquel il atteint l'âge de quatre-vingts (80) ans.

Les censeurs assistent aux réunions du Conseil d'administration ; dans ce cadre ils font part de leurs observations et avis et prennent part aux délibérations avec voix consultative.

Ils peuvent recevoir une rémunération dont le montant global est fixé par l'Assemblée générale ordinaire et maintenu jusqu'à nouvelle décision d'une autre assemblée. Cette rémunération est répartie entre les censeurs par le Conseil d'administration, comme celui-ci juge convenable sur proposition du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

V. Déontologie des membres du Conseil d'administration

Article 14 Principes

Chacun des administrateurs doit pouvoir exercer son mandat dans le respect des règles d'indépendance, d'éthique et d'intégrité.

Conformément aux principes de la gouvernance d'entreprise, chaque administrateur exerce ses fonctions de bonne foi, de la façon qu'il considère la meilleure pour promouvoir la Société et avec le soin attendu d'une personne normalement prudente dans l'exercice d'une telle mission.

Chaque administrateur s'engage, en toutes circonstances, à maintenir sa liberté d'analyse, de jugement, de décision, d'action et à rejeter toute pression, directe ou indirecte, pouvant s'exercer sur lui.

Article 15 Information des administrateurs

Avant d'accepter sa mission chaque administrateur doit prendre connaissance des textes légaux et réglementaires liés à sa fonction, des codes et bonnes pratiques de gouvernance applicables, ainsi que des prescriptions particulières à la Société résultant de ses statuts et du présent Règlement intérieur.

Les administrateurs ont le devoir de demander l'information nécessaire dont ils estiment avoir besoin pour accomplir leur mission. À cet effet, ils doivent réclamer dans les délais appropriés au Président du Conseil les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil.

Chaque administrateur peut bénéficier, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités du Groupe, ses métiers et secteurs d'activité et ses enjeux en matière de Responsabilité Sociale et Environnementale, ainsi que sur des aspects comptables ou financiers afin de parfaire ses connaissances.

Article 16 Défense de l'intérêt social – Absence de conflit d'intérêts

Bien qu'étant lui-même actionnaire, chaque administrateur est le représentant de tous les actionnaires et doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de la Société.

Chaque administrateur est tenu à une obligation de loyauté à l'égard de la Société. Il ne prend aucune initiative qui pourrait nuire aux intérêts de la Société ou des sociétés du Groupe.

Chaque administrateur s'engage à vérifier que les décisions de la Société ne favorisent pas une catégorie d'actionnaires au détriment d'une autre.

Chacun des administrateurs doit informer le Conseil de toute situation de conflit d'intérêts, même potentiel ou à venir, dans laquelle il se trouve ou est susceptible de se retrouver, directement ou indirectement. Il est tenu, conformément aux dispositions de l'article 20 du Code AFEP-MEDEF révisé en janvier 2020, de s'abstenir d'assister aux débats et de s'abstenir de participer au vote de la délibération sur les sujets concernés, tant lors des réunions du Conseil que lors de celles de Comités.

Tout administrateur doit présenter sa démission en cas de situation de conflit d'intérêts durable ou récurrente qui ne peut être résolu à la satisfaction du Conseil.

Chaque administrateur doit consulter le Président du Conseil avant de s'engager dans toute activité ou d'accepter toute fonction ou obligation pouvant le ou la placer dans une situation de conflit d'intérêts même potentiel. Le Président peut saisir le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance et/ou le Conseil d'administration de ces questions.

Article 17 Contrôle et évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration

Les administrateurs doivent être attentifs à la répartition et à l'exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société.

Les administrateurs doivent vérifier qu'aucune personne ne puisse exercer sur la Société un pouvoir discrétionnaire sans contrôle ; ils doivent s'assurer du bon fonctionnement des comités spécialisés créés par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration organise une fois par an un débat sur son fonctionnement. Le Conseil d'administration procède également à une évaluation régulière de son propre fonctionnement, qui est confiée à l'initiative du Président du Conseil d'administration au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

Les administrateurs indépendants se réunissent, au moins une fois par an, hors la présence des administrateurs exécutifs.

Article 18 Présence des administrateurs – Cumul des mandats

Chaque administrateur est tenu de se conformer aux dispositions légales en vigueur régissant le cumul des mandats, ainsi qu'aux recommandations du Code AFEP-MEDEF.

Chaque administrateur informe la Société des mandats exercés dans d'autres sociétés françaises ou étrangères. Il porte à la connaissance de la Société tout nouveau mandat ou responsabilité professionnelle dans les meilleurs délais. Lorsqu'il exerce des fonctions exécutives dans la Société, il doit en outre recueillir l'avis du Conseil d'administration avant d'accepter un nouveau mandat social dans une société cotée extérieure au Groupe.

Chacun des administrateurs doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires. Il veillera à être assidu et à assister à toutes les réunions du Conseil d'administration, aux assemblées générales d'actionnaires et aux réunions des comités dont il est membre.

Article 19 Confidentialité

Les administrateurs, ainsi que toute personne assistant aux réunions du Conseil d'administration, sont tenus à une véritable obligation de confidentialité qui dépasse la simple obligation de discrétion prévue par la loi.

Les informations à caractère non public communiquées à un membre du Conseil d'administration dans le cadre de ses fonctions lui sont données *intuitu personae*. Il doit en protéger personnellement la confidentialité et ne doit les divulguer en aucun cas. Cette obligation s'impose également aux représentants d'une personne morale administrateur, ainsi qu'aux censeurs.

Article 20 Détention d'actions – Transactions sur les titres de la Société

Chaque administrateur, personne physique ou morale, ainsi que chaque représentant permanent d'un administrateur personne morale, s'engagent à détenir au minimum le nombre d'actions prévu dans les statuts de la Société. Chaque administrateur dispose d'un délai de six (6) mois à compter de son entrée en fonction pour porter sa détention d'actions à ce niveau minimum. Il est souhaitable que cette détention corresponde à l'équivalent d'une (1) année de rémunération au titre de son activité d'administrateur (calcul effectué en prenant pour hypothèse sa participation, pour un exercice donné, à l'ensemble des réunions du Conseil et des comités auxquels il appartient, hors rémunération éventuelle liée à la présidence d'un comité, et en retenant comme valeur le cours moyen pondéré de l'action Mercialys du précédent exercice clos). Les actions de la Société que les administrateurs (personnes physiques ou morales) possèdent doivent être inscrites au nominatif pur ou administré dans les conditions fixées par la loi et les règlements. Chaque administrateur s'engage à ne pas procéder directement ou indirectement à des ventes à découvert de ces titres.

Pour les administrateurs personnes physiques, les actions détenues par leurs enfants mineurs non émancipés ou leur conjoint non séparé de corps doivent également être inscrites en compte nominatif. Par ailleurs, chaque administrateur informe la Société du nombre de titres de la Société qu'il détient au 31 décembre de chaque année, lors de toute opération financière ou à tout moment sur demande de la Société.

