

MERCIALYS



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL **2025**

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ET LE RAPPORT INTÉGRÉ

SOMMAIRE

RAPPORT INTÉGRÉ	2
Messages des dirigeants	3
Profil de la Société	6
Gouvernance et gestion des risques	10
Stratégie et objectifs	18
Performance	28

01. COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE	33
RFA 1.1 Rapport d'activité	34
RFA 1.2 Rapport financier	39
1.3 Patrimoine immobilier	62

02. RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE	71
RFA 2.1 Risques et opportunités extra-financiers couverts par la stratégie RSE de Mercialys	72
RFA 2.2 Pour notre environnement	78
RFA 2.3 Pour nos commerces	87
RFA 2.4 Pour nos territoires	91
RFA 2.5 Pour nos talents	97
Annexes	105

03. COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX	131
RFA 3.1 Comptes consolidés	132
RFA 3.2 Comptes sociaux	187

04. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	219
4.1 Direction et contrôle de la Société	220
4.2 Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux	259

05. FACTEURS DE RISQUES	293
RFA 5.1 Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques	294
RFA 5.2 Description et gestion des risques	301

06. ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS	317
6.1 Organisation opérationnelle	318
6.2 Relations avec les parties liées	318
6.3 Filiales et participations - Organigramme du groupe Mercialys	319
6.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	324
Annexe : Tableau récapitulatif des conventions réglementées en cours	325

07. VIE BOURSIÈRE ET CAPITAL	327
7.1 Vie boursière	328
7.2 Capital et actionnariat	336

08. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	345
8.1 Ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire	346
8.2 Rapport du Conseil d'administration et projet de résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	347
Annexe 1 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Président du Conseil d'administration	354
Annexe 2 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Directeur général	355
Annexe 3 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés à la Directrice générale déléguée	356

09. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	359
RFA 9.1 Informations sur la Société	360
RFA 9.2 Autres informations réglementaires	378
RFA 9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document d'enregistrement universel	380
9.4 Tables de concordance	382
9.5 Glossaire	388



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



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2025

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 2025 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format).



Le Document d'enregistrement universel a été déposé le 16/03/2026 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 2026 ⁽¹⁾

Activité du 1^{er} trimestre 2026

23 avril 2026

Assemblée générale

4 mai 2026 ⁽²⁾

Détachement du dividende

6 mai 2026 ⁽²⁾

Païement du dividende

28 juillet 2026 ⁽¹⁾

Résultats du 1^{er} semestre 2026

29 juillet 2026

Réunion d'informations financières

15 octobre 2026 ⁽¹⁾

Activité à fin septembre 2026

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 2025, 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 23 avril 2026.

ÉDITO DU PRÉSIDENT, ÉRIC LE GENTIL

Chers actionnaires, chers partenaires,

L'exercice 2025 confirme la solidité du modèle de Mercialys dans un environnement durablement marqué par des incertitudes économiques, financières et géopolitiques. À l'occasion du vingtième anniversaire de la cotation de votre Société, Mercialys démontre une nouvelle fois sa capacité à conjuguer croissance rentable, création de valeur patrimoniale et discipline financière, dans le respect d'une stratégie de long terme claire et maîtrisée.

Les performances enregistrées au cours de l'exercice témoignent de la qualité de l'exécution opérationnelle et de la résilience de notre portefeuille. La croissance organique s'établit à un niveau soutenu, la rentabilité demeure parmi les plus élevées du secteur avec une marge d'EBITDA supérieure à 82 %, et la génération de cash-flow reste solide. Ces éléments se traduisent par une progression du résultat net récurrent de presque 4 % et par une appréciation significative de plus de 10 % de la valeur du patrimoine, qui dépasse désormais 3 milliards d'euros, soulignant la pertinence et la richesse de notre patrimoine immobilier.

Dans ce contexte, le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 1 euro par action, correspondant à un rendement de 9,1 % sur la base du cours de clôture 2025. Cette décision illustre la constance de notre politique de distribution et notre attachement à offrir à nos actionnaires une rémunération attractive, soutenable et alignée avec la performance opérationnelle et financière du Groupe.

L'année 2025 marque par ailleurs une étape structurante dans la transformation du portefeuille.

Désormais recentré sur les zones les plus dynamiques du territoire et sur des sites dominants ou en voie de le devenir, il bénéficie d'un positionnement particulièrement favorable pour capter les évolutions structurelles du commerce. L'acquisition du *shopping park* Saint-Genis 2 s'inscrit pleinement dans cette logique sélective, en renforçant immédiatement la qualité, la visibilité et le potentiel de création de valeur de notre patrimoine.

Le rachat de la totalité de la société de gestion ImocomPartners constitue également un jalon important dans le développement de Mercialys. Cette opération ouvre de nouvelles perspectives de croissance, plus diversifiées et complémentaires de notre modèle historique, tout en renforçant notre capacité à déployer notre expertise immobilière et notre discipline d'investissement au service de tiers.

Parallèlement, notre démarche de responsabilité sociétale, pleinement intégrée à la stratégie du Groupe, franchit une nouvelle étape avec la définition d'une trajectoire carbone ambitieuse, validée par la SBTi, visant la neutralité carbone. Les progrès réalisés sur l'ensemble des dimensions environnementales, sociales et de gouvernance sont

régulièrement reconnus par les agences de référence et traduisent notre volonté de créer une valeur durable et partagée pour l'ensemble de nos parties prenantes.

Fort de ces fondamentaux solides, Mercialys aborde l'exercice 2026 avec confiance et détermination. Le patrimoine, solidement positionné, est en mesure d'accompagner les mutations du commerce et d'en capter la croissance. La nouvelle identité Shop•Park, dévoilée fin 2025, incarne cette stratégie de sélectivité des actifs et sera progressivement déployée sur l'ensemble de nos sites.

Au nom du Conseil d'administration, je tiens enfin à remercier très sincèrement nos actionnaires pour leur confiance renouvelée, ainsi que l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs du Groupe pour leur engagement, leur professionnalisme et leur contribution déterminante à la performance et au développement durable de Mercialys.

Éric Le Gentil

Président du Conseil d'administration

3 QUESTIONS

AU DIRECTEUR GÉNÉRAL



117,5 M€
de RNR
(résultat net récurrent)



1,00 €
de dividende
par action



3 041 M€
valeur de patrimoine
(droits inclus)

QUELS SONT SELON VOUS LES PRINCIPAUX FACTEURS QUI PERMETTENT À MERCIALYS DE RESTER L'UNE DES FONCIÈRES COMMERCIALES LES PLUS PERFORMANTES DU MARCHÉ ?

La performance de Mercialis repose d'abord sur un positionnement très clair : nous opérons des actifs dominants, accessibles et ancrés dans les territoires dynamiques. Ce recentrage stratégique engagé ces dernières années porte aujourd'hui pleinement ses fruits.

Ensuite, notre modèle est en phase avec les attentes actuelles des consommateurs. Nos sites privilégient la proximité, la simplicité d'accès, un stationnement gratuit, et une offre concentrée sur les enseignes *leaders* du quotidien. Dans un contexte de tension sur le pouvoir d'achat,

ce positionnement "*value for money*" constitue un véritable avantage compétitif.

La qualité du portefeuille se traduit par des fondamentaux opérationnels solides : fréquentation en progression significative, croissance des ventes des enseignes et un taux de vacance à un niveau historiquement bas. Ces indicateurs confirment l'attractivité durable de nos sites pour les clients comme pour les enseignes.

Enfin, nous avons fortement investi dans la digitalisation et l'activation omnicanale de nos sites.

Nos actions sur les réseaux sociaux et nos dispositifs *drive-to-store* renforcent le trafic et la fidélité.

Le commerce physique ne disparaît pas : il se transforme. Et Mercialis a su anticiper cette transformation.

DANS UN ENVIRONNEMENT OÙ LES ATTENTES DES CONSOMMATEURS NE CESSENT D'ÉVOLUER, COMMENT MERCIALYS PRÉPARE-T-ELLE L'ÉVOLUTION DE SES SITES COMMERCIAUX ?

Mercialys anticipe les évolutions du commerce physique en faisant évoluer ses sites vers des lieux toujours plus accessibles, efficaces, et centrés sur les enseignes préférées des Français. La nouvelle identité Shop•Park, en cours de déploiement sur notre patrimoine, s'inscrit dans cette dynamique : elle vise à renforcer la compréhension de notre offre et à affirmer une promesse claire auprès des consommateurs. Plus qu'un changement graphique, elle incarne l'évolution de notre modèle.

Cette démarche se traduit concrètement par une harmonisation progressive des parcours clients, un renforcement des dispositifs digitaux et omnicanaux sous une bannière commune, ainsi que par des actions marketing nationales, appuyées par des campagnes ciblées sur les bassins de vie.

C'est un levier supplémentaire pour accroître la fréquentation, soutenir les ventes de nos enseignes et renforcer l'attractivité locative de nos actifs. Plus largement, cette transformation accompagne l'ambition de Mercialis de rester une foncière agile, capable d'adapter ses actifs aux nouveaux usages tout en créant de la valeur sur le long terme pour l'ensemble de ses parties prenantes.

L'ANNÉE 2025 A MARQUÉ UN RETOUR CIBLÉ À LA CROISSANCE EXTERNE. COMMENT CES INVESTISSEMENTS S'INSCRIVENT-ILS DANS LA STRATÉGIE LONG TERME DE CRÉATION DE VALEUR DE MERCIALYS ?

La solidité des marges et la génération récurrente de cash-flow permettent à Mercialis de conjuguer performance opérationnelle et sécurité financière, tout en préservant sa capacité d'investissement.

Les investissements réalisés en 2025 s'inscrivent dans une logique d'expansion sélective, pleinement alignée avec l'ADN de Mercialis. Les actifs acquis présentent des caractéristiques communes : des actifs dominants, situés dans des territoires attractifs, et offrant des rendements initiaux élevés dans un contexte de marché favorable aux investisseurs disciplinés.

Au-delà du rendement immédiat, ces acquisitions disposent de leviers identifiés de création de valeur, qu'il s'agisse de l'optimisation du mix commercial, de la réduction de la vacance ou du développement de revenus complémentaires. Elles contribuent ainsi à la croissance du résultat par action et au renforcement de la qualité globale du portefeuille.

Cette stratégie est conduite dans un cadre financier strict, avec un maintien d'un LTV maîtrisé, le respect des *covenants* et la préservation de la notation *investment grade* en BBB par S&P.

MERCIALYS

EN QUELQUES MOTS

Créée en 2005, Mercialys est l'une des principales sociétés foncières en France et en Europe. Accroître l'attractivité de ses centres commerciaux, appelés *shopping parks*, en adaptant en permanence leurs offres et leurs formats, aider ses enseignes partenaires à anticiper les tendances de consommation sont au cœur de la stratégie de la Société afin d'accroître la valeur de son patrimoine.

NOTRE VISION

Détenir des *shopping parks* dominants et à la juste taille au sein de géographies dynamiques. Garantir une profondeur d'offre attrayante et accessible en prix permettant une création de valeur durable pour l'ensemble des parties prenantes.

NOTRE MISSION

Satisfaire l'ensemble des besoins de consommation du quotidien du plus grand nombre.

NOS VALEURS HUMAINES

S'engager pleinement
Réussir ensemble
Cultiver la proactivité
Développer la relation client

Le **patrimoine immobilier** de Mercialys est constitué de 34 *shopping parks* représentant 96 % de la valeur de son patrimoine et 88 % de la surface totale détenue de 730 000 m².



L'affirmation d'un modèle performant et créateur de valeur

2025 marque l'aboutissement de la transformation de notre patrimoine, constitué de 34 *shopping parks*, auxquels s'ajoutent 6 actifs en cours de restructuration, afin de renforcer leur puissance, et 7 sites diffus.

Ce portefeuille est le fruit du repositionnement des actifs de la foncière opéré depuis 10 ans :

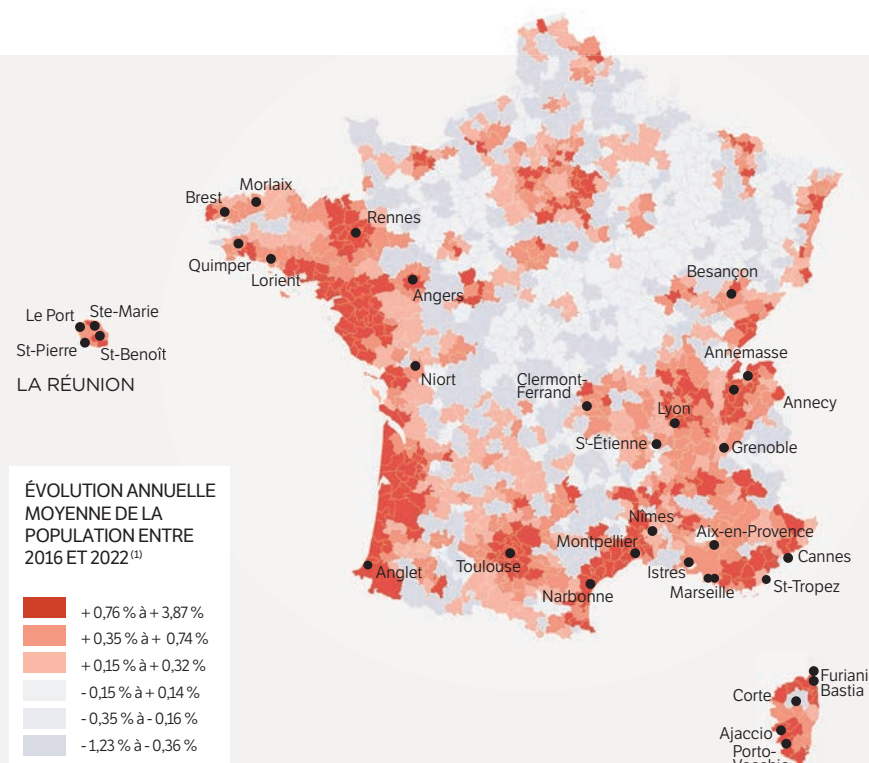
- **la sélectivité des actifs** : Mercialys a anticipé la polarisation du commerce autour des sites dominants dans chaque bassin de vie ainsi que la polarisation géographique qui a guidé au recentrage des actifs dans les régions littorales et frontalières les plus dynamiques du territoire national ;

- **la spécialisation sur un format immobilier performant** :

Ce format de « juste taille » qui accueille de 50 à 150 boutiques est pensé autour des enseignes *leaders* de chaque segment de consommation dont l'accessibilité prix est reconnue des consommateurs ; et

- **la conceptualisation et le déploiement d'un modèle immobilier hybride**, incarné par la nouvelle identité visuelle Shop•Park qui combine la richesse et la diversité d'offre d'un centre commercial traditionnel, l'efficacité et les coûts maîtrisés d'un retail park et l'accessibilité immédiate d'une galerie de proximité.