Chaque membre du Conseil d'administration s'engage à se conformer aux dispositions du Code de déontologie boursière relatif à la prévention de l'utilisation d'informations privilégiées et aux opérations sur titres dont le texte lui a été communiqué, et à toute disposition législative ou réglementaire applicable.

En particulier, en application de l'article 19 du Règlement (UE) n° 589/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché et de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier, chaque administrateur est tenu d'informer l'Autorité des marchés financiers et la Société des opérations effectuées sur les instruments financiers de la Société, dans les conditions précisées par le Code de déontologie boursière. Sont également concernées les personnes étroitement liées aux membres du Conseil d'administration. Les administrateurs doivent notifier aux personnes qui leur sont étroitement liées leurs obligations déclaratives et notifier à la Société la liste de ces personnes et la mettre à jour.

L'attention des administrateurs est attirée sur le fait qu'ils sont susceptibles d'être détenteurs d'informations privilégiées et qu'ils doivent s'assurer, avant toute opération sur les instruments financiers de sociétés, de ne pas être en situation d'initié.

Ainsi, tel que précisé dans le Code de déontologie boursière en cas de détention d'une information privilégiée, les administrateurs doivent notamment s'abstenir de réaliser, directement ou indirectement, ou par personne interposée, toute opération sur les instruments financiers auxquels se rapporte l'information privilégiée, ou les instruments auxquels ces instruments financiers sont liés, ou de communiquer cette information à un tiers tant qu'elle n'aura pas été rendue publique.

Par ailleurs, chaque administrateur doit également s'abstenir de réaliser, pour son compte propre ou pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, toute transaction se rapportant aux instruments financiers de la Société pendant le délai de 30 jours précédant la publication des comptes semestriels et annuels et pendant le délai de 15 jours précédant la publication du chiffre d'affaires trimestriel de la Société, ainsi que le jour desdites publications des comptes annuels, semestriels et du chiffre d'affaires trimestriel.

VI. Adoption du Règlement intérieur

Le présent Règlement intérieur a été approuvé par le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 22 août 2005. Sa dernière mise à jour a été approuvée par délibération du 15 juin 2022.

9.2 Autres informations réglementaires

9.2.1 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

La structure du capital de la Société et les participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce sont indiquées au § 7.2, p. 372 et suivantes.

Il n'existe pas de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, ni de conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions, ni d'accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

La Société n'a pas émis de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et il n'existe pas de mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier.

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société sont décrites au § 9.1.3.2, p. 431 et suivantes.

Les pouvoirs du Conseil d'administration sont décrits au § 4.1.2, A, p. 249 et suivante, au § 4.1.3, p. 253 et au § 9.1.5, II, p. 437 et suivante. En matière d'émission d'actions et de rachat d'actions, les délégations conférées au Conseil d'administration sont indiquées au § 7.2.2, p. 373.

Par ailleurs, il n'existe pas d'accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

Les contrats de financement bancaires incluent des clauses dans lesquelles il est mentionné que la dette peut, sur demande d'un établissement prêteur, devenir immédiatement remboursable dans le cas d'un changement de contrôle. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif au cas où un tiers, agissant seul ou de concert, contrôlerait la Société au sens de l'article L. 233-3 I et/ou II du Code de commerce.

Par ailleurs :

- le contrat d'émission obligataire, mis en place dans le cadre d'un placement privé le 3 novembre 2017, pour un montant de 150 millions d'euros, arrivant à échéance le 3 novembre 2027,
- le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 300 millions d'euros, mis en place le 27 février 2018, arrivant à échéance le 27 février 2026,
- le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 300 millions d'euros, mis en place le 7 juillet 2020, et
- le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 500 millions d'euros, mis en place le 28 février 2022

prévoient une option de remboursement anticipé au gré des investisseurs en cas de dégradation de la notation de la dette senior long terme de Mercialys, uniquement si cette dégradation est due à un changement de contrôle de la Société. Un tel changement de contrôle sera considéré comme effectif si un tiers (toute personne autre que Casino, Guichard-Perrachon, les sociétés qui la contrôlent ou ses filiales), agissant seul ou de concert avec d'autres tiers, vien(nen)t à détenir directement ou indirectement plus de 50 % des droits de vote de la Société. Une dégradation de la notation sera considérée comme effective :

(i) dans le cas d'un retrait de la note par une agence de notation,

(ii) dans le cas d'une dégradation de la note en *non investment grade*, soit une dégradation d'au moins deux crans par rapport à la notation actuelle de BBB, ou

(iii) si la note est déjà *non investment grade*, d'une dégradation d'au moins un cran.

9.2.2 Recherche et développement, brevets et licences

Mercialys exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer, en vue de les louer, des actifs immobiliers commerciaux. À ce titre, Mercialys ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard de quelconques marques, brevets ou licences pour son activité ou pour sa rentabilité.

9.2.3 Procédures judiciaires ou d'arbitrage

Dans le cadre de ses activités normales, Mercialys est impliquée dans diverses procédures judiciaires ou administratives et est soumise à des contrôles administratifs. La Société constitue une provision chaque fois qu'un risque déterminé présente une probabilité sérieuse de réalisation avant la clôture et qu'une estimation de l'impact financier lié à ce risque est possible.

Dans le cadre des apports effectués à Mercialys en octobre 2005, celle-ci s'est substituée aux sociétés apporteuses dans les contentieux se rapportant aux actifs transférés. Conformément aux dispositions des traités d'apport conclus avec la Société, tout préjudice, perte, charge ou indemnité que la Société serait amenée à supporter au titre de ces contentieux sera indemnisé par la société apporteuse concernée.

Le principal litige concerne une problématique de voirie sur un site à La Réunion. Néanmoins, le risque paraît peu significatif ; le montant sur lequel porte la contestation représente environ 2 % du résultat récurrent au titre de 2022.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur sa situation financière ou sa rentabilité.

9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document d'enregistrement universel

9.3.1 Commissaires aux comptes : identification et honoraires

9.3.1.1 Commissaires aux comptes titulaires

Ernst & Young et Autres

12, place des Saisons

92400 Courbevoie Paris-La Défense 1

Associé signataire : Sylvain Lauria (depuis l'exercice 2022)

Date du premier mandat : 19 août 1999 (acte constitutif)

Renouvellement : Assemblée générale du 28 avril 2022

Date d'expiration du dernier mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2028 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

KPMG SA

Tour Eqho

2, avenue Gambetta

CS 60055

92066 Paris-La Défense Cedex

Associé signataire : Régis Chemouny (depuis avril 2020)

Date du premier mandat : 6 mai 2010

Renouvellement : Assemblée générale du 28 avril 2022

Date d'expiration du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2028 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

9.3.1.2 Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le Groupe

Exercices couverts [1] : 31 décembre 2022 et 31 décembre 2021

	Ernst & Young				KPMG SA			
	Montants (HT)		%		Montants (HT)		%	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Diligences récurrentes								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés [2]								
• Mercialys SA (société mère)	172 500	167 500	48 %	63%	172 500	167 500	63 %	86 %
• Filiales intégrées globalement	63 800	63 700	18 %	24%	30 100	28 300	11 %	14 %
• Revue DPEF	52 850	33 500	15 %	13%				
Diligences non récurrentes								
• Mercialys – Acompte sur dividendes								
• Filiales – Acompte sur dividendes								
Mercialys – Opérations diverses[3]	70 500		20 %		70 500		26 %	
TOTAL	**359 650**	**264 700**	**100 %**	**100%**	**273 100**	**195 800**	**100 %**	**100 %**

(1) Concernant la période considérée, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(2) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau des Commissaires aux comptes, auxquels ceux-ci ont recours dans le cadre de la certification des comptes.

(3) Correspond au titre de 2022 aux honoraires relatifs à l'émission d'une lettre de confort dans le cadre de l'émission obligataire de 500 millions d'euros et de la revue des systèmes informatiques

9.3.2 Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel

Responsable du Document d'enregistrement universel

Vincent Ravat,

Directeur général

« J'atteste que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le Rapport de gestion (cf. Table de correspondance figurant en pages 451 et 452) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées ».

En application de l'article 19 de la Directive 2003/71/CE, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

Le Rapport de gestion, les comptes consolidés, les comptes annuels de la Société ainsi que les Rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document d'enregistrement universel de l'exercice 2021 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 15 mars 2022, sous le numéro de dépôt D. 22-0097, respectivement aux pages 450, 132 à 188, 192 à 224, 188 à 191 et 218 à 222 ;

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

Le Rapport de gestion, les comptes consolidés, les comptes annuels de la Société ainsi que les Rapports des Commissaires aux comptes y afférents, figurant dans le Document d'enregistrement universel de l'exercice 2020 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 17 mars 2021, sous le numéro de dépôt D. 21-0140, respectivement aux pages 462, 138 à 196, 201 à 233, 197 à 200 et 227 à 231.

Les informations incluses dans ces deux Documents d'enregistrement universel autres que celles visées ci-dessus, sont le cas échéant, remplacées ou mises à jour par les informations incluses dans le présent Document d'enregistrement universel. Ces deux Documents d'enregistrement universel sont accessibles au siège social de la Société et sur le site Internet www.mercialys.fr.

Paris, le 15 mars 2023

Vincent Ravat

Directeur général



9.4 Tables de concordance

9.4.1 Document d'enregistrement universel

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les annexes 1 et 2 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil et abrogeant le Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, et renvoie aux pages du présent Document d'enregistrement universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques :

	Chapitres / paragraphes	Pages
1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1 Identité des personnes responsables	9.3.2	447
1.2 Déclaration des personnes responsables	9.3.2	447
1.3 Nom, adresse, qualifications et intérêts potentiels des personnes intervenant en qualité d'experts	1.3.1.2, 2 Annexes 3 et 4	70 à 71, 128 à 132
1.4 Attestation relative aux informations provenant d'une tierce partie	n/a	n/a
1.5 Déclaration relative au dépôt du document auprès de l'autorité compétente	-	1
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1 Nom et adresse des contrôleurs légaux	9.3.1	446
2.2 Changement éventuel	n/a	n/a
3. Facteurs de risques	**5.2**	**328 à 342**
4. Informations concernant l'émetteur		
4.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	9.1.2.1	426
4.2 Lieu et numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	9.1.2.2	426
4.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	9.1.2.3	426
4.4 Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation applicable, pays dans lequel il est constitué, adresse et numéro de téléphone du siège social et site web	9.1.2.4	426
5. Aperçus des activités		
5.1 Principales activités		
5.1.1 Nature des opérations effectuées par l'émetteur et principales activités	1.1	38 à 43
5.1.2 Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	1.1.1	39 à 40
5.2 Principaux marchés	1.3	69 à 77
5.3 Évènements importants dans le développement des activités	1.2.2	47
5.4 Stratégie et objectifs	Rapport intégré, 1.1.1, 1.1.2, 1.2.7	10 à 19, 41 à 43, 60
5.5 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	n/a	n/a
5.6 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.2.4	49 à 52
5.7 Investissements		
5.7.1 Investissements importants réalisés	1.2.6	59 à 60
5.7.2 Principaux investissements en cours ou à venir	1.2.6	59 à 60
5.7.3 Informations concernant les coentreprises et les entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats	6.3.2	353 à 354
5.7.4 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	2.1	80 à 85
6. Structure organisationnelle		
6.1 Description sommaire du Groupe	6.1	346
6.2 Liste des filiales importantes	6.3.1	351 à 353

	Chapitres / paragraphes	Pages
7. Examen de la situation financière et du résultat		
7.1 Situation financière		
7.1.1 Evolution des résultats et de la situation financière comportant des indicateurs clés de performance de nature financière et, le cas échéant, non financière	1.2, 3.2.1, 3.2.2	44 à 68, 197 à 219
7.1.2 Evolution future probable des activités de l'émetteur et ses activités en matière de recherche et développement	1.1.1, 1.1.2, 9.2.2	39 à 41, 445
7.2 Résultat d'exploitation		
7.2.1 Facteurs importants, événements inhabituels ou peu fréquents ou nouveaux développements influant sensiblement sur le revenu d'exploitation	1.1.1	39 à 40
7.2.2 Explication des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	1.2.5.1, 1.2.5.2, 3.2.2 notes 3 et 4	53 à 54, 204
8. Trésorerie et capitaux		
8.1 Informations sur les capitaux	1.2.1.2, 3.1.1.3, 3.2.1.2	45, 138, 198
8.2 Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur	1.2.1.3, 3.1.1.4, 3.2.1.3	46 à 47, 139 à 140, 199
8.3 Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur	1.2.5.5, 3.1.2 note 14, 3.2.2 note 15	56 à 58, 172 à 177, 211 à 212
8.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influer sensiblement sur les activités de l'émetteur	n/a	n/a
8.5 Informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7	n/a	n/a
9. Environnement réglementaire	**9.1.2.5**	**426 à 430**
10. Information sur les tendances		
10.1 Principales tendances récentes ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente et changement significatif de performance financière du Groupe, survenus depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date d'enregistrement du Document d'enregistrement universel	1.2.8	60
10.2 Tendances, incertitudes, contraintes, engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	1.2.7	60
11. Prévisions ou estimations du bénéfice		
11.1 Prévisions ou estimations du bénéfice publiées	1.2.7	0
11.2 Principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation	1.2.7	60
11.3 Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	3.1.2 note 1.2.3	143
12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale		
12.1 Conseil d'administration et Direction générale	4.1	230 à 267
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction générale	4.1.9	267
13. Rémunérations et avantages		
13.1 Montant de la rémunération versée et des avantages en nature	4.2	268 à 312
13.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur aux fins du versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages du même ordre	n/a	n/a
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1 Date d'expiration des mandats	4.1.1.2, A	231
14.2 Contrats de services liant les membres du Conseil d'administration à la Société ou à l'une de ses filiales	4.1.9	267
14.3 Informations sur les comités du Conseil d'administration	4.1.5	257 à 262
14.4 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.1.1, 4 Annexe	230 et 313 à 318
14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition du Conseil et des comités	4.1.1.2, E, 4.1.5	249 et 257
15. Salariés		
15.1 Nombre de salariés	2.5.1	105
15.2 Participations et stock-options	2.5.2, 7.2.3.5, 7.2.5.3	107 à 108, 379, 380 à 381