Polarisation du patrimoine sur des actifs *leaders* et les géographies les plus dynamiques



Au cours de l'année 2025, Mercialis a également acquis près de 200 millions d'euros d'actifs dont le *shopping park* Saint-Genis 2 pour 146 millions d'euros. Ce site répond parfaitement aux critères de sélectivité, de spécialisation et de modèle immobilier détaillés ci-avant. Il contribue dès à présent à la création de valeur patrimoniale de Mercialis qui s'établit à 3 041 millions d'euros droits inclus à fin 2025 (2 835 millions d'euros hors droits), en hausse de 10,1 % par rapport à l'an dernier.

Un bilan solide au service de la croissance future

En 2025, Mercialis a maintenu une structure financière particulièrement saine et solide avec un ratio d'endettement droits inclus (LTV DI) s'établissant à 39,5 % et un ratio d'ICR à 4,9x illustrant la soutenabilité de son modèle et sa capacité à croître.

Mercialis entend ainsi poursuivre en 2026 sa politique d'acquisitions ciblées d'actifs en immobilier commercial. Cette ambition de croissance s'effectuera dans un cadre toujours strict articulé autour de ses grands équilibres financiers et d'une exigence de rendement sensiblement supérieur au rendement actuel moyen du patrimoine.

À fin 2025, Mercialis dispose d'un portefeuille de projets de près de 400 millions d'euros susceptibles d'être déployés à moyen terme et dont la part engagée s'établit à environ 30 millions d'euros. Ce portefeuille, concentré dans les zones géographiques où la foncière focalise son empreinte immobilière, pourra être mis en œuvre de manière séquentielle, tant en montants qu'en calendrier.

Mercialis progresse sur des projets visant 3 types d'objectifs :

- **le renforcement/restructuration** de sites existants,
- **l'extension** de sites existants et
- **le développement** de nouveaux

Shop•Park sur des emprises foncières maîtrisées.

Tous ces projets visant à améliorer la qualité du patrimoine doivent répondre à un critère exigeant et ambitieux d'une rentabilité sur capitaux employés d'au moins 8 %.

Parallèlement, le rachat en intégralité de la société de gestion de portefeuille ImocomPartners marque également une étape structurante, en ouvrant un nouveau canal de développement, plus diversifié et complémentaire de son modèle historique.

(1) Source INSEE

UN MODÈLE D'AFFAIRES QUI AGRÈGE LES ATOUTS D'UNE SURPERFORMANCE DURABLE

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

Ressources au service de la stratégie

➤ Cercle vertueux d'activités sur

► RESSOURCES ORGANISATIONNELLES ET DE GOUVERNANCE

- Un capital organisationnel, parfaitement synthétisé dans les 4 valeurs humaines de la société : s'engager pleinement, réussir ensemble, cultiver la proactivité, développer la relation client ;
- Un Conseil d'administration répondant aux meilleures pratiques en termes d'indépendance et de parité.

► RESSOURCES HUMAINES

- 199 collaborateurs experts ;
- 61 % de femmes ;
- 37,8 ans d'âge moyen ;
- 76 % de cadres.

► RESSOURCES INTELLECTUELLES ET TECHNOLOGIQUES

- Un capital intangible, constitué notamment de l'écosystème digital de Mercialys, avec plus de 600 000 fans dans les bases de données.

► RESSOURCES FINANCIÈRES

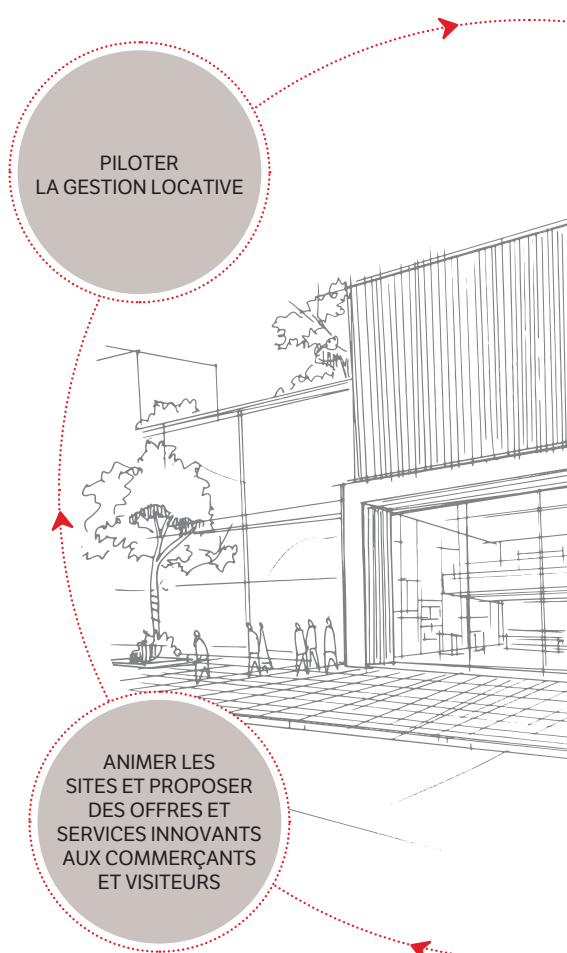
- 385 millions d'euros de ressources financières non utilisées ;
- Un profil financier résistant :
 - 2,9 % de coût moyen de la dette obligataire,
 - 3,5 ans de maturité moyenne de la dette tirée,
 - 40,2 % de LTV hors droits ⁽¹⁾,
 - 4,9 x d'ICR ⁽²⁾,
 - 8,2 x de dette nette/EBITDA.

► RESSOURCES FONCIÈRES

- 400 M€ de projets de développement pour la période 2026-2030 ;
- > 100 M€ de projets activables sur 2026-2028.

► RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES

- 100 % du patrimoine stratégique RSE certifié BREEAM In-Use ;
- 31 300 MWh d'énergie consommée ;
- 114 100 m³ d'eau potable utilisée.



NOTRE STRATÉGIE

#01

UN POSITIONNEMENT
CENTRÉ SUR LES ZONES
GÉOGRAPHIQUES LES
PLUS DYNAMIQUES

#02

UN MIX MARCHAND
ADAPTÉ À LA RÉCURRENCE
DE CONSOMMATION
À PRIX ABORDABLE

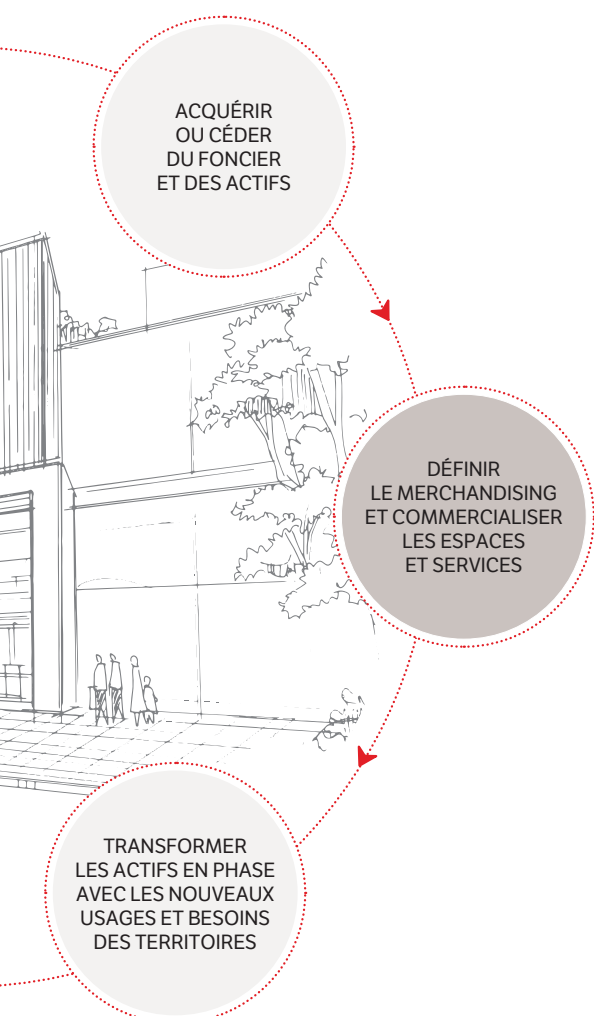
En 2025 l'appétence à consommer des français ne s'est pas démentie, mais s'est encore davantage polarisée avec un impératif de prix toujours dominant dans l'acte d'achat. Dans ce contexte, Mercialis a travaillé à améliorer encore :

- **la qualité de son patrimoine**, dont le recentrage est désormais achevé sur les métropoles françaises les plus dynamiques ;
- **la richesse de son offre** de commerces abordables, avec 80 % des enseignes préférées des Français présents sur ses sites à la juste taille ; et

• **la diversification de son mix locatif** avec aucun locataire, hors grandes surfaces alimentaires, à plus de 2 % des loyers. Cette approche sélective et rigoureuse constitue un puissant accélérateur de performance.

Parallèlement, sa démarche de responsabilité sociétale, pleinement intégrée à la stratégie du Groupe, a franchi une nouvelle étape en 2025 avec la définition d'une trajectoire carbone ambitieuse, validée par la SBTi, visant la neutralité carbone en 2030.

l'ensemble du cycle immobilier



Création de valeur partagée avec les parties prenantes

COLLABORATEURS

- **23,7 M€** de rémunérations.

PRESTATAIRES ET FOURNISSEURS

- **16,5 M€** d'achats.

COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE

- **93,9 M€** de dividendes versés ;
- **30,2 M€** de coût d'endettement net hors éléments exceptionnels.

ÉTAT ET COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

- **1,4 M€** d'impôts.

ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES

- **157 K€** de cotisations annuelles.

ENSEIGNES LOCATAIRES

- **+ 2,6 %** de croissance du chiffre d'affaires en 2025.

VISITEURS ET CLIENTS FINAUX

- **6,6 M€** de budget pour les fonds marketing, associations et GIE⁽³⁾ ;
- Plus de **800** enseignes présentes dans les centres, constituant un mix marchand équilibré et axé sur l'essentiel.

ASSOCIATIONS

- **404 K€** de contribution au soutien du tissu associatif local.

○ Création de valeur par les projets ● Création de valeur en exploitation.

#03

AMÉLIORER
EN PERMANENCE
L'EXPÉRIENCE CLIENTS
PAR L'INNOVATION

#04

UNE PERFORMANCE
RSE AU SERVICE
DE NOS CLIENTS ET QUI
CONTRIBUE À LA
NEUTRALITÉ CARBONE

(1) LTV, Loan To Value = Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 41,2 M€ au 31 décembre 2025). / (2) ICR, Interest Coverage Ratio = EBITDA/coût de l'endettement financier net. / (3) GIE, Groupement d'intérêt économique.

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 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.

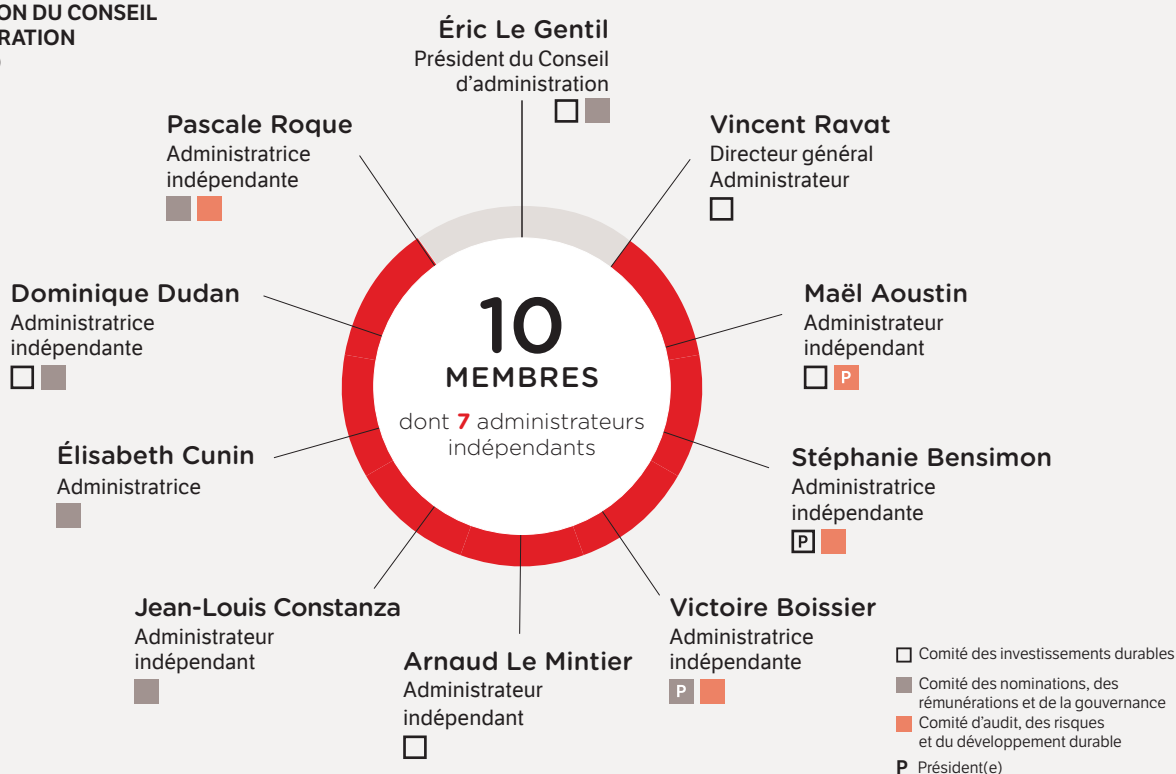
Professionnel, paritaire et impliqué

En 2025, le Conseil d'administration est resté très impliqué avec 8 réunions, soit 2 de plus qu'en 2024. Le contexte politique et économique incertain en France mais surtout l'accélération dans la stratégie de croissance, avec notamment l'acquisition du *shopping park* Saint-Genis 2 près de Lyon en France, représentant à lui seul plus de 6 % de la valeur du patrimoine, ont constitué autant d'éléments nécessitant un engagement permanent du Conseil d'administration.

L'évolution du Conseil 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 démontrent la capacité de mobilisation des administrateurs de la Société ainsi que le caractère indispensable et complémentaire de chacune de leurs compétences clés.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (au 31/12/2025)



70 %

TAUX
D'INDÉPENDANCE

50 %

DE
FEMMES

99 %

TAUX
D'ASSIDUITÉ

59 ans

D'ÂGE MOYEN

7 années

D'ANCIENNETÉ
EN MOYENNE

8

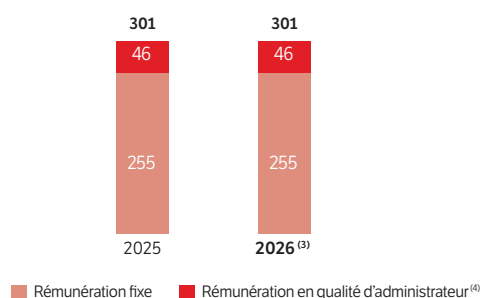
RÉUNIONS
EN 2025

UNE RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN LIGNE AVEC LES MEILLEURES PRATIQUES

Rémunération du Président du Conseil d'administration

La rémunération du Président du Conseil d'administration, Monsieur 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 ⁽¹⁾. Il ne perçoit aucune rémunération variable en numéraire ou en titres ⁽²⁾.