		Chapitres / paragraphes	Pages
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	2.5.2	107 à 108
16. Principaux actionnaires			
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	7.2.3	375 à 379
16.2	Existence de droits de vote différents	n/a	n/a
16.3	Détention ou contrôle direct ou indirect de l'émetteur et mesures prises pour que ce contrôle ne s'exerce pas de manière abusive	7.2.3	375 à 379
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	n/a	n/a
17. Transactions avec des parties liées		**3.1.2 note 24, 6.4, 6 Annexe**	**190 à 192, 356 à 359**
18. Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats			
18.1	Informations financières historiques		
	18.1.1 Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices	1.2, 3	44 à 68, 136 à 226
	18.1.2 Changement de date de référence comptable	n/a	n/a
	18.1.3 Normes comptables	3.1.2 note 1, 3.2.2 note 1	142 à 143, 201 à 203
	18.1.4 Changement de référentiel comptable	3.1.2 note 1.2.3	143
	18.1.5 Informations financières en normes comptables françaises	3.2	197 à 226
	18.1.6 États financiers consolidés	3.1	136 à 196
	18.1.7 Date des dernières informations financières	1.2.8, 3.1.2 note 28, 3.2.2 note 24	60, 193, 217
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	n/a	n/a
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques		
	18.3.1 Rapport d'audit	3.1.3, 3.2.3	193 à 196, 220 à 224
	18.3.2 Autres informations auditées	2 Annexes 3 et 4	128 à 132
	18.3.3 Informations financières non auditées	1.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 1.2.9	38 à 43, 48 à 59, 61 à 68
18.4	Informations financières *proforma*	3.1.2 note 1	143
18.5	Politique de distribution des dividendes		
	18.5.1 Politique de distribution des dividendes et restriction applicable	7.1.3	366 à 367
	18.5.2 Montant du dividende par action	7.1.3	366 à 367
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	9.2.3	445
18.7	Changement significatif de la situation financière	n/a	n/a
19. Informations supplémentaires			
19.1	Capital social		
	19.1.1 Montant du capital émis, nombre d'actions émises et valeur nominale	7.2.1	372
	19.1.2 Actions non représentatives du capital	n/a	n/a
	19.1.3 Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions autodétenues	7.1.2.2	364 à 365
	19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	n/a	n/a
	19.1.5 Conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé mais non émis sur toute entreprise visant à augmenter le capital	n/a	n/a
	19.1.6 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels prévoyant de placer sous option le capital de tout membre du Groupe	n/a	n/a
	19.1.7 Historique du capital	7.2.1	372
19.2	Acte constitutif et statuts		
	19.2.1 Registre et objet social	9.1.2.2, 9.1.3.1	426, 430
	19.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	9.1.3.3	433
	19.2.3 Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	n/a	n/a
20. Contrats importants		**6.2**	**346 à 349**
21. Documents disponibles		**7.1.4, 9.1.4**	**369 à 370, 435**

9.4.2 Rapport financier annuel

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations qui constituent le Rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers :

	Chapitres / paragraphes	Pages
Comptes sociaux	3.2	197 à 226
Comptes consolidés	3.1	136 à 196
Rapport de gestion	cf. table de concordance du rapport de gestion 9.4.3	451 à 452
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du Rapport financier annuel	9.3.2	447
Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés	3.1.3, 3.2.3	193 à 196, 220 à 224
Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	cf. table de concordance du rapport sur le gouvernement d'entreprise 9.4.4	452
Observations des Commissaires aux comptes sur le Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce	3.2.3	222

9.4.3 Rapport de gestion du Conseil d'administration

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations qui constituent le Rapport de gestion du Conseil d'administration prévu par les articles L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce :

	Chapitres / paragraphes	Pages
Situation et activité du Groupe		
Situation et activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé	1.2	44 à 68
Résultats de l'activité de la Société et du Groupe	3, 6.3	136 à 226, 349 à 355
Indicateurs clés de performance de nature financière et, le cas échéant, de nature non financière	1.2.3	48
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière	1.2	44 à 68
Événements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice et la date du Rapport de gestion	1.2.8, 3.1.2 note 28, 3.2.2 note 24	60, 193, 217
Évolution prévisible et perspectives d'avenir	1.2.7	60
Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France	n/a	n/a
Activités de la Société en matière de recherche et développement	9.2.2	445
Succursales existantes	n/a	n/a
Avis donné à une autre société par actions que la Société détient plus de 10 % de son capital	n/a	n/a
Contrôle interne ou gestion des risques		
Description des principaux risques et incertitudes, notamment :		
• les risques financiers liés aux effets du changement climatique	2.1.2	84 à 85
• les risques de marché (taux, change, actions)	5.2.2.3	338 à 341
Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	5.1, 5.2	322 à 330
Indications sur l'utilisation des instruments financiers : objectifs, politique de la Société en matière de gestion des risques financiers	3.1.2 notes 18 19, 3.2.2 notes 1.5 et 20, 5.2.2.3	180 à 183, 202, 215, 338 à 341
Plan de vigilance	n/a	n/a

	Chapitres / paragraphes	Pages
Actionnariat et capital		
Principaux actionnaires et répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2022	7.2.3	375 à 379
État de la participation des salariés au capital social	7.2.3.5	379
Achat et ventes d'actions propres	7.1.2	364 à 366
Opérations réalisées par les dirigeants et les mandataires sociaux sur les titres de la Société	7.2.3.4	379
Ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital	n/a	n/a
Conditions de levée et de conservation des options par les dirigeants mandataires sociaux	n/a	n/a
Conditions de conservation des actions gratuites attribuées aux dirigeants mandataires sociaux	4.2.2.4, 4.2.2.5, 4.2.2.6, 4.2.2.7, 7.2.5.3	282 à 284, 290, 294 à 296, 298 à 300, 304 à 306, 309 à 311, 380 à 381
Aliénations d'actions en vue de régulariser des participations croisées	n/a	n/a
Informations comptables et financières		
Résultat de l'exercice et proposition d'affectation du résultat	3.1.1.1, 3.2.1.1, 8.1.2	136, 197, 386 à 387
Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	8.1.2	386 à 387
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	3.2.4	225
Délais de paiement des fournisseurs et des clients	3.2.5	226
Montant des prêts interentreprises consentis	n/a	n/a
Déclaration de performance extra-financière	**2**	**80 à 132**