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

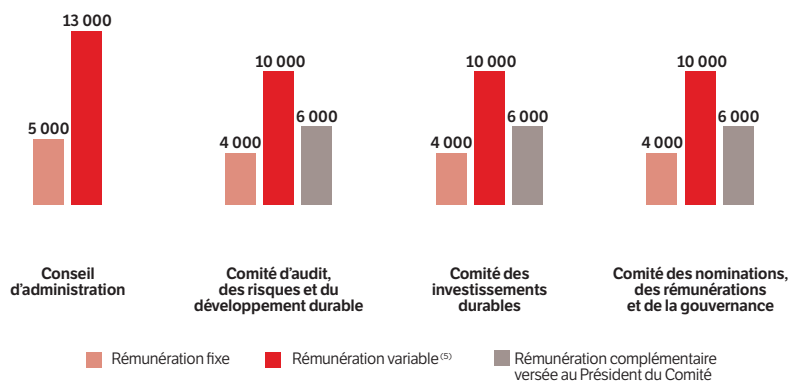


Rémunération des administrateurs

En contrepartie de leur expertise et de leur implication dans la bonne gouvernance de la Société, les administrateurs de Mercialis 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. Mercialis prend toutes les mesures nécessaires pour éviter les situations potentielles de conflit d'intérêts.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS 2026 ⁽³⁾ (en euros)



(1) 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. / (2) En dehors de la partie variable comprise dans sa rémunération en qualité d'administrateur. / (3) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 23 avril 2026. / (4) Pour une assiduité de 100 %. / (5) 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 COMITÉ EXÉCUTIF

MOBILISÉ AU SERVICE DE L'AMBITION STRATÉGIQUE ET DE LA DYNAMIQUE COLLECTIVE

Pour porter son ambition stratégique et soutenir sa dynamique de performance, Mercialis réunit les principaux responsables de l'organisation, chacun responsable d'une fonction stratégique essentielle :

Philippine de Bruyn, Directrice générale adjointe responsable du patrimoine et du développement, pour la gestion de l'asset management, la commercialisation, la conduite des projets de développement, la gestion locative, ainsi que l'ensemble des activités de la foncière dans l'Océan indien ;

Fabrice Haurani, Directeur général adjoint responsable des investissements, arbitrages et de la gestion des participations de la foncière ;

Stéphane Girard, Directeur des opérations et des relations extérieures, pour la gestion de la communication

institutionnelle, des directions de l'exploitation, du réseau et du marketing *BtoC* ;

Sarah Leroy, secrétaire générale responsable des fonctions juridiques et de la RSE ;

Camille Morel, Directrice des ressources humaines.

Ce Comité, soutenu par la participation d'**Irving Gauthier**, Directeur financier et secrétaire du Comité exécutif, joue un rôle central dans l'alignement stratégique et la mobilisation opérationnelle des équipes ;

Dans un contexte marqué par des ambitions stratégiques fortes, cette gouvernance permet à Mercialis de conjuguer agilité et performance au service de ses parties prenantes. Elle assure une coordination étroite des actions et une exécution efficace de la stratégie du Groupe.

Composition du Comité exécutif (au 01/01/2026)



De gauche à droite : Sarah Leroy, Fabrice Haurani, Philippine de Bruyn, Vincent Ravat, Camille Morel, Stéphane Girard.

Une politique de rémunération des dirigeants équilibrée, exigeante et créatrice de valeur durable

Mercialys s'est dotée depuis plusieurs années d'une politique de rémunération des dirigeants qu'elle veut équilibrée, exigeante, responsable et alignée sur la stratégie et de nature à contribuer aux performances 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

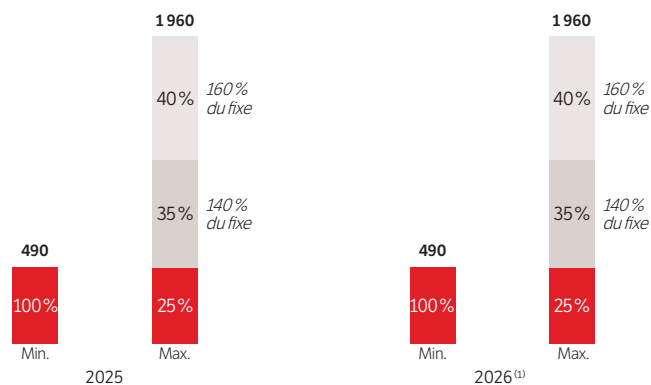
La politique de rémunération (*ex ante*) et le versement des rémunérations (*ex post*) sont arrêtés annuellement par le Conseil d'administration après consultation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

Ils sont soumis au vote de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires, conformément à la réglementation en vigueur.

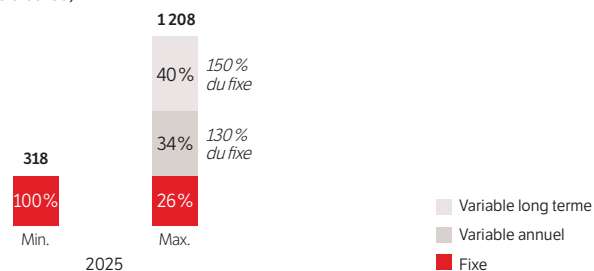
La rémunération des dirigeants est essentiellement constituée d'une part fixe, d'une part variable annuelle et d'une part variable long terme. Les critères, objectifs et seuils retenus pour déterminer les parts variables sont motivés et exigeants. Le niveau de rémunération des dirigeants est par ailleurs 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
JUSQU'AU 31/12/2025
(en milliers d'euros)



RATIOS D'ÉQUITÉ⁽²⁾

DIRECTEUR GÉNÉRAL		DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE	
MOYENNE 2025	14,2	MOYENNE 2025	8,7
MÉDIANE 2025	16,5	MÉDIANE 2025	10,1

(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 23 avril 2026. / (2) Méthodologie de calcul détaillée dans le Document d'enregistrement universel 2025.

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.

Composition des Comités spécialisés⁽¹⁾

 **COMITÉ
DES INVESTISSEMENTS
DURABLES (CID)**

6
MEMBRES

FEMMES **33 %** ASSIDUITÉ **100 %**

7
RÉUNIONS

INDÉPENDANCE **67 %**

 **COMITÉ
DES NOMINATIONS,
DES RÉMUNÉRATIONS
ET DE LA GOUVERNANCE
(CNRG)**

6
MEMBRES

FEMMES **67 %** ASSIDUITÉ **100 %**

4
RÉUNIONS

INDÉPENDANCE **67 %**

 **COMITÉ
D'AUDIT, DES RISQUES
ET DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE (CARDD)**

4
MEMBRES

FEMMES **75 %** ASSIDUITÉ **95 %**

5
RÉUNIONS

INDÉPENDANCE **100 %**

Compétences et expertises du Conseil

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.

COMPÉTENCES GLOBALES (en %)	Immobilier Construction Urbanisme 90%	Finance Comptabilité 100%	Gestion de société 100%	Juridique Conformité Risques 60%	Gouvernance Ethique 100%	Ressources humaines Social 90%	Environnement Climat 90%	Distribution Service clients 90%	Innovation Marketing 50%	IA Gestion de la donnée 30%
COMPÉTENCES INDIVIDUELLES										
É. Le Gentil	●	●	●	●	●	●	●	●		
M. Aoustin	●	●	●		●	●	●	●	●	
S. Bensimon	●	●	●		●	●	●	●		
V. Boissier	●	●	●	●	●	●	●	●		
J-L. Constanza		●	●		●	●	●	●	●	●
É. Cunin ⁽³⁾	●	●	●		●	●		●	●	●
D. Dudan	●	●	●	●	●	●	●	●		
A. Le Mintier	●	●	●	●	●		●			
P. Roque	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
V. Ravat	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

(1) Au 31/12/2025. / (2) Processus détaillé au sein du Document d'enregistrement universel 2025. / (3) Fin du mandat de Madame Élisabeth Cunin le 31 décembre 2025.

UN ACTIONNARIAT TOTALEMENT DIVERSIFIÉ, GARANTISSANT UN DIALOGUE ENGAGÉ ET PROACTIF

Mercialys est cotée en bourse depuis octobre 2005 et sur le compartiment A d'Euronext Paris depuis le 31 janvier 2025 sous le symbole MERY et l'ISIN FRO010241638. La Société est membre du SBF 120, de plusieurs indices spécifiques au secteur de l'immobilier (EPRA ⁽¹⁾, IEIF ⁽²⁾).

La Société est caractérisée par un capital totalement diversifié.

Le flottant représente ainsi la quasi-totalité du capital de la Société à la fin de l'année 2025.

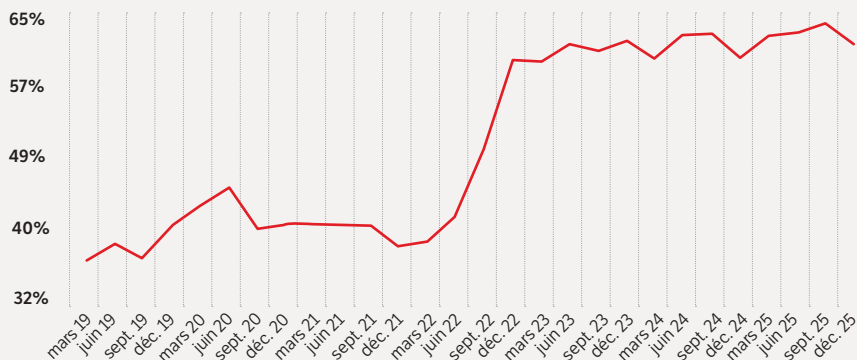
Le capital flottant assure une excellente liquidité aux titres de la Société et la capacité pour les actionnaires de constituer et faire évoluer des positions significatives.

Les 33 premiers actionnaires de Mercialys détiennent d'ailleurs,

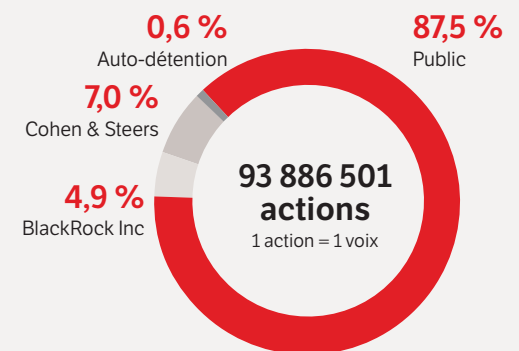
au 31 décembre 2025, plus de 60 % du capital et des droits de vote.

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 2025



Mercialys veille à assurer un dialogue régulier et proactif avec ses actionnaires et plus généralement avec l'ensemble de ses parties prenantes financières.

En 2025, en parallèle des nombreux roadshows et contacts assurés par les équipes dirigeantes, 15 communiqués de presse ont été publiés pour une communauté de plus de 900 investisseurs et analystes.

La Société a par ailleurs obtenu le *Transparency Award* CAC Mid60 par l'agence Labrador pour la transparence des informations à disposition des différentes parties prenantes.



16 roadshows organisés avec **9 brokers** différents et **7 pays** couverts



#1 Grand prix de la Transparence CAC Mid60



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



TOP 100 des actionnaires contactés avant chaque Assemblée générale



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

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

UNE GESTION DES RISQUES

SOUCIEUSE DE 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 pilote 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 permet 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



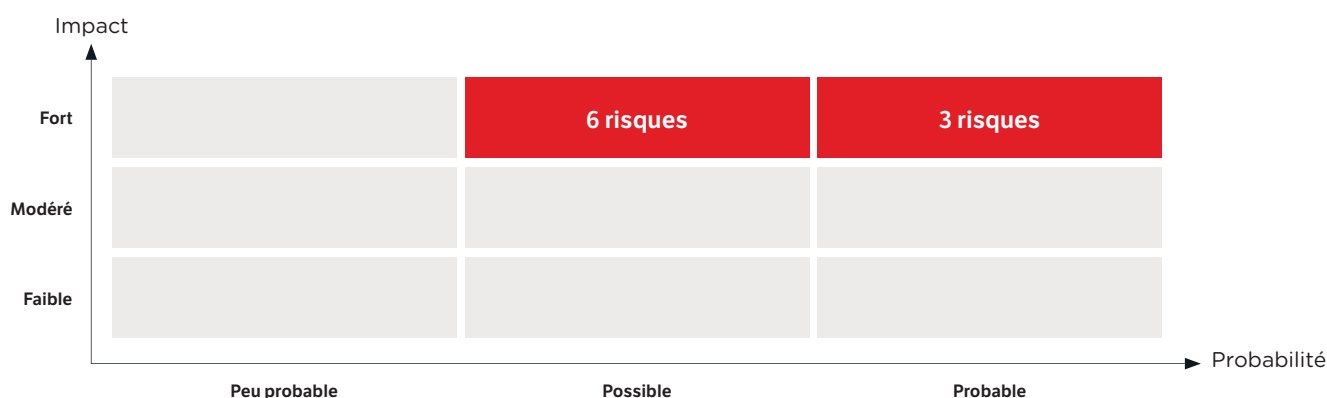
Cartographie des risques

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⁾, 49 risques ont été identifiés. Afin d'assurer un suivi et une gestion pragmatique de ses risques, la Société les a hiérarchisés selon leur priorité. 9 sont ainsi considérés prioritaires.

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.

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. 9 d'entre eux, parmi les 49 identifiés, répondent à ces critères. Ils appartiennent à 5 catégories et sont présentés ci-dessous.

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)	●●●	→
	Risque lié à la concurrence sur le segment du commerce physique	Fort (RNR)	●●●	→
	Risque lié à l'évolution des tendances de consommation	Fort (RNR)	●●●	→
Risques liés à l'activité	Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation	Fort (RNR)	●●●	→
	Risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine	Fort (Réputation)	●●●	→
	Risque lié aux acquisitions et constructions	Fort (ANR)	●●●	→
Risques liés à la situation financière	Risque lié au taux d'intérêt, au coût de la dette, à la liquidité et au financement	Fort (RNR)	●●●	↗
Risques juridiques et réglementaires	Risque lié au régime SIIC et à la conformité fiscale	Fort (RNR)	●●●	↗
Risques liés au contrôle interne	Risque lié aux intrusions malveillantes et aux pannes sur les outils	Fort (RNR)	●●●	↗

Impact : Faible Modéré Fort
 Risque : ●●● Peu probable ●●● Possible ●●● Probable
 Tendance : ↗ Haussière → Stable ↘ Baissière.

SYNTHÈSE DU DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES

PRINCIPES	OBJECTIFS	ACTEURS	OUTILS	RÉSULTATS
- Approche collaborative - Mise en place opérationnelle rapide - Processus dynamique - Démarche préventive	- Identifier - Mesurer - Piloter - Surveiller	- Comité d'audit, des risques et du développement durable - Direction générale - Comité de prévention des risques - Directrice de la conformité et de l'éthique - Responsables opérationnels - Collaborateurs	- Cartographie des risques - Entretiens avec les collaborateurs - Communication et sensibilisation - Tests / audits	- Intégration dans le processus décisionnel - Profil de risques 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 s'inscrivent dans le respect de la déontologie et de l'éthique professionnelle.

Mercialys s'est notamment dotée :

- d'un rapport extra-financier conforme

à la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) auditée par 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 (IEP) ;
- 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 des pratiques de sa chaîne de valeur, à travers notamment des mesures de suivi, d'évaluation et/ou d'audits des fournisseurs et prestataires et l'insertion de clauses RSE dans les principaux contrats et appels d'offres.

La Directrice de la conformité et de l'éthique, agissant aussi en tant que déontologue et DPO⁽¹⁾ siège au CPR. Elle base ses travaux sur la Charte éthique incluant le 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>.

PROPOSITION DE VALEUR

ADAPTÉE AUX DYNAMIQUES DE LA CONSOMMATION

L'enjeu de Mercialys réside dans sa capacité à entretenir son utilité marchande afin de pérenniser la valeur de son patrimoine.

La Société doit ainsi s'assurer qu'elle répond à un double enjeu :

1. la compréhension de l'évolution des modes de consommation et l'accompagnement des enseignes locataires pour s'y adapter ; et

2. la capacité à faire évoluer et adapter en permanence ses actifs à ces évolutions en cohérence avec son positionnement d'acteur régional, la conception des espaces urbains et les enjeux liés à la transition écologique.

2025, marque l'aboutissement du repositionnement stratégique de Mercialys sur des *shopping parks leaders* sur leur territoire en lieu et place du modèle historique de galerie marchande de proximité. Dotés d'un mix marchand adapté aux nouveaux usages, ils se caractérisent par une gestion opérationnelle rigoureuse, privilégiant diversification locative et maîtrise des charges.

Aboutissement du repositionnement stratégique

Le commerce se transforme. Il se polarise autour d'actifs dont la part de marché les rend capables de sécuriser les flux de visiteurs et de renforcer encore d'avantage leur attractivité commerciale.

Cette évolution reconfigure les stratégies d'implantation : les enseignes privilégient les sites dominants, garants de leur visibilité, de leur performance et de leur résilience. En parallèle, les consommateurs recherchent des formats accessibles, cohérents et compétitifs en prix, où le magasin physique demeure central dans le parcours d'achat omnicanal.

La concentration du commerce sur les actifs dominants s'accompagne d'une polarisation géographique lente mais puissante. Elle a guidé au recentrage des actifs de Mercialys vers les métropoles régionales littorales et frontalières les plus dynamiques, tant d'un point de vue économique que de population, telles que Marseille, Aix-en-Provence, Toulouse, Rennes ou Grenoble.

L'acquisition, en juin 2025, du *shopping park leader* Saint-Genis 2 près de Lyon répond à cette dynamique.

34 ACTIFS LEADERS,
CENTRALISENT
96% DE LA VALEUR
DU PATRIMOINE ET
88% DES SURFACES.



OBJECTIF À CINQ ANS
DÉPASSER **95 % D'ACTIFS LEADERS**
(CONTRE 70% EN 2025), CAPTANT
AU MOINS **3 MILLIONS DE VISITEURS/AN**

Polarisation sur les zones maîtresses

La consommation se concentre sur des zones commerciales dominantes de périphérie, qui réunissent implantation des enseignes et fréquentation préférentielle des consommateurs.

Polarisation géographique

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 se concentre en périphérie des villes, aux dépens des centres-villes.

Le nouveau modèle Shop•Park pour répondre aux attentes contemporaines des consommateurs

Les centres commerciaux de périphérie demeurent largement le choix privilégié des consommateurs pour leurs achats du quotidien (pour 75% des Français⁽¹⁾). Ce plébiscite s'appuie sur des critères très objectifs, tels que la simplicité d'accès en voiture (85% des français utilisent quotidiennement leur voiture), la praticité (tout au même endroit) et la garantie d'avoir les prix les plus bas.

Format hybride et différenciant, le *shopping park* associe la richesse de l'offre d'un centre commercial de destination, l'efficacité économique d'un *retail park* et l'accessibilité d'une

galerie de proximité, dans un format de "juste taille" de 50 à 150 enseignes. Incarnation de ce positionnement, Mercialis a dévoilé Shop•Park, la nouvelle identité visuelle de ses *shopping parks*, à l'occasion de son 20^e anniversaire en octobre 2025.

Pensé en adéquation avec sa zone de chalandise autour des *leaders* de chaque segment de consommation - les *top of mind* des clients - et privilégiant des enseignes à prix accessibles - l'*Everyday-Low-Price* - en phase avec les enjeux de pouvoir d'achat. Sa performance repose également sur une stratégie

omnicanale à forte dimension locale, un dialogue constant avec les acteurs du territoire et une insertion réussie dans des zones commerciales mixtes et attractives.

Ainsi, indépendamment de leur taille absolue, les Shop•Park captent une part significative des flux de visiteurs dans leur zone de chalandise. Cette identité visuelle unifiée sera progressivement déployée sur l'ensemble du portefeuille, afin de renforcer la lisibilité et la cohérence de la nouvelle signature commerciale Shop•Park.

La mise en œuvre de cette stratégie repose sur trois expertises complémentaires – **immobilière, commerciale et RSE** – qui assurent la performance opérationnelle, la solidité financière et la durabilité du modèle.



Une performance qui valide le modèle

- +3,9 %** FRÉQUENTATION DES SITES
- +2,6 %** CHIFFRE D'AFFAIRES COMMERÇANTS
- +10,1 %** PROGRESSION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE
- +3,9 %** HAUSSE DU RNR (1,26 €) PAR ACTION
- +2,8 %** CROISSANCE ORGANIQUE DES REVENUS LOCATIFS
- 2,0 %** TAUX DE VACANCE

(1) Selon le 10^e baromètre du centre-ville et des commerces d'avril 2025.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

DES ACTIFS DURABLES AU SERVICE D'UNE PERFORMANCE PÉRENNE

L'expertise immobilière de Mercialys repose sur une gestion active du patrimoine et une allocation maîtrisée du capital. Outre le recentrage stratégique opéré ces dernières années, l'enjeu est d'optimiser la qualité du portefeuille pour en augmenter la valeur future.

La polarisation du patrimoine sur des actifs *leaders* constitue le socle du modèle. Elle permet de concentrer les flux de visiteurs, d'améliorer la performance locative et de renforcer la valeur et la liquidité des actifs.

2025 a confirmé cette vision stratégique : les *shopping parks* les plus performants sont ceux à la « juste taille », adaptés

à leur zone de chalandise, avec une profondeur d'offre leur permettant de s'imposer comme la destination *leader* sur leur zone : les centres d'Angers, Besançon, Brest, Toulouse, Nîmes, Mandelieu, Quimper ou bien encore l'acquisition récente de Saint-Genis 2 près de Lyon en sont la parfaite illustration.

Développer et transformer les actifs existants

Cette concentration suppose une rotation active du portefeuille. Mercialys arbitre les sites arrivés à maturité au regard de ses critères de performance et réalloue le capital vers des opérations créatrices de valeur : restructurations, extensions, développements ciblés, et acquisitions. L'objectif est triple : améliorer la qualité moyenne du patrimoine, générer des marges de manœuvre financières, et accroître son patrimoine.



La restructuration d'actifs existants constitue un levier direct d'accroissement de la valeur.

À Toulouse, Brest et Niort, la reconfiguration des surfaces et la recomposition du mix marchand autour d'enseignes à forte attractivité ont permis d'augmenter la fréquentation, de sécuriser les revenus et de soutenir les valeurs locatives.

À Brest notamment, Mercialys a repositionné l'actif en relouant l'hypermarché à Leclerc, tout en intégrant les locomotives Grand Frais et Normal. Les extensions à Angers et Grenoble visent respectivement à une progression d'environ +15 % et +20 % des loyers nets à terme, tout en consolidant les positions dominantes de ces sites sur leurs zones de chalandise.

Le développement de nouveaux Shop•Park complète ce dispositif. À Saint-André, et Ferney-Voltaire, les projets s'appuient sur un foncier détenu par Mercialys, un niveau élevé de pré-commercialisation et des rendements attendus supérieurs à 8 %.

FENOUILLET : UNE TRAJECTOIRE DE LEADERSHIP

En dix ans, Mercialis a entièrement reconfiguré le site de Toulouse Fenouillet. D'une galerie de 24 boutiques adossée à un hypermarché, le site est devenu un *shopping park*, prochainement renommé Shop•Park, de plus de 130 enseignes, structuré autour d'un hypermarché redimensionné et d'un mix marchand renforcé. La fréquentation a plus que triplé, passant de 2,1 à 6,6 millions de visiteurs annuels. Les implantations de B&M et Fitness Park et la restructuration de la galerie historique doivent permettre au Shop•Park de Toulouse-Fenouillet de franchir une nouvelle étape d'ici 2027 : dépasser les 7 millions de visiteurs et installer durablement le site comme l'actif *leader* de la métropole toulousaine.



Une discipline d'investissement stricte

La stratégie immobilière s'appuie sur des critères exigeants et ambitieux de rentabilité. Chaque opération est évaluée selon un objectif de rendement minimum de 8 %, garantissant une création de valeur durable et mesurable. Ces indicateurs reflètent à la fois la performance opérationnelle et l'effet positif des arbitrages stratégiques.

Cette combinaison solide — concentration des actifs, transformation ciblée et discipline financière — permet d'améliorer la qualité et la valeur du patrimoine et préserver la capacité d'investissement future du Groupe.



PIPELINE MAÎTRISÉ :
LE PORTEFEUILLE DE PROJETS
FIN 2025 S'ÉTABLIT À
400 M€



ANR NTA +4,1%
NOTATION BBB STABLE



RENDEMENT
D'EXPERTISE +6,65%
RATIO
D'ENDETTEMENT
LTV⁽¹⁾ 40,2%



FOCUS 2025 : DES ACQUISITIONS STRUCTURANTES ET RELATIVES

En 2025, Mercialis a réalisé deux acquisitions pour 176 millions d'euros parfaitement alignées avec sa stratégie de polarisation et de montée en qualité du portefeuille.

- Saint-Genis 2 (ouest lyonnais), site *leader* implanté sur un bassin de chalandise de 700 000 habitants, regroupe 100 enseignes sur plus de 18 000 m². Par sa taille, la qualité des fondamentaux immobiliers et sa capacité de création de valeur, ce futur Shop•Park répond pleinement aux critères

d'investissement du Groupe. Récemment rénové, il offre un fort potentiel d'optimisation du mix marchand et des formats.

- Le rachat des 49 % restants d'Hyperthetis Participations permet à Mercialis de détenir désormais 100 % de cinq sites représentant 66 000 m² de surfaces locatives. Cette opération assure à Mercialis la maîtrise immobilière complète de ces sites qui pourront faire l'objet de restructurations sur le modèle Shop•Park.

(1) Hors droits.

EXPERTISE COMMERCIALE

ACCOMPAGNER LE COMMERCE DE DEMAIN

Chaque ouverture, chaque projet, chaque signature met en relief le savoir-faire de Mercialis. La sélection rigoureuse des enseignes par les équipes commerciales sécurise les revenus et renforce durablement la qualité du portefeuille.

La diversification locative constitue un pilier de résilience : les dix premiers locataires hors secteur alimentaire représentent 15 % des loyers, et aucune enseigne ne dépasse 3 % des revenus. Dès lors, moins de dépendance, plus de diversité - pour Mercialis comme pour les visiteurs - et une plus grande résilience au travers des cycles propres à chaque segment ou chaque enseigne.

En 2025, Mercialis a enregistré 200 signatures de commerçants, confirmant l'attractivité de ses sites et sa capacité à nouer et renouveler des partenariats durables avec les enseignes.



Un socle locatif solide

- 100 000 M²** RECOMMERCIALISÉS
- 200** SIGNATURES (+10 % vs. 2024)
- 14 %** SURFACE TOTALE RENOUVELÉE
- 97,8 %** TAUX DE RECOUVREMENT
- 98 %** TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
- + 2,2 %** RÉVERSION POSITIVE
- 10,9 %** TAUX D'EFFORT SOUTENABLE

Privilégier les enseignes préférées des consommateurs

Dans un environnement marqué par la pression sur le pouvoir d'achat, Mercialis concentre son mix marchand sur les enseignes *leaders* et accessibles au sein de chaque segment de consommation.

Aujourd'hui, 80 % des marques préférées des Français (les *Top of mind*) sont présentes dans nos *shopping parks*. L'ambition est d'atteindre 90 % à moyen terme. En 2025,

les signatures s'inscrivent dans cette dynamique : Normal, Adopt, Grand Frais, Primark, Aroma-Zone ou encore Tedi... qui contribuent à enrichir le portefeuille de marques présentes dans le Groupe.

L'objectif : des marques *leaders* qui structurent le parcours d'achat et dynamisent la fréquentation des sites permettant de gagner des parts de marché à moyen terme.



AROMA-ZONE



Un mix marchand aligné sur les usages

Plus qu'un simple lieu d'achat, un *shopping park* est un lieu de vie. Composer un mix marchand pertinent et attractif c'est comprendre le territoire - sa réalité, ses flux, ses usages : pour proposer une offre équilibrée et adaptée, capable d'accompagner les besoins des enseignes comme ceux des clients.

En 2025, cela se traduit par le renforcement des segments de consommation clés :

- **La restauration s'enrichit** de dix nouvelles signatures (Paradis du Fruit, Hippopotamus ou Volfoni) ;
- **Le pôle santé se consolide** avec cinq pharmacies et parapharmacies ;
- Les loisirs gagnent du terrain (Escape Sensas, Monky, Fitness Park) ;

• Côté **alimentaire**, Leclerc, Auchan, Intermarché, Carrefour, Grand Frais, Monoprix, Lidl et Aldi sont désormais tous présents dans le patrimoine — une exhaustivité alimentaire inédite qui ancre des flux réguliers et renforce la stabilité des sites ;

• **Des enseignes tendance** renforcent l'offre : Normal, Adopt, Biotech USA, Kiko, Only et des premières dans le portefeuille : Primark, Aroma-Zone, Tedi, The North face et le Paradis du Fruit.

Mercialis accompagne également les enseignes, comme New Yorker, Adidas, Mango, Adopt, dans l'évolution de leurs concepts de magasins en adaptant les surfaces et les implantations aux nouveaux standards commerciaux

et en mettant à leur disposition des emplacements correspondant à leurs attentes en termes de taille et de visibilité. Un bon emplacement doit se réinventer pour répondre aux besoins des preneurs.