9.4.4 Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations qui constituent le Rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil d'administration prévu par les articles L. 225-37 et L. 225-37-4 du Code de commerce :

	Chapitres / paragraphes	Pages
Mode de Direction générale de la Société	4.1.2	249 à 252
Mandats et fonctions des mandataires sociaux	4.1.1.2, B	236 à 247
Composition, ainsi que les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	4.1.1.2, A, 4.1.4	231, 253 à 256
Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration	4.1.1.2 A	232
Limitations des pouvoirs du Directeur général	4.1.2 A	249 à 250
Rémunération des mandataires sociaux	4.2	268 à 312
Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	4.1.9	267
Restrictions imposées aux mandataires sociaux par le Conseil d'administration en matière de levée des options ou de vente de titres	4.2.2.4, 4.2.2.5, 4.2.2.6, 4.2.2.7	284, 296, 300, 311
Suivi des délégations en matière d'augmentation de capital	7.2.2	373 à 374
Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale	9.1.3.5	434 à 435
Procédure d'évaluation des conventions courantes mise en place et sa mise en œuvre	4.1.8.2	266
Référence à un Code de gouvernement d'entreprise	4.1.1, 4 Annexe	230 et 313 à 318
Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	9.2.1	445
Observations des Commissaires aux comptes sur le Rapport sur le gouvernement d'entreprise	3.2.3	222

9.4.5 Déclaration de performance extra-financière (DPEF)

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations qui constituent la Déclaration de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce :

	Chapitres / paragraphes	Pages
Modèle d'affaires	Rapport intégré	8 et 9
Description des principaux risques liés à l'activité de la Société	2.1.2	84
Description des politiques pour prévenir, identifier et gérer les risques extra-financiers et de leurs résultats	2.1	80 à 85
Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité, et les effets de cette activité quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption (description des politiques appliquées et procédures de diligence raisonnable mises en œuvre pour prévenir, identifier et atténuer les principaux risques liés à l'activité de la Société)	2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2 Annexe 1	85 à 124
Résultats des politiques appliquées par la Société, incluant des indicateurs clés de performance	2.1.2	85
Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement)	2.5	103 à 110
Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique)	2.2	86 à 92
Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques)	2.3, 2.4	93 à 102
Informations relatives à la lutte contre la corruption	2.4.2, 2.5.1	98 à 101, 103 et 104
Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme	2.4.2, 2.5.1	98 à 101 et 103
Accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés	2.5.3	109
Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations présentes dans la DPEF	2 Annexe 3	128 à 130

9.5 Index thématique et glossaire

9.5.1 Index thématique

Thèmes	Pages
Achats responsables	84, 85, 98, 99, 100, 101, 111, 113, 120, 122, 127
Acquisitions	38, 41, 46, 53, 57, 59, 150, 174, 192, 337, 338, 424
Actif net réévalué	31, 42, 48, 59, 61, 62, 331
Actionnariat	23, 47, 58, 144, 203, 372
Actions gratuites	108, 123, 185, 210, 278, 280, 285, 290, 301, 304, 305, 412, 415
Actions propres	46, 58, 139, 183, 209
Administrateur	20 à 22, 144, 145, 191, 230 à 274
Agences de notation	35, 80, 82, 116, 176
Agenda financier	2, 371
Assemblée générale	374, 383 à 419, 432
Assurances	326
Bilan	45, 138, 143, 198, 214
Biodiversité	84, 91, 92, 114, 117, 130
Bourse	362 à 378
Capitaux propres	45, 58, 64, 140, 183, 209
Cartographie	26, 27, 80, 86, 91, 96 à 100, 111, 114, 322, 328
CDP	35, 89, 28, 290, 291, 380
Certifications environnementales	80, 85, 93, 100, 113, 127
Cessions	41, 46, 47, 49, 53, 56, 57, 59, 139, 144, 145, 151, 156, 189, 203, 214
Changement climatique	84 à 87, 112 à 116, 296, 300
Charges de personnel	44, 54, 155, 185, 204
CNCC	94, 331
Code AFEP-MEDEF	230, 234, 267, 272, 313 à 318
Collaborateurs	7 à 9, 19, 25, 29, 33, 84, 89, 103 à 110, 323, 324
Comité d'audit, des risques et du développement durable	22, 115, 254, 257 à 259, 263 à 266, 269 à 271, 322, 323, 438
Comité de prévention des risques	26, 27, 80, 96, 111, 115, 258, 322, 323, 328
Comité des investissements/Comité de la stratégie et de la transformation	22, 257, 261 à 263, 269 à 271, 440
Comité des nominations et des rémunérations/Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	22, 29, 203, 235, 257, 259 à 263 269 à 272, 439
Commissaires aux comptes	193, 195 à 196, 217, 220, 223 à 225, 258, 327, 356 à 359
Comité managérial	28, 80, 106, 108, 123, 250 à 252, 264
Compte de résultats	44, 136, 168, 197
Comptes consolidés	136 à 197
Comptes sociaux	197 à 226
Conflits d'intérêts	266, 267
Conseil d'administration	8, 20 à 22, 38, 80, 106, 115, 123, 230, 231, 231 à 238, 249, 250, 253 à 257, 263 à 265, 268 à 272, 278, 313, 384, 433, 449
Contrat de liquidité	182, 183, 209, 265, 266, 356, 359
Conventions	191, 216, 253, 265, 266, 356, 359
Corruption	27, 100, 103, 104, 111,114, 256, 258, 265
Déchets	18, 19, 33, 89, 90, 94, 100, 113, 117, 118, 119, 121
Délais de paiement	226
Dette financière	57, 150, 175, 339, 340
Développement économique local	97, 100, 122
Dialogue social	104, 105, 109, 124