Le centre s'inscrit dans un parcours d'achat intégré qui commence avant l'entrée en magasin et se prolonge après la visite. Mercialis positionne donc ses structures comme des maillons actifs entre digital et magasin : *ship-from-store* (la livraison depuis les magasins), *click & collect* et casiers de retrait.

En 2025, 59 nouveaux casiers ont été installés, + 800 000 visites générées par le *ship-from-store*, + 25 % d'achats liés au retrait. Le magasin capte, transforme et prolonge la relation commerciale.



Les chiffres des shopping parks

+ 3,9 % FRÉQUENTATION

+ 2,6 % CHIFFRE D'AFFAIRES COMMERÇANTS

+ 2,8 % CROISSANCE ORGANIQUE DES LOYERS



Marketing multi-local au service de la performance

La puissance des Shop•Park ne tient pas uniquement au mix marchand. Elle se construit aussi au plus près des territoires, grâce à un marketing de proximité qui fait vivre chaque site comme une destination à part entière. Le marketing est un levier opérationnel. Il accompagne les enseignes, renforce la visibilité des sites et contribue à leur dynamique commerciale en soutenant les ouvertures, activant les communautés locales et créant des temps forts générateurs de trafic — événements thématiques, formats exclusifs ou éco-responsables. Ils constituent ainsi un double levier de performance : enrichir la dynamique commerciale des centres tout en générant des loyers additionnels sur des surfaces disponibles.

En 2025, trois rendez-vous ont marqué les esprits : *Geev Shop* à Angers avec plus d'un million de vues, plus de 18 millions de vues sur YouTube pour la vidéo Intersport à Sainte-Marie Duparc, et plus de 5 millions à l'ouverture du magasin Jul Store à Marseille. Le marketing multi-local s'appuie également sur le commerce éphémère pour dynamiser les sites, créer des temps forts et renouveler l'offre. Ces formats permettent d'introduire des concepts temporaires, de tester ponctuellement de nouvelles enseignes.

LES GEEV SHOP ÉPHÉMÈRES, ILLUSTRATION DE LA STRATÉGIE DE MARKETING MULTI-LOCALE

Ces boutiques éphémères attirent des visiteurs en renforçant le rôle du centre comme acteur engagé du territoire et en soutenant une consommation responsable (dons, seconde vie des produits, réduction des déchets).

L'impact est double :

- **Contribuer à l'image de modernité des centres** et à renforcer leur proximité avec les communautés locales,
- **Générer des pics de fréquentation** et stimuler le chiffre d'affaires des commerçants.

Les visiteurs, sensibles aux gains de pouvoir d'achat procurés par les dons récupérés, sont incités à consommer davantage dans les enseignes du centre, contribuant ainsi à un cercle vertueux au bénéfice de l'ensemble de l'écosystème local.

Le retail media, un levier de génération de trafic

Le *retail media* déployé par Mercialis constitue un levier important pour générer du trafic vers les enseignes des centres. Au-delà des dispositifs *in-mall* (affichage, activation commerciale, dispositifs digitaux sur site), Mercialis intègre désormais la visibilité sur ses propres réseaux sociaux, dont l'audience locale et qualifiée renforce l'impact des campagnes. En diffusant les messages des enseignes en amont de la visite et lors des temps forts d'animation, cette approche touche les clients dès la phase d'inspiration, promeut les offres et nouveautés et oriente efficacement les flux vers les points de vente. Cette approche intégrée, combinant présence physique et digitale, contribue directement à augmenter le trafic en magasin et à optimiser la performance commerciale des enseignes partenaires.



LE DIGITAL, ACCÉLÉRATEUR DU LIEN LOCAL

Avant la visite, il donne envie. Après, il fait durer l'expérience. Cette logique guide la stratégie de « *drive-to-store* » - activation digitale visant à générer du trafic en magasin - qui atteint un niveau record en 2025 : 417 millions de vues, 40 millions de personnes touchées, une couverture de 100 % des zones de chalandise, ayant contribué à +0,7 % à la hausse de la fréquentation.

EXPERTISE RSE

UN LEVIER TRANSVERSAL CRÉATEUR DE VALEUR

La RSE est une expertise stratégique intégrée au cœur du modèle d'affaires de Mercialys. Elle nourrit les expertises immobilière et commerciale, et structure les projets d'investissement et d'arbitrage. Accélérateur de transformation, moteur d'attractivité locative et levier de sécurisation de la valeur à long terme, elle renforce la performance opérationnelle et financière du Groupe.

La stratégie *4 Fair Impacts for 2030* structure cette ambition autour de quatre axes complémentaires : **environnement**, **territoires**, **commerces** et **talents**.

POUR NOTRE ENVIRONNEMENT

L'intégration des exigences environnementales à la stratégie de Mercialys permet de protéger la valeur de son patrimoine sur le long terme, alliant responsabilité environnementale et performance économique. En réduisant ses émissions et en optimisant l'usage des ressources, la Société maîtrise durablement ses charges, anticipe les évolutions réglementaires et renforce l'attractivité de ses actifs. En 2025, la révision à la hausse des objectifs climatiques marque une nouvelle ambition.



Avancées 2025

- 27 % ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE
(scopes 1 & 2) vs. 2024

A-List du CDP

73 % DÉCHETS VALORISÉS

Well Below 2°C OBJECTIFS ATTEINTS

84 % CENTRES ÉQUIPÉS EN
BORNES DE RECHARGE

**Nouvelle Certification
Net Zero** VALIDÉE PAR LA SBTi

POUR NOS TERRITOIRES

Le modèle Shop•Park repose sur un ancrage territorial fort. La proximité avec les clients, les enseignes et les partenaires locaux permet à Mercialys de s'adapter rapidement aux dynamiques des bassins de vie et d'ajuster le mix commercial à la zone de chalandise.

Les partenariats nationaux, déclinés localement, renforcent l'impact sociétal des centres et consolident durablement leur attractivité et leur solidité locative.



Avancées 2025

71 % CENTRES ENGAGÉS DANS DES
ACTIONS EN FAVEUR DE L'EMPLOI

REQUALIFICATION D'ACTIFS
EXISTANTS DANS UNE LOGIQUE
DE **zéro artificialisation nette**



FORUMS EMPLOI AVEC PÔLE EMPLOI

À Toulouse et Marseille, des forums Pôle Emploi pilotés par les directeurs des centres ont facilité la mise en relation directe entre enseignes et candidats grâce au recensement des offres, à la mobilisation des espaces et à l'activation des outils de communication.



POUR NOS COMMERCES

La stratégie *4 Fair Impacts for 2030* soutient la performance locative en accompagnant les enseignes vers des modèles plus responsables et plus efficaces grâce à des outils de pilotage dédiés et des solutions adaptées à chaque actif.

La RSE s'impose ainsi comme un levier de compétitivité, renforçant la qualité du socle locatif et la résilience du modèle commercial.



Avancées 2025

100 % DES ACTIFS CERTIFIÉS *BREEAM*

1^{ER} actif CLASSÉ *OUTSTANDING*
(*BREEAM Part 2*)

86 % DES CENTRES STRATÉGIQUES AU NIVEAU EXCELLENT OU EXCEPTIONNEL



Avancées 2025

70 % ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

96/100 INDEX ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE

POUR NOS TALENTS

La performance durable du modèle repose sur une gouvernance exigeante, le développement des compétences et un alignement clair des équipes avec la feuille de route RSE. Les objectifs extra-financiers sont intégrés aux objectifs individuels et aux dispositifs de performance, inscrivant la responsabilité environnementale et sociétale au cœur du pilotage opérationnel.

Un programme renforcé de formation sera déployé en 2026 pour accélérer l'appropriation des enjeux RSE.

Ambitions 2030

ENVIRONNEMENT

- Viser le *Net Zero*
- 100 % des déchets valorisés
- Zéro produit phytosanitaire

TALENTS

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



TERRITOIRES

- 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

COMMERCES

- 100 % des centres stratégiques certifiés *BREEAM In-Use*
- 100 % des centres proposant une offre responsable
- 100 % des locataires associés au pacte « bailleur-enseigne responsables »

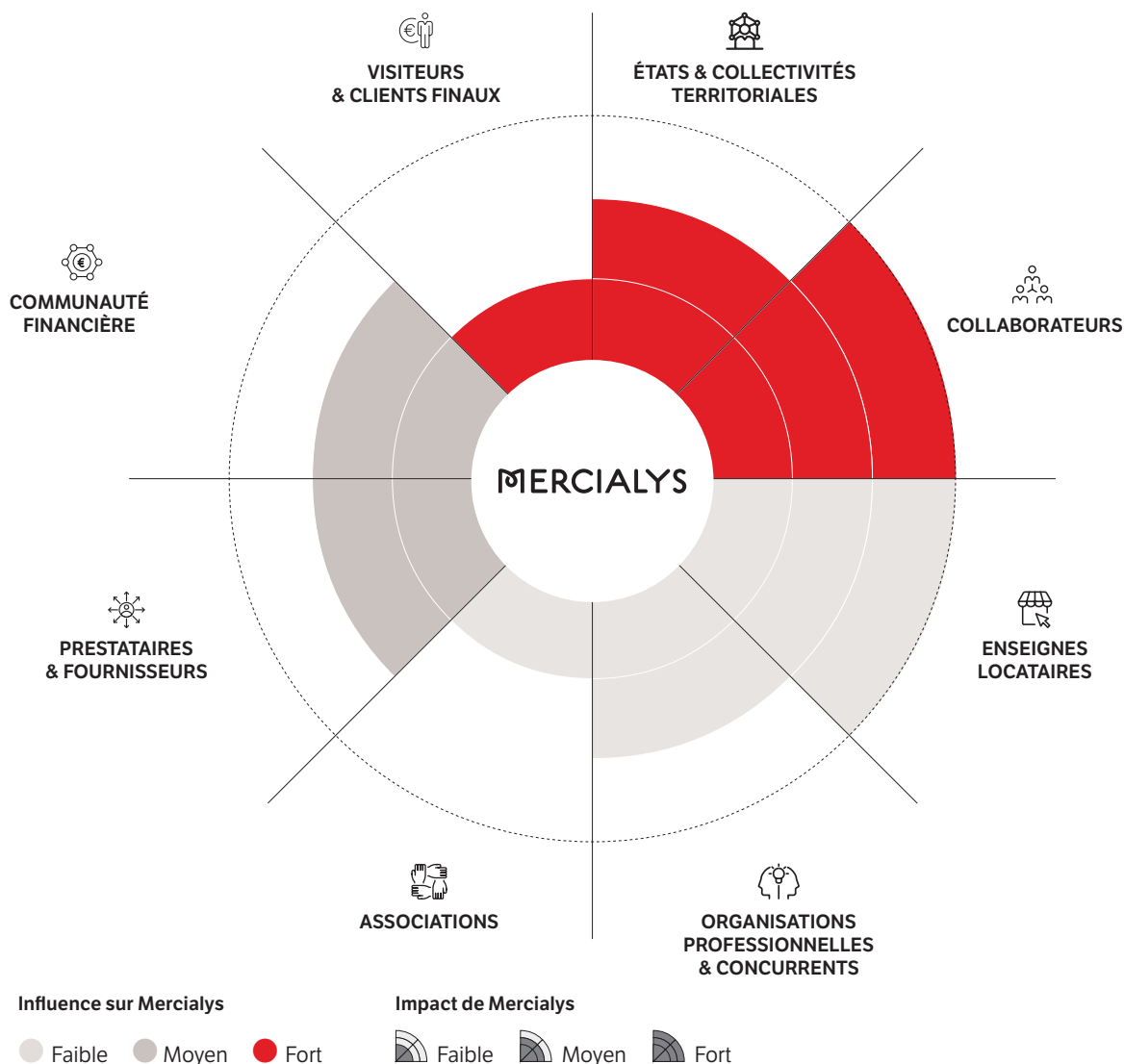
UN DIALOGUE RÉGULIER AVEC NOS PARTIES PRENANTES

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

Le dialogue régulier instauré par la Société avec ses parties prenantes, permet d'intégrer leurs attentes dans les réflexions stratégiques. Il pourra s'agir d'enjeux économiques, sociaux, sociétaux, environnementaux et de gouvernance, dans une perspective de création de valeur pérenne et partagée. Ce dialogue offre également l'opportunité de constituer des partenariats et plus

largement de s'inscrire dans un processus d'innovation et d'amélioration continues. La consultation régulière de l'ensemble des parties prenantes, 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 l'illustration parfaite.

Cartographie des parties prenantes



Dialogue avec les parties prenantes

	ENJEUX	MODALITÉS DE DIALOGUE	
 COLLABORATEURS	• Implication • Engagement • Recrutement • Fidélisation • Diversité • Dialogue social • Sensibilisation à la RSE	- Merylink (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
 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
 VISITEURS & CLIENTS FINAUX	• Satisfaction • Fidélité • Confort • Sécurité • Avis	- Écosystème digital - Pages TikTok / Instagram - Enquêtes de satisfaction	- Contacts des directions de centre - Newsletter - E-mails
 ENSEIGNES LOCATAIRES	• Performance commerciale • Attractivité • Différenciation • Fidélisation • Collaboration • RSE	- Enquêtes de satisfaction - Réunions avec les commerçants - Échanges directs avec les équipes de commercialisation	- Salesforce (CRM) - Visites sur sites des projets - Salons professionnels
 PRESTATAIRES & FOURNISSEURS	• Qualité des prestations et services • Achats responsables • Maîtrise de la chaîne de valeur	- Appels d'offres - Rencontres périodiques - Évaluations, contrôles et audits	
 COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE	• Financement • Performance financière • Éthique des affaires	- Roadshows - Réunions d'informations financières - Document d'enregistrement universel - Rapport financier semestriel - Communiqués de presse	- Assemblée générale - Site Internet - Contact Relations investisseurs - LinkedIn - S&P (CRM)
 ASSOCIATIONS	• Soutien des projets • Renforcement de l'ancrage local des centres	- Site Internet - Partenariats	- Document d'enregistrement universel - Contact RSE
 ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES & CONCURRENTS	• Partage de bonnes pratiques • Études et benchmarks • Veille réglementaire • Valorisation du secteur	- Participation aux commissions - Participation à la gouvernance des instances de place	

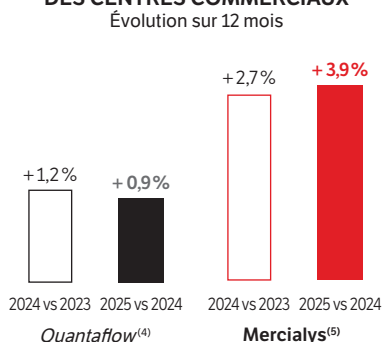
UNE CRÉATION DE VALEUR FINANCIÈRE ET EXTRA-FINANCIÈRE RÉSILIENTE

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.

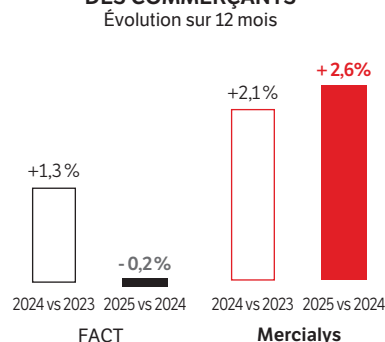
PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

Les performances opérationnelles constatées sur le patrimoine en 2025 démontrent la pertinence du modèle de Mercialys et des stratégies commerciales et marketing qui l'accompagnent. Les indicateurs opérationnels performants, portés par une activité de commercialisation en accélération, ouvrent la voie à une croissance durable des revenus locatifs.

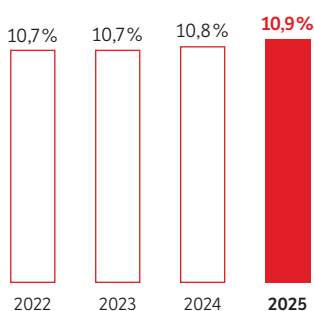
ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION DES CENTRES COMMERCIAUX



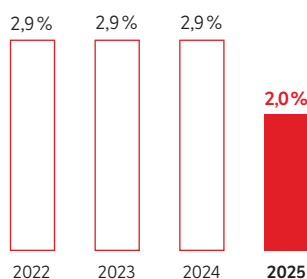
ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS



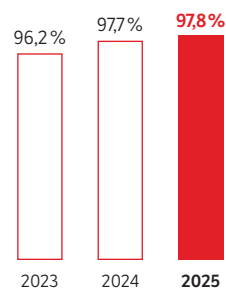
ÉVOLUTION DU COÛT D'OCCUPATION



ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE FINANCIÈRE COURANTE



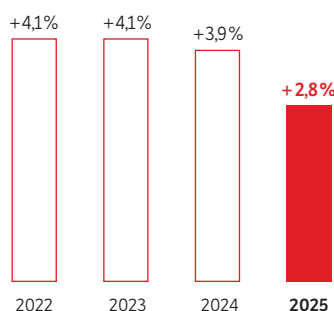
ÉVOLUTION DU TAUX DE RECOUVREMENT (au 31/12/2025)



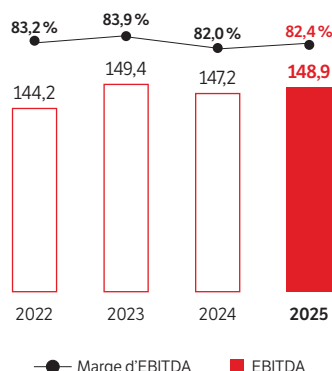
PERFORMANCE FINANCIÈRE

La situation financière de Mercialys au 31 décembre 2025 est restée très saine. L'ambition de croissance de la Société s'effectue dans un cadre toujours strict articulé autour de ses grands équilibres financiers et d'une exigence de rendement sensiblement supérieur au rendement actuel moyen du patrimoine.

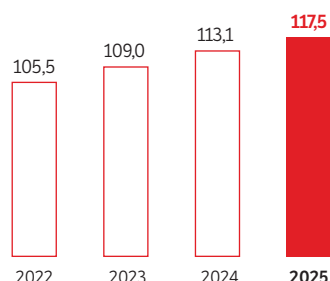
ÉVOLUTION DU TAUX DE CROISSANCE ORGANIQUE DES LOYERS



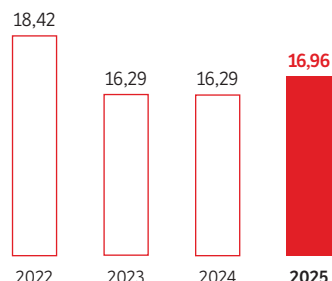
ÉVOLUTION DE L'EBITDA (en millions d'euros) ET DE LA MARGE D'EBITDA (en %)



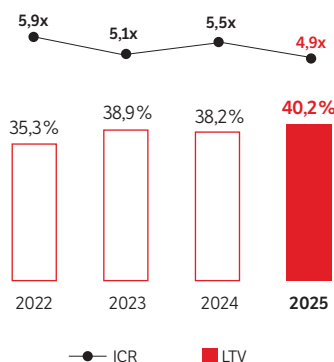
ÉVOLUTION DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT (RNR) (en millions d'euros)



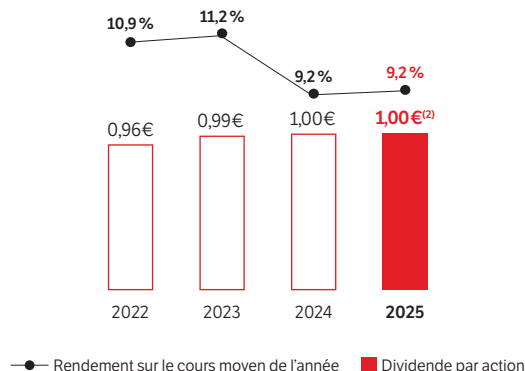
ÉVOLUTION DE L'ANR (EPRA NTA⁽¹⁾) (en euros par action)



ÉVOLUTION DES RATIOS LTV (hors droits) ET ICR



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

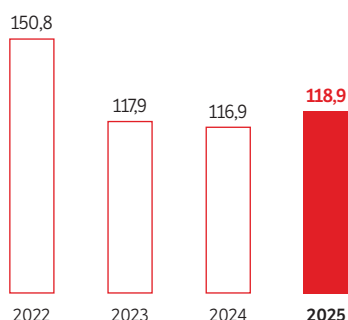


(1) NTA : Net Tangible Asset. / (2) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 23 avril 2026.

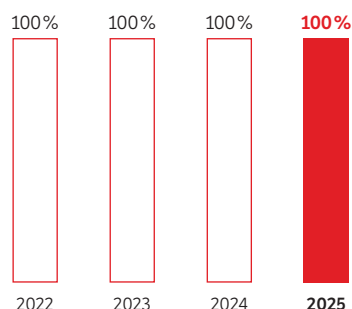
PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

En 2025, Mercialys a poursuivi la mise en œuvre de sa stratégie RSE *4 Fair Impacts for 2030* et franchi de nouveaux jalons structurants, confirmant l'intégration des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au cœur de son modèle.

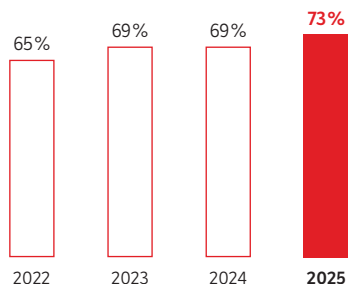
ÉVOLUTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE SURFACIQUE (en kWh/m² - périmètre courant)



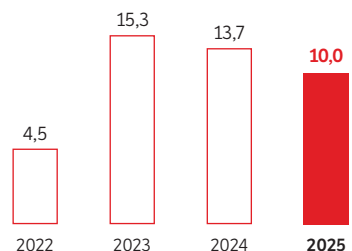
ÉVOLUTION DE LA PART DU PATRIMOINE STRATÉGIQUE CERTIFIÉ BREEAM IN-USE (en % de la valeur totale du patrimoine stratégique droits inclus)



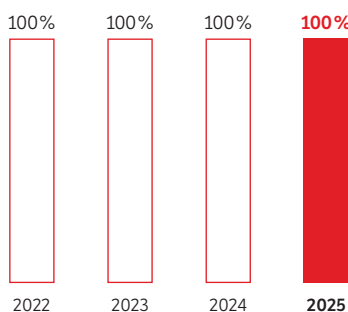
ÉVOLUTION DU TAUX DE VALORISATION DES DÉCHETS DES CENTRES COMMERCIAUX (périmètre courant)



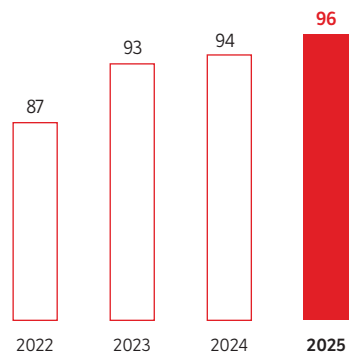
ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS CARBONE DIRECTES ET INDIRECTES PAR M² (Scopes 1 et 2 - en kgCO₂e/m² - méthode market-based - périmètre courant)



ÉVOLUTION DE LA PART DES SALARIÉS FORMÉS



ÉVOLUTION DE L'INDEX DE L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES (indice /100)



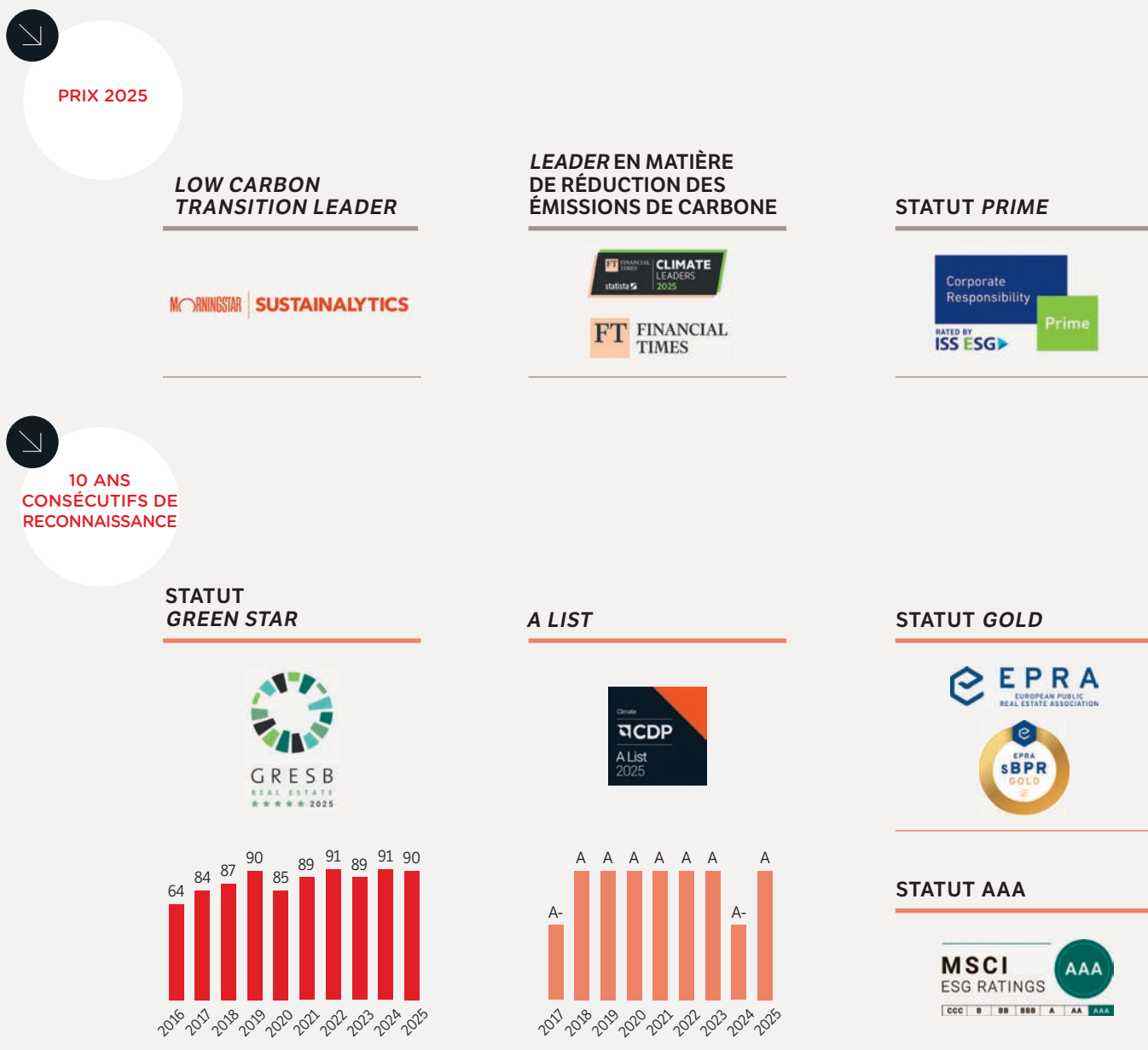
Le positionnement de Mercialis parmi les acteurs de référence en matière de RSE a été reconnu par plusieurs distinctions sectorielles en 2025.

La Société a réintégré la *A-List* du *Carbone Disclosure Project* (CDP), qui distingue les entreprises les plus engagées dans la lutte contre le changement climatique.

Elle maintient également son statut *Green Star* au GRESB et a été reconnue *ESG Top Rated Company* et *Low Carbon Transition Leader* par Sustainalytics.

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

Engagé à maintenir des notations ESG de premier plan dans le secteur



(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) EPRA, European Public Real Estate Association. / (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.



2,0 %

de vacance courante



6,65 %

de rendement
d'expertise



37,4 %

de ratio d'endettement
(LTV droits inclus)

01.

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

1.1	Rapport d'activité	34	1.2	Rapport financier	39
1.1.1	L'affirmation d'un modèle performant	35	1.2.1	États financiers	39
1.1.2	Un bilan solide permettant de soutenir la croissance externe	36	1.2.2	Principaux faits marquants 2025	42
1.1.3	Des investissements sélectifs pour renforcer le patrimoine	37	1.2.3	Commentaires sur l'activité	42
1.1.4	Des avancées significatives de la stratégie RSE <i>4 Fair Impacts for 2030</i> dont une trajectoire carbone renforcée vers un objectif <i>Net Zero</i>	38	1.2.4	Commentaires sur les résultats consolidés	44
1.1.5	Dividende 2025, objectifs 2026 et perspectives à moyen terme	38	1.2.5	Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier	50
			1.2.6	Perspectives	51
			1.2.7	Événements postérieurs à la clôture de la période	51
			1.2.8	Mesures de performance EPRA	52
			1.3	Patrimoine immobilier	62
			1.3.1	Un patrimoine évalué à 3 041,1 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2025	62
			1.3.2	Un portefeuille d'actifs commerciaux leaders et implantés dans des zones géographiques dynamiques	65

1.1 Rapport d'activité

L'appétence à consommer des Français ne s'est pas démentie en 2025 mais s'est encore davantage polarisée. Notre patrimoine désormais repositionné en termes de concept, recentré sur des actifs leaders sur les métropoles françaises les plus dynamiques, constitue désormais un puissant accélérateur de performance.

2025 marque l'achèvement quasi complet de ce repositionnement avec 34 sites stratégiques *leaders* ou *co-leaders* sur leurs zones de chalandise représentant 96 % de la valeur du patrimoine et 88 % des surfaces.