Thèmes	Pages
Directeur général	80, 97, 111, 115, 230 à 231, 235, 237, 249 à 252, 254 à 257, 259 à 262, 264, 267, 269 à 270, 272 à 278, 281 à 297, 312, 388, 390, 393, 412 à 413, 432, 438 à 440, 447
Directrice générale déléguée	80, 103, 115, 230, 238, 249 à 252, 255 à 256, 258, 260, 262, 267, 272 à 278, 297 à 312, 391, 393, 414 à 415, 432, 438 à 440
Diversité	103, 104, 105, 107, 114
Dividendes	366 à 367, 386 à 387
Eau	8, 113, 121, 125
EBITDA	31, 33, 38, 48, 54, 58, 212, 340
Énergie	8, 33, 87, 88, 94, 95, 116, 117, 118, 120, 121, 122, 125, 126
Engagements hors-bilan	89, 214, 215, 313, 436
Enseignes	9, 84, 85, 89, 90, 94, 95, 97, 104, 113
Environnement	80, 81, 83, 84, 85, 94, 95, 98, 100, 103
EPRA	35, 120, 121, 122, 123, 124, 125
Éthique	80, 83, 84, 85, 97, 98, 100, 103, 104, 111, 114, 115, 124, 254, 256, 258, 265, 324 à 325, 443 à 444
Événements postérieurs à la clôture	60, 193, 217
Expertises	41, 59, 60, 69 à 71, 163, 164
Faits marquants	47, 143, 203
Formation	33, 85, 103, 104, 108, 123, 127
Fournisseurs	9, 100, 103, 114, 126
Franchissements de seuils	376 à 379
Gestion des risques	80, 82, 83, 84, 85, 86, 91, 95
Gouvernance	20 à 22, 80, 81, 106, 115, 125, 376 à 379
GRESB	3, 35, 78, 82
Impôts	46, 157, 158, 203
ISR	23
Livraisons	59
Loyers	16, 31, 38, 44, 48 à 53, 65, 152, 153, 164, 166, 202, 204, 331, 334, 336, 428
Mandat	21, 189, 191, 230 à 249
Mandataires sociaux	20 à 22, 29, 80, 108, 268 à 312
Marque	8, 85, 98, 216, 348, 349
Méthodes comptables	44, 142, 143, 200, 201
Mobilité	83, 84, 101, 116
Organigramme	349 à 355
Pacte d'actionnaires	379
Parties liées	20 à 22, 29
Parties prenantes	24, 25, 80, 81, 82, 84, 87, 93, 95, 96, 103
Patrimoine immobilier	6, 59, 69 à 77
Perspectives	60
Plus-values	42, 55, 56, 156, 206
Portefeuille de projets	7, 8, 15, 40, 41, 92, 331, 332, 337, 338
Président	3, 20, 21, 230 à 231, 236, 249, 253 à 254, 256 à 257, 259 à 262, 269 à 270, 272, 276 à 281, 312, 389, 392, 411, 431, 438
Rachat d'actions	364 à 366
Rapports	2, 38, 44, 356, 384, 416
Règlement intérieur	435 à 444
Rémunération fixe	20, 29, 194, 215, 278, 284, 286, 293, 299, 300, 304
Rémunération des administrateurs	22, 268 à 271
Rémunération long terme	20, 22, 273, 278, 393, 394, 395
Rémunération variable	80, 81, 105, 107
Résolutions	386 à 410

Thèmes	Pages
Résultat des opérations	31, 32, 38, 48, 55, 56, 275
Résultat financier	54, 55, 172, 205
Résultat net part du Groupe	44, 55, 56, 61, 136, 184, 386
Statuts	426, 430 à 435
Stratégie	10 à 19, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 90, 100, 107, 109, 115, 116, 117, 118
Tableau des flux de trésorerie	46 à 47, 139 à 140, 199
Tables de concordance	446 à 454
Taux de capitalisation	4, 27, 69, 163, 164, 330 à 332, 457
Taux d'intérêt	39, 43, 57, 172, 173, 175, 176, 182, 183, 215, 331, 338, 340, 341
Trésorerie	42, 45, 68, 138, 139, 150, 173 à 175, 178 à 182, 191, 198, 199, 209, 214, 250, 339, 348
Visiteurs	6, 9, 30, 40, 84, 95, 96, 98, 101

9.5.2 Glossaire

Ad'AP

Les agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP) permettent, depuis le 1er janvier 2015, à tout gestionnaire ou propriétaire d'établissement recevant du public (ERP) ou d'installation ouverte au public (IOP) de poursuivre ou de réaliser l'accessibilité de son établissement après cette date et dans le respect des obligations fixées par la loi du 11 février 2005. Un Ad'AP correspond ainsi à un engagement de réaliser des travaux dans un délai déterminé, de les financer et de respecter les règles d'accessibilité, en contrepartie de la levée des risques de sanction.

Biodiversité

La biodiversité désigne l'ensemble des espèces vivantes. Elle englobe la diversité des gènes, des espèces et des écosystèmes et la façon dont ceux-ci interagissent.

BREEAM *(Building Research Establishment Environmental Assessment Method)*

BREEAM est la méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments développée par le *Building Research Establishment*, un organisme privé britannique de recherche en bâtiment. Il est l'équivalent du référentiel HQE (Haute Qualité Environnementale) de l'Afnor en France (www.breeam.com).

Centre commercial

Un centre commercial est un ensemble de boutiques regroupées autour d'une ou plusieurs enseignes locomotives (grandes surfaces alimentaires ou spécialisées) assurant un flux de clientèle ou de prospects. Selon le CNCC, un centre commercial doit comprendre au moins 20 magasins ou services, pour une surface commerciale utile (SCU) d'au moins 5 000 m².

FACT (Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires) ex CNCC (Conseil national des centres commerciaux)

La Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT) est l'organisation professionnelle française fédérant l'ensemble des professionnels de l'industrie des centres commerciaux (promoteurs, gestionnaires, investisseurs, enseignes, commerçants, conseils et prestataires de services) (https://www.lesacteursducommerce.com).

Commerce Éphémère

Il s'agit de petits stands, mesurant généralement de 6 à 10 m², occupant temporairement les parties communes. Ils font l'objet de contrats particuliers, appelés conventions de courte durée.

Coût de la dette

Le coût de la dette correspond au coût moyen de la dette tirée de Mercialys. Il intègre l'ensemble des instruments de financement émis à court et à long terme.

DTA

Le dossier technique amiante (DTA) est un document réalisé par un organisme certifié, destiné à organiser la prévention contre les risques liés à l'amiante. Il s'agit d'un document obligatoire depuis le 1er janvier 2006, quelle que soit la date de construction d'un bâtiment et quel que soit son usage (habitation, locaux de travail, immeubles de bureaux, bâtiments destinés à une activité industrielle ou agricole, parties communes des immeubles collectifs d'habitation).

EBITDA

Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement). L'équivalent comptable français est l'excédent brut d'exploitation.

Énergies renouvelables

Les énergies renouvelables sont des sources d'énergie qui se reconstituent plus rapidement qu'elles ne sont utilisées et sont donc inépuisables à l'échelle de l'humanité. Les énergies renouvelables sont fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, les chutes d'eau, les marées ou encore la croissance des végétaux. Elles engendrent peu de déchets ou émissions polluantes.

EPRA *(European Public Real Estate Association)*

Association à but non lucratif fondée en 1999, regroupant de nombreuses sociétés foncières cotées en Europe. L'EPRA émet notamment des recommandations concernant la publication des informations financières, afin d'assurer l'homogénéité et la comparabilité d'un certain nombre de ratios financiers et opérationnels entre les foncières (www.epra.com).