Cette polarisation, également géographique, a guidé le recentrage des actifs autour de régions littorales et frontalières au sein de métropoles régionales parmi les plus dynamiques telles que Marseille, Aix-en-Provence, Toulouse, Rennes, ou Grenoble.

Le groupe privilégie des actifs dans un format de « juste taille » en mesure de capter une part significative des flux de visiteurs. Ils accueillent entre 50 et 150 enseignes, contre une quinzaine en moyenne dans les galeries d'hypermarchés traditionnelles. Leur mix d'enseignes est pensé autour des *leaders* de chaque segment.

Les performances opérationnelles constatées sur le patrimoine en 2025 démontrent la pertinence de notre modèle et des stratégies commerciales et marketing qui l'accompagnent. La fréquentation des sites est en hausse de +3,9 % sur l'année 2025 et s'accompagne d'une progression de +2,6 % du chiffre d'affaires des enseignes locataires de nos centres. Ces performances ont permis de maintenir le taux d'effort à un niveau très attractif de 10,9 % sur l'année, stable par rapport à 2024.

Les 200 signatures de renouvellements/recommercialisations de 2025 (+10 % vs 2024), avec un taux de réversion de +2,2 %, ouvrent la voie à une croissance durable des revenus locatifs. Le taux de vacance financière courante ⁽¹⁾ s'inscrit à un niveau historiquement bas de 2,0 % à fin décembre 2025.

Les loyers facturés progressent de +0,5 % à 180,1 millions d'euros, bénéficiant d'une croissance organique soutenue, à +2,8 %. Les revenus locatifs s'établissent à 180,6 millions d'euros, en progression de +0,6 %.

L'EBITDA s'établit à 148,9 millions d'euros en hausse de +1,2 % par rapport à 2024 du fait de l'acquisition du centre commercial Saint-Genis 2 en juin 2025, compensée par les cessions réalisées au 2^d semestre 2024. La marge d'EBITDA demeure à un niveau élevé de 82,4 % (+40 pb vs 2024).

Le résultat net récurrent (RNR) s'établit ainsi à 117,5 millions d'euros (+3,9 % vs 2024). Il progresse également de +3,9 % par action, à 1,26 euro ⁽²⁾, se situant dans le haut de la fourchette de la *guidance*, révisée en milieu d'année, comprise entre 1,24 euro et 1,27 euro par action.

Les acquisitions d'actifs, telles que détaillées ci-après, pour un montant net de 189 millions d'euros ont néanmoins permis à la Société de maintenir ses grands équilibres bilantiels : le ratio d'endettement LTV hors droits ⁽³⁾, s'établit à 40,2 % au 31 décembre 2025 (contre 38,2 % au 31 décembre 2024), soit un niveau très inférieur au niveau de *covenant* bancaire de 55 % qui s'applique sur les lignes bancaires confirmées. Le ratio LTV droits inclus ressort à 37,5 % (contre 35,7 % au 31 décembre 2024). Le ratio d'ICR ⁽⁴⁾ s'élève à 4,9x au 31 décembre 2025, contre 5,5x au 31 décembre 2024, largement supérieur au niveau minimum d'au moins 2x fixé par les *covenants* bancaires. Le 17 octobre 2025, l'agence Standard & Poor's a réitéré la notation BBB / perspective stable de Mercialys. Ce bilan solide permettra de répliquer cette stratégie d'investissements en 2026.

La valeur du patrimoine s'établit à 3 041,1 millions d'euros droits inclus, en hausse de +10,1 % sur 12 mois à périmètre courant. La valeur d'expertise droits inclus progresse de +2,1 % à périmètre constant, l'impact positif des loyers (+2,0 %) compensant l'effet d'une légère remontée des taux.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 6,65 % au 31 décembre 2025, stable sur 12 mois. Cette évolution fait ressortir un écart de rendement positif de plus de 300 pb par rapport au taux sans risque (OAT 10 ans) à fin décembre.

L'actif net réévalué EPRA NTA (Net Tangible Asset) s'établit à 16,96 euros par action ⁽⁵⁾, en hausse de 8,5 % sur 6 mois et de 4,1 % sur 12 mois.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le Conseil d'administration de Mercialys propose à l'Assemblée générale du 23 avril 2026 le versement d'un dividende de 1,00 euro par action au titre de 2025, identique à l'an dernier. La distribution correspond à 80 % du RNR 2025. Le dividende offre un rendement de 5,9 % sur l'actif net réévalué NTA de 16,96 euros par action et de 9,1 % 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 0,73 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,27 euro par action.

Le détachement du coupon interviendra le 4 mai 2026, le dividende étant payé le 6 mai 2026.

(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) Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 447 418 actions

(3) LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence pour 41,1 millions d'euros au 31 décembre 2025, 43,9 millions d'euros au 31 décembre 2024 et 42,7 millions d'euros au 30 juin 2025, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise). Ce ratio n'intègre pas le financement en crédit bail de l'actif Saint-Genis 2, pour 64,6 M€, cet élément n'étant pas rattaché à la dette financière nette.

(4) ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA / Coût de l'endettement financier net

(5) Calcul effectué sur le nombre d'actions dilué en fin de période, conformément à la méthodologie de l'EPRA concernant la NTA par action.

1.1.1 L'affirmation d'un modèle performant

Notre transformation de la galerie marchande au Shop•Park

Mercialys a anticipé très tôt la polarisation du commerce autour de sites *leaders* dans chaque bassin de vie et opéré une transformation profonde de son modèle immobilier en abandonnant progressivement la logique de galerie marchande de proximité.

La concentration du commerce sur les actifs dominants s'accompagne d'une polarisation géographique lente mais puissante. Elle a guidé au recentrage des actifs de Mercialys vers les métropoles régionales littorales et frontalières les plus dynamiques, telles que Marseille, Aix-en-Provence, Toulouse, Rennes ou Grenoble.

Avec 34 sites *leaders* ou *co-leaders* sur leurs zones de chalandise représentant 96 % de la valeur du patrimoine et 88 % des surfaces, Mercialys a pour ambition, à horizon 5 ans, de disposer de plus de 95 % d'actifs captant au moins 3 millions de visiteurs à l'année (contre 70 % en 2025).

Mercialys a accompagné cette polarisation en conceptualisant un format hybride inédit qu'elle a déployé sur le marché français. Sa nouvelle identité visuelle Shop•Park a été dévoilée lors de son 20ème anniversaire en octobre. Les Shop•Park combinent la richesse d'offre et la diversité d'un centre commercial, l'efficacité économique et les coûts maîtrisés d'un retail park et l'accessibilité immédiate d'une galerie de proximité.

Le groupe privilégie des actifs répondant aux attentes contemporaines : lisibilité de l'offre, rapidité du parcours client, défense du pouvoir d'achat et ancrage territorial fort, dans un format de « juste taille » en mesure de capter une part significative des flux de visiteurs. Ils accueillent entre 50 et 150 enseignes, contre une quinzaine en moyenne dans les galeries d'hypermarchés traditionnelles et leur mix d'enseignes est pensé autour des leaders de chaque segment.

Le focus, au travers de l'ensemble du patrimoine, demeure sur des enseignes à l'accessibilité prix reconnue, catalyseur de l'acte d'achat et s'articule autour d'une stratégie commerciale ciblée des usages de consommations et de leurs évolutions.

En 2025, elle s'est déployée par :

- le renouvellement de l'offre de restauration avec plus de 10 nouvelles signatures : Paradis du Fruit (1^{er} du patrimoine), Hippopotamus (x2), Volfoni (1^{er}), Dreams donuts, Miss cookies, Club Café ;
- la diversification de la palette d'acteurs alimentaires : Grand Frais, Leclerc et Lidl (x2). A ce titre, 2025 aura été marquée par la finalisation de la rotation intégrale des opérateurs alimentaires qui ancrent les *shopping parks* de Mercialys ;
- l'accentuation de l'offre santé : 5 pharmacies et parapharmacies signées ;
- le développement d'une offre variée de loisirs : Escape Sensas, Monkey, Fitness Park sur plus de 10 000 m² ;
- le soutien aux tendances d'actualité sur la mode discount, la beauté ou l'animalerie : Primark (1^{er} du patrimoine), Aroma-Zone (1^{er}), Tedi (1^{er}), Only, The North Face (1^{er}), Normal (x4), Adopt (x3), Biotech USA, Kiko ;
- l'accompagnement à l'évolution de format des enseignes : New Yorker, Adidas, Mango, Adopt.

Ces opérations commerciales bénéficient de l'appui d'un marketing multi-local sur les réseaux sociaux qui a prouvé son efficacité en 2025 en cumulant 417 millions de vues, soit le record de visibilité digitale pour Mercialys. A titre d'illustration de cette capacité d'impact, l'opération Geev Shop à Angers a totalisé plus d'un million de vues localement, la vidéo pour l'enseigne Intersport à Sainte Marie Duparc plus de 18 millions de vues sur Youtube et l'ouverture du magasin Jul Store à Marseille plus de 5 millions.

Le concept Shop•Park agrège les atouts d'une surperformance durable

Les performances opérationnelles constatées sur le patrimoine en 2025 démontrent la pertinence de notre modèle et des stratégies commerciales et marketing qui l'accompagnent :

- la fréquentation des sites du patrimoine s'inscrit en hausse de +3,9 % sur 12 mois à fin décembre 2025, soit une surperformance de +300 pb par rapport à l'évolution du panel national Quantaflow (en hausse de +0,9 %) ;
- le chiffre d'affaires des commerçants des Shop•Parks affiche une croissance de +2,6 % sur 12 mois, soit une surperformance significative de +280 pb par rapport à l'indice national FACT, en recul de -0,2 % ;
- le taux d'effort s'inscrit à un niveau stable de 10,9 % ;
- la diversification du portefeuille assure une résilience structurelle : les dix premiers locataires (hors alimentaire) représentent moins de 15 % des loyers et aucune enseigne n'a vocation à représenter plus de 3 % des loyers.

Les indicateurs opérationnels performants, portés par une activité de commercialisation en accélération (+10 % vs 2024), ouvrent la voie à une croissance durable des revenus locatifs :

1. la croissance organique des loyers facturés ressort en hausse de +2,8 % ⁽¹⁾ ;
2. le taux de réversion 2025 est en hausse sur un an à +2,2 % sur les 200 signatures de l'année ;
3. le taux de vacance financière courante ⁽²⁾ s'inscrit à un niveau historiquement bas de 2,0 % à fin décembre 2025 ;
4. le taux de recouvrement des loyers et charges à fin décembre 2025 s'établit à un niveau record de 97,8 %.

Un modèle économique garant d'une croissance pérenne du RNR

Les loyers facturés progressent de +0,5 % à 180,1 millions d'euros, bénéficiant d'une croissance organique soutenue, partiellement compensée par l'effet *prorata temporis* des cessions d'actifs de 2024. Les revenus locatifs s'établissent à 180,6 millions d'euros, en progression de +0,6 %.

L'EBITDA s'établit à 148,9 millions d'euros en hausse de +1,2 % par rapport à 2024 du fait de l'acquisition du centre commercial Saint-Genis 2 en juin 2025, compensée par les cessions réalisées au 2^d semestre 2024. La marge d'EBITDA demeure à un niveau élevé de 82,4 % (+40 pb vs 2024).

Le résultat net récurrent (RNR) s'établit ainsi à 117,5 millions d'euros (+3,9 % vs 2024). Il progresse également de +3,9 % par action, à 1,26 euro, se situant dans le haut de la fourchette de la *guidance*, révisée en milieu d'année, comprise entre 1,24 et 1,27 euro par action.

(1) Croissance organique des loyers bruts qui n'incluent pas les autres revenus non locatifs tels que les prestations de services, les redevances d'actifs sous gestion perçus en provenance d'ImocomPartners.

(2) Le taux d'occupation, tout comme le taux de vacance de Mercialys, n'intègre pas les conventions liées à l'activité de commerce éphémère.

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	Var. %
Loyers facturés	179 151	180 084	+ 0,5 %
Revenus locatifs	179 534	180 591 ⁽¹⁾	+ 0,6 %
Loyers nets	172 314	170 498	- 1,1 %
EBITDA	147 162	148 895	+ 1,2 %
Marge d'EBITDA (% des revenus locatifs)	82,0 %	82,4 %	
Résultat net récurrent ⁽²⁾	113 129	117 505	+ 3,9 %
Résultat net récurrent par action – en euros	1,21	1,26	+ 3,9 %

(1) Pro forma les revenus locatifs 2025 s'élèvent à 182,6 M€, en hausse de + 1,7 % par rapport à 2024. Les revenus 2025 publiés sont impactés négativement par une perte temporaire de loyers sur les sites de Brest et Niort, liée à des résiliations anticipées de baux. Cette perte est intégralement compensée par des indemnités, qui couvrent également la période de travaux de nouveaux preneurs déjà signés. Ces indemnités sont comptabilisées en autres éléments opérationnels, conformément aux règles comptables IFRS. La prise d'effets des nouveaux loyers sur les surfaces relouées interviendra en 2026 et 2027 à l'issue de l'aménagement des cellules pour les nouveaux magasins.

(2) Résultat net récurrent = 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.

1.1.2 Un bilan solide permettant de soutenir la croissance externe

Hausse de + 10,1 % de la valeur du patrimoine en 2025 (+2,1 % à périmètre constant)

Le portefeuille de Mercialys à fin décembre 2025 est constitué essentiellement de 47 centres commerciaux se décomposant comme suit : 34 shopping parks, 6 actifs projets et 7 actifs diffus. La valeur du patrimoine s'établit à 3 041 millions d'euros droits inclus, en hausse de + 10,1 % sur 12 mois et de + 2,1 % à périmètre constant ⁽³⁾ portée par la dynamique locative et la solidité des fondamentaux du portefeuille (impact positif des loyers de + 2,0 %) compensant l'effet d'une légère remontée des taux.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 6,65 % au 31 décembre 2025 stable sur 12 mois. Cette évolution fait ressortir un écart de rendement positif de plus de 300 pb par rapport au taux sans risque (OAT 10 ans) à fin décembre.

À périmètre courant, l'évolution de la valeur du patrimoine en 2025 intègre principalement l'acquisition du centre commercial Saint-Genis 2, réalisée en juin 2025. Cet actif, site *leader* de l'ouest lyonnais, répond pleinement aux critères d'investissement de Mercialys en termes de taille, de qualité des fondamentaux immobiliers et de potentiel de création de valeur. Il contribue positivement à la hausse de valeur du patrimoine du Groupe. Le rachat des intérêts minoritaires d'Hyperthetis Participations n'a pas d'impact sur la valeur du patrimoine immobilier, celle-ci étant déjà intégrée à périmètre constant, tandis que la prise de contrôle d'ImocomPartners, société de gestion, ne relève pas du périmètre de valorisation immobilière.