EPRA NAV *(Net Asset Value)*

La NAV *(Net Asset Value)* ou ANR (actif net réévalué) est un indicateur de la valeur de marché nette de l'actif d'une société foncière. Selon l'EPRA, cet indicateur s'inscrit dans une vision à long terme de la gestion des actifs immobiliers par la Société. Il est calculé hors droits de mutation, fiscalité latente et variation de juste valeur de la dette à taux fixe et des instruments financiers. Ce ratio vise à évaluer la valeur d'une foncière dans le cadre d'une continuité de son activité.

EPRA NDV *(Net Disposal Value)*

Les actionnaires souhaitent apprécier l'ensemble des passifs et la valeur actionnariale en résultant, si les actifs devaient être vendus ou les passifs non détenus à maturité. L'EPRA NDV fournit à ce titre un scénario dans lequel les impôts différés, les instruments financiers, et certains autres ajustements sont calculés sur la base de leur impact complet sur le passif, incluant les impôts et taxes nets ne figurant pas au bilan. Cet indicateur ne calcule pas un « actif net réévalué de liquidation », étant donné que les valeurs de marché des actifs diffèrent souvent de leur valeur liquidative.

EPRA NNNAV *(Triple Net Asset Value)*

La NNNAV *(Triple Net Asset Value)* ou ANR *Triple Net* correspond à la NAV après prise en compte de la fiscalité latente et de la réévaluation en valeur de marché de la dette à taux fixe et des instruments financiers. Ce ratio vise à évaluer la valeur liquidative à l'instant T d'une foncière.

EPRA NRV *(Net Reinstatement Value)*

L'EPRA NRV mesure la valeur des actifs nets à long terme. Les actifs et passifs dont la valeur n'est pas amenée à être cristallisée dans des conditions normales, tel que les variations de juste valeur des instruments financiers dérivés et celle des impôts différés sur plus-values latentes sur actifs immobiliers, sont exclus. Étant donné que l'objectif de l'indicateur est également de refléter le coût qui serait nécessaire à reconstituer la Société *via* le marché de l'investissement, sur la base de sa structure bilantielle actuelle, les coûts inhérents à ces opérations, tels que les droits de mutation, sont inclus.

EPRA NTA *(Net Asset Value)*

Le calcul de l'EPRA NTA prend en compte le fait que les sociétés achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains passifs d'impôts différés.

ERNMT

L'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) est un diagnostic qui vise à informer l'acquéreur ou le locataire d'un bien immobilier, des risques encourus dans la commune où il projette d'acheter ou de louer. L'ERNMT doit être intégré au sein du dossier de diagnostic technique (DDT) et être remis au candidat acquéreur ou locataire.

FFO *(Funds From Operations)*

Le FFO est le résultat des opérations sur lequel communique Mercialys. Cet indicateur de gestion correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements, des plus-values de cession nettes, des dépréciations d'actifs éventuelles, et d'autres effets non récurrents.

Food court

Un *food court*, ou village de restauration, est un espace où un consommateur se voit proposer, sous forme de différents comptoirs, une offre culinaire variée, et où après avoir acheté son repas chez l'un des restaurateurs il peut s'asseoir à l'une des tables communes. Il peut également s'agir plus simplement d'un regroupement de différents restaurants traditionnels dans une aire spécifique. Un *food court* peut être intérieur ou extérieur.

GSA (grande surface alimentaire)

Il s'agit d'un magasin alimentaire dont la surface commerciale utile est supérieure à 750 m^2.

GSS (grande surface spécialisée)

Il s'agit d'un magasin spécialisé dans un secteur d'activité particulier (sport, électroménager, jouets, etc.) dont la surface commerciale utile est supérieure à 750 m^2.

Grenelle de l'environnement

Le Grenelle de l'environnement est un ensemble de rencontres politiques qui ont été organisées en France du 6 juillet au 25 octobre 2007. Elles ont réuni les représentants de l'État et de la société civile afin de prendre des décisions à long terme en matière d'environnement et de développement durable. Les engagements pris lors de ces consultations ont donné lieu à cinq grands textes législatifs : la loi dite Grenelle I, la loi sur la responsabilité environnementale, la loi OGM, la loi d'organisation et de régulation des transports ferroviaires, et la loi dite Grenelle II. Ces différents textes ont instauré des mesures touchant les secteurs de l'énergie, du bâtiment, des transports, de la biodiversité, des risques pour l'environnement et de la santé.

ICR *(Interest Coverage Ratio)*

Ratio de taux de couverture des frais financiers : rapport entre l'EBITDA et le coût de l'endettement financier net.

ICC (indice du coût de la construction)

L'indice du coût de la construction (ICC) mesure l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire en France métropolitaine. C'est un indice de prix, fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le prix de revient des logements (charge foncière, frais annexes de promotion, frais financiers, etc.). Cet indice est utilisé, avec l'ILC, pour l'indexation des loyers de commerce (www.insee.fr).

ICPE

On appelle installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

ILC (indice des loyers commerciaux)

L'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) est constitué de la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, de celle des prix de la construction neuve et de celle du chiffre d'affaires du commerce de détail. Il concerne les locataires commerçants et artisans qui exercent une activité commerciale. Cet indice est utilisé, avec l'ICC, pour l'indexation des loyers de commerce (www.insee.fr).

Légionelles

Les légionelles sont des bactéries naturellement présentes dans l'eau et dans les boues, responsables d'une maladie respiratoire (infection pulmonaire), appelée la légionellose. Elles colonisent fréquemment les réseaux d'eau, notamment les réseaux d'eau chaude sanitaire, les installations de climatisation ainsi que les tours aéroréfrigérantes (TAR). Certaines sources d'eau peuvent déclencher la légionellose.

LMG (loyer minimum garanti)

Les baux conclus avec les locataires comprennent soit un loyer fixe, soit un loyer à double composante dit loyer variable. Les loyers variables sont composés d'une partie fixe, appelée le loyer minimum garanti (LMG) et d'une partie indexée sur le chiffre d'affaires du locataire exploitant le local commercial. Le loyer minimum garanti est calculé à partir de la valeur locative des locaux.

LTV *(Loan To Value)* ou ratio d'endettement

Cet indicateur est une mesure du ratio d'endettement des foncières. Il est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur d'expertise du patrimoine en part totale, incluant ou hors droits de mutation, plus la valeur des titres des sociétés mises en équivalence.

Loyers facturés

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, hors droits d'entrée et indemnités de déspécialisation.

Loyers nets

Revenus locatifs, nets des charges sur immeubles et des charges locatives et impôt foncier non refacturables aux preneurs.

Loyers variables

Loyers répondant à des clauses contractuelles spécifiques, généralement établies sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le locataire. La composante variable complète généralement le loyer minimum garanti (LMG) et se déclenche si certains seuils de performance sont atteints par le locataire.

Notation financière

Les agences de notation (Standard & Poor's dans le cas spécifique de Mercialys) attribuent, après une analyse détaillée de différents critères financiers des entreprises, une notation financière permettant d'évaluer la qualité de signature de l'emprunteur et le niveau de risque associé aux instruments de dette de cet émetteur.

Partie prenante

Acteur, individuel ou collectif, activement ou passivement concerné par les décisions ou les projets de Mercialys. Une partie prenante peut être interne (salariés) ou externe (actionnaires, clients, fournisseurs, collectivités territoriales, etc.).

PEE

Un plan d'épargne entreprise (PEE) est un système d'épargne collectif qui permet aux salariés d'une entreprise de se constituer un portefeuille de valeurs mobilières avec l'aide de l'entreprise. Les versements du salarié peuvent être complétés par des contributions de l'entreprise (abondements). Les sommes sont indisponibles pendant au moins 5 ans, sauf cas de déblocages exceptionnels.

PERCO

Un plan d'épargne pour la retraite collectif (PERCO) est un dispositif d'entreprise qui permet aux salariés de se constituer une épargne. Les sommes sont bloquées jusqu'à la retraite, sauf cas de déblocage exceptionnel. Les versements du salarié peuvent être complétés par des contributions de l'entreprise (abondements). Au moment de la retraite, les sommes sont disponibles sous forme de rente ou, si l'accord collectif le prévoit, sous forme de capital.

Périmètre courant/constant

Le périmètre courant intègre la totalité du patrimoine de Mercialys à une date donnée, c'est-à-dire tous les actifs détenus en portefeuille sur la période analysée.

Le périmètre constant retraite l'impact des effets de périmètres (acquisitions et cessions) sur la période analysée, afin d'assurer une base de comparaison stable dans le temps.

Portefeuille de projets ou *pipeline*

Le portefeuille de projets de développement, ou *pipeline*, regroupe l'ensemble des investissements que Mercialys prévoit d'effectuer sur une période donnée. Il peut s'agir de rénovations, de transformations, d'extensions, de créations ou d'acquisitions d'actifs ou de société portant ces actifs.

Mercialys divise son portefeuille de projets en trois catégories :

- les projets engagés : projets totalement sécurisés au regard de la maîtrise foncière, de la programmation et des autorisations d'urbanisme afférentes ;
- les projets maîtrisés : projets maîtrisés du point de vue du foncier, présentant des points à finaliser au regard de l'urbanisme réglementaire (constructibilité), de la programmation ou des autorisations administratives ;
- les projets identifiés : projets en cours de structuration, en phase d'émergence.

PRG

Le potentiel ou pouvoir de réchauffement global (PRG) est un indicateur qui vise à regrouper sous une seule valeur l'effet additionné de toutes les substances contribuant à l'accroissement de l'effet de serre. Conventionnellement, on se limite pour l'instant aux gaz à effet de serre (GES) directs, c'est-à-dire aux six gaz (CO_2, CH_4, N_2O, CFC, HFC, SF_6) pris en compte dans le protocole de Kyoto. Cet indicateur est exprimé en « équivalent CO_2 » du fait que, par définition, l'effet de serre attribué au CO_2 est fixé à 1 et celui des autres substances est exprimé relativement à celui du CO_2.

Retail park

Un *retail park*, ou parc d'activités commerciales, désigne un centre commercial à ciel ouvert disposant d'un parking commun à l'ensemble des points de vente.

Revenus locatifs

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, incluant les droits d'entrée et les indemnités de déspécialisation.

SIIC (société d'investissement immobilier cotée)

Le régime fiscal des SIIC a été instauré par la loi de finance n° 2002-1575 du 30 décembre 2002 et est entré en vigueur le 1er janvier 2003. Ce régime concerne des sociétés foncières investissant dans des actifs immobiliers en vue de leur location. En contrepartie d'une distribution significative de leurs revenus (95 % des revenus récurrents tels que déterminés au travers du résultat social et 70 % des plus-values de cessions d'actifs), les SIIC sont exonérées de l'impôt sur les sociétés.

Surface bâtie

Surface totale de terrain occupée par les bâtiments ou les parties de bâtiments d'un centre commercial.

Surface commerciale utile

La surface commerciale utile (SCU) d'un centre commercial, dite aussi *Gross Leasable Area* (GLA) ou surface locative brute, correspond à la somme des surfaces de vente des commerces qui le compose, excluant les espaces collectifs de circulation (allées des galeries commerciales). La surface commerciale utile comprend en revanche les réserves et les locaux techniques.

Surface de vente

La surface de vente correspond à la surface consacrée à la circulation des clients lors de leurs achats et du paiement (caisses), de la surface utilisée pour l'exposition des produits mis en vente et des espaces de circulation du personnel préposé à la vente. La surface de vente n'intègre donc pas les réserves et les locaux techniques.

Taux d'effort ou coût d'occupation

Le taux d'effort, ou coût d'occupation, est le rapport entre le montant TTC du loyer, des charges (y compris fonds marketing) et des travaux refacturés payés par un commerçant et son chiffre d'affaires TTC. À noter que le taux d'effort consolidé publié par Mercialys n'intègre pas les grandes surfaces alimentaires.

Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du Commerce Éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur hors droits de mutation du patrimoine.

Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement correspond, à l'échéance d'une période considérée, à la proportion des loyers, charges et travaux facturés par Mercialys à ses preneurs qui a été effectivement encaissée.

Taux de rendement

Le taux de rendement correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du Commerce Éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur droits de mutation inclus du patrimoine.

Taux de rendement initial net EPRA

Le taux de rendement initial net (EPRA) correspond aux loyers nets annualisés rapportés à la valeur du portefeuille d'actifs droits de mutation inclus.

Taux de rendement initial net majoré EPRA

Le taux de rendement initial net majoré (EPRA) correspond aux loyers nets annualisés corrigés des gains de loyer sur les franchises, paliers de loyer et autres avantages consentis aux locataires, rapportés à la valeur du portefeuille d'actifs droits de mutation inclus.

Taux de rendement sur coût des travaux

Le taux de rendement sur coût des travaux correspond au rendement estimé des projets d'investissement. Il se calcule, pour chaque projet, en rapportant les loyers nets créés par ce projet à son coût total de mise en œuvre.

Taux de vacance total

Le taux de vacance total correspond à la valeur locative de tous les locaux vacants, rapportée au loyer minimum garanti annualisé des locaux occupés + la valeur locative de tous les locaux vacants. Le taux de vacance total intègre donc le taux de vacance financière courante + le taux de vacance dit « stratégique » qui correspond aux lots volontairement laissés vacants afin de faciliter la mise en œuvre de plans d'extension et de restructuration. À noter que les taux de vacance consolidés publiés par Mercialys n'intègrent pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère.

Crédits photo : Arnault de Giron

Conception & réalisation LABRADOR +33 (0)1 53 06 30 80

PROSPECTUS BAC DE TRI

Ce document est imprimé en France par un imprimeur certifié Imprim'Vert sur un papier certifié PEFC
issu de ressources contrôlées et gérées durablement.



MERCIALYS

16-18, rue du Quatre-Septembre - 75002 Paris

E-mail : contact@mercialys.com

www.mercialys.fr