		A périmètre courant		A périmètre constant ⁽¹⁾	
	Valeur d'expertise au 31/12/2025	Var. au cours des 6 derniers mois	Var. au cours des 12 derniers mois	Var. au cours des 6 derniers mois	Var. au cours des 12 derniers mois
Valeur hors droits	2 834,6	+ 3,7 %	+ 9,7 %	+ 3,7 %	+ 1,7 %
Valeur droits inclus	3 041,1	+ 3,9 %	+ 10,1 %	+ 3,9 %	+ 2,1 %

(1) Sites constants en nombre et en surface

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

	EPRA NRV			EPRA NTA			EPRA NDV		
	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025
€/action	18,23	17,94	19,42	16,29	15,63	16,96	16,45	15,79	17,29
Var. sur 6 mois	+ 2,4 %	- 1,6 %	+ 8,2 %	+ 2,7 %	- 4,0 %	+ 8,5 %	- 0,5 %	- 4,0 %	+ 9,5 %
Var. sur 12 mois	- 0,1 %	+ 0,8 %	+ 6,5 %	+ 0,0 %	- 1,4 %	+ 4,1 %	- 3,8 %	- 4,5 %	+ 5,1 %

(1) Pro forma les revenus locatifs 2025 s'élèvent à 182,6 millions d'euros en hausse de + 1,7 % par rapport à 2024. Les revenus 2025 publiés sont impactés négativement par une perte temporaire de loyers sur les sites de Brest et Niort, liée à des résiliations anticipées de baux. Cette perte est intégralement compensée par des indemnités, qui couvrent également la période de travaux de nouveaux preneurs déjà signés. Ces indemnités sont comptabilisées en autres éléments opérationnels, conformément aux règles comptables IFRS. La prise d'effets des nouveaux loyers sur les surfaces relouées interviendra en 2026 et 2027 à l'issue de l'aménagement des cellules pour les nouveaux magasins.

(2) Résultat net récurrent = 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) Sites constants en nombre et en surface.

L'actif net réévalué EPRA NTA (*Net Tangible Asset*) s'établit à 16,96 euros par action, en hausse de + 4,1 % sur 12 mois et de + 8,5 % sur 6 mois. La variation de + 0,67 euro par action sur 12 mois résulte des impacts suivants :

- le versement des dividendes : - 1,00 euro ;
- le résultat net récurrent : + 1,26 euro ;
- la variation de la plus-value latente ⁽¹⁾ : + 1,41 euro, dont un effet négatif lié à l'évolution des taux et un effet positif lié aux loyers ;
- les autres éléments et la variation de la juste valeur des dérivés : - 0,99 euro.

Une structure financière très solide

En juin 2025, Mercialis a procédé à l'émission d'une obligation de 300 millions d'euros, d'une maturité de 7 ans, assortie d'un coupon de 4,0 %. Elle a vocation à permettre le rachat de l'obligation de 300 millions d'euros arrivant à maturité en février 2026, portant un coupon de 1,8 %. Dans l'intervalle, la trésorerie issue de cette émission a été placée dans de bonnes conditions. À fin décembre 2025, la maturité moyenne de la dette tirée s'établit à 3,5 ans, contre 3,8 ans à fin 2024. En outre, Mercialis a conservé une couverture de sa dette à taux fixe à un niveau élevé, soit 89 % à fin 2025.

La situation financière de Mercialis au 31 décembre 2025 est restée très saine et satisfait l'ensemble des *covenants* prévus dans les différents contrats de crédit.

Ainsi le ratio d'endettement, LTV hors droits ⁽²⁾, s'établit à 40,2 % au 31 décembre 2025 (38,2 % au 31 décembre 2024) du fait des acquisitions et en amélioration de 230pb par rapport au 30 juin 2025. Ce niveau est très inférieur au *covenant* bancaire de 55 % qui s'applique sur l'ensemble des lignes bancaires confirmées. Le ratio de LTV droits inclus ressortant à 37,4 % à la même date (contre 35,7 % au 31 décembre 2024 et 39,6 % au 30 juin 2025).

Ces ratios n'intègrent pas le financement en crédit-bail de l'actif de Saint-Genis 2 pour 64,6 millions d'euros, cet élément n'étant pas rattaché à la dette financière nette. Le LTV ressort à 39,5 % (droits inclus) et 42,4 % (hors droits) en prenant en compte cet élément.

Le ratio d'ICR ⁽³⁾ s'élève à 4,9x au 31 décembre 2025, contre 5,5x au 31 décembre 2024 et 5,7x au 30 juin 2025, largement supérieur au niveau minimum d'au moins 2x fixé par les *covenants* bancaires.

Le 17 octobre 2025, l'agence Standard & Poor's a réitéré la notation BBB / perspective stable de Mercialis.

Ce bilan sera mis au service de la poursuite des investissements en 2026.

1.1.3 Des investissements sélectifs pour renforcer le patrimoine

L'ambition de croissance de Mercialis s'effectue dans un cadre toujours strict articulé autour de ses grands équilibres financiers et d'une exigence de rendement sensiblement supérieur au rendement actuel moyen du patrimoine.

Mise en oeuvre séquencée du portefeuille de projets sur des critères rigoureux

À fin 2025, Mercialis dispose d'un portefeuille de projets de près de 400 millions d'euros susceptibles d'être déployés à moyen terme, dont la part engagée s'établit à environ 30 millions d'euros. Ce portefeuille, concentré dans les quatre bassins géographiques où la foncière focalise son empreinte immobilière, pourra être déployé de manière séquencée, tant en montants qu'en calendrier. Tous ces projets visant à améliorer la qualité du patrimoine doivent répondre à un critère strict et ambitieux d'une rentabilité sur capitaux employés d'au moins 8,0 %.

A date, Mercialis progresse sur des projets visant 3 types d'objectifs :

1. Renforcement/ restructuration de Shop•Park existants à :

- Toulouse : poursuite de la restructuration de la partie historique avec une ouverture attendue en fin de second semestre 2026 en vue de renforcer l'attractivité du site par l'accueil de moyennes surfaces structurantes (B&M et Fitness Park). Ce projet permettra, à terme, une augmentation du loyer net d'environ 8 % ;
- Brest, suite à un accord conclu avec le groupe Casino en juin 2025, reprise de l'hypermarché par l'enseigne Leclerc et ouverture concomitante de moyennes surfaces de jouets et parapharmacie le 4 décembre 2025 ; une première phase livrée en 14 mois dans le respect du budget, ayant généré une hausse de fréquentation d'environ +50 % sur le mois de décembre 2025 ; les ouvertures de Normal et de Grand Frais viendront compléter l'ensemble au second semestre 2026. Par ailleurs, un engagement de vente portant sur les surfaces occupées par Leclerc a été intégré aux accords conclus. Il engage l'opérateur Leclerc à acquérir ses volumes entre le 1^{er} juillet 2026 et le 30 juin 2027 ;

- Niort, restructuration de l'ancien hypermarché Casino par les signatures de New Yorker, Normal, Monkey et Lidl ; 90 % des surfaces de l'ancien hypermarché ont été relouées pour des livraisons prévues au deuxième trimestre 2026.

2. Extension de Shop•Park existants à :

- Angers : levée de l'ensemble des conditions suspensives de la promesse de vente signée en 2024 portant sur une réserve foncière de 16 000 m² attenante à un des meilleurs Shop•Park du patrimoine ; projet présentant un potentiel de développement d'environ 25 000 m² dont près de 15 000 m² dédiés aux commerces, restaurants et loisirs, au sein d'un quartier à usage mixte intégrant également du résidentiel et des bureaux. Ce projet permettra à terme une augmentation des loyers nets d'environ 15 % ;
- Grenoble, restructuration et extension de la surface locative sur la partie couverte du site pour y accueillir de nouvelles moyennes surfaces ; autorisations administratives obtenues pour un démarrage des travaux prévu au premier semestre 2026 ; projet pré-commercialisé à hauteur d'environ 80 % et permettant une augmentation d'environ +20 % des loyers nets.

3. Développement de nouveaux sites Shop•Park à :

- Saint-André (La Réunion) : projet de parc d'activité développé sur des réserves foncières détenues par Mercialis portant sur une surface totale de 15 000 m² (dont 11 000 m² de commerces), pré-commercialisé à plus de 80 % et pour lequel l'obtention du permis de construire est en cours de purge ; ouverture prévue en 2027 ; rendement sur coût prévisionnel attendu à un niveau supérieur à 8,5 % ;
- Saint-Denis (région parisienne) : opération en partenariat avec le promoteur Telamon sur un site en pleine propriété de Mercialis pour laquelle les autorisations administratives nécessaires au projet ont été obtenues ; toutefois, à la suite de recours déposés par des associations de riverains à l'encontre du permis de construire, une procédure est en cours d'instruction devant le Conseil d'État. À l'issue de l'opération, Mercialis demeurera propriétaire de l'ensemble des commerces rénovés et restructurés ;

(1) Différentiel entre la valeur nette comptable des actifs au bilan et la valeur d'expertise hors droits

(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 41,1 M€ au 31 décembre 2025, 43,9 M€ au 31 décembre 2024 et 42,7 M€ au 30 juin 2025, la valeur de patrimoine des sociétés mises en équivalence n'étant pas intégrée dans la valeur d'expertise)

- Ferney-Voltaire (bassin genevois) : développement en co-promotion d'un projet mixte d'environ 17 000 m² situé dans une zone transfrontalière dynamique à fort pouvoir d'achat entre la France et la Suisse ; promesse de vente portant sur l'acquisition du foncier signée fin 2025 ; les marques d'intérêt déjà obtenues sur plus de 80 % de la surface locative. Le démarrage des travaux est envisagé début 2028, pour une ouverture prévue à fin 2029, avec une rentabilité prévisionnelle du projet supérieure à 8,0 %.

Stratégie d'acquisition duplicable reposant sur une création de valeur solide

Mercialys a repris une politique d'investissements active en 2025 répondant aux critères stricts de la foncière : un rendement relatif sur le résultat net récurrent, des fondamentaux immobiliers cohérents avec le positionnement géographique, de durabilité et de format de Mercialys et un potentiel de création de valeur à moyen terme.

Deux opérations d'acquisition d'actifs immobiliers représentant un montant cumulé de 176 millions d'euros pour un rendement moyen de 9 % ont été réalisées respectivement en juin et juillet 2025 :

1. acquisition du centre commercial Saint-Genis 2, site *leader* de l'ouest lyonnais ayant une zone de chalandise de 700 000 habitants. Ce site répond aux exigences de Mercialys par sa

taille (100 magasins et restaurants sur plus de 18 000 m²), sa position de leader régional, son potentiel d'optimisation des formats et du mix-marchands ;

2. rachat des 49 % non détenus dans la société Hyperthetis Participations, propriétaire de 66 000 m² de surfaces locatives sur 5 sites.

Par ailleurs, en mars 2025, la Société a acquis les 70 % résiduels dans la société de gestion de portefeuille (SGP) ImocomPartners. Au-delà des honoraires engendrés par le fonds sous gestion (670 millions d'euros dédiés aux *retails parks*), la SGP a pour ambition de développer de nouveaux supports prioritairement consacrés à de l'immobilier commercial. Mercialys pourrait souscrire à de tels fonds dans le strict cadre des règles de prévention des conflits d'intérêt.

Mercialys entend poursuivre en 2026 une politique d'acquisitions ciblées d'actifs existants en immobilier commercial. Ces investissements seront concentrés sur des sites *leaders*, ou présentant un potentiel clair de *leadership* sur leur zone de chalandise et des fondamentaux immobiliers solides permettant d'envisager une création de valeur supplémentaire significative.

Le volume d'investissements envisagé par la trésorerie du Groupe serait d'environ 100 millions d'euros, tout en restant opportuniste en fonction des projets, avec un critère de rendement strict d'au moins 7 %.

1.1.4 Des avancées significatives de la stratégie RSE *4 Fair Impacts for 2030* dont une trajectoire carbone renforcée vers un objectif *Net Zero*

Le positionnement de Mercialys parmi les acteurs de référence en matière de RSE a été reconnu par plusieurs distinctions sectorielles en 2025. La Société a réintégré la *A-List* du CDP, qui distingue les entreprises les plus engagées dans la lutte contre le changement climatique. Elle maintient également son statut *Green Star* au GRESB et a été reconnue ESG Top Rated Company et Low Carbon Transition Leader par Sustainalytics.

En 2025, Mercialys a poursuivi la mise en œuvre de sa stratégie RSE décennale *4 Fair Impacts for 2030* et franchi de nouveaux jalons structurants, confirmant l'intégration des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au cœur de son modèle.

Au cours de l'exercice, plusieurs réalisations majeures peuvent être soulignées :

- une réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) scopes 1 et 2 par m² de - 27 % par rapport à 2024 ;

- un taux moyen de valorisation des déchets de 73 %, traduisant la montée en puissance des dispositifs de recyclage ;
- la certification *BREEAM In-Use* de 100 % des centres stratégiques, avec une note moyenne de 73,8 % en partie 2 ;
- le déploiement d'opérations dédiées à l'emploi sur 71 % des centres, contribuant à l'ancrage territorial ;
- un index d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes de 96/100 ;
- une gouvernance alignée sur les meilleurs standards du marché, reposant notamment sur un Conseil d'administration composé à 70 % d'administrateurs indépendants au 31 décembre 2025.

Enfin, Mercialys confirme son rôle pionnier en matière de décarbonation de l'immobilier commercial, avec la certification de sa trajectoire *Net Zero* par la Science Based Targets initiative (SBTi), obtenue en août 2025 selon le référentiel sectoriel Bâtiments dans une approche *Whole Building*.

1.1.5 Dividende 2025, objectifs 2026 et perspectives à moyen terme

Dividende de 1,00 euro au titre de l'exercice 2025

Le Conseil d'administration de Mercialys propose à l'Assemblée générale du 23 avril 2026 le versement d'un dividende de 1,00 euro identique à celui de 2024. La distribution correspond à 80 % du RNR 2025 et offre un rendement de 5,9 % sur l'actif net réévalué NTA de 16,96 € par action à fin 2025 et de 9,1 % sur le cours de clôture annuel.

La proposition de dividende au titre de 2025 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 0,73 €/action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,27 €/action.

Le détachement du coupon interviendra le 4 mai 2026, le dividende étant payé le 6 mai 2026.

Objectifs 2026

En 2026, le RNR devrait continuer de s'appuyer sur une performance opérationnelle solide. Il intégrera également l'évolution du résultat financier, liée au refinancement d'une partie de la dette, dans un contexte de gestion active et anticipée des échéances. Dans ce cadre, Mercialys se fixe les objectifs suivants :

- Résultat net récurrent (RNR) d'au moins 1,29 € par action ;
- Dividende d'au moins 1,00 € par action .

Perspectives favorables à moyen terme

A horizon 2028, Mercialys envisage une croissance annuelle moyenne des loyers comprise entre +5 % / +7 %. Elle permettra d'absorber la hausse des frais financiers et d'ambitionner une croissance moyenne annuelle du RNR comprise entre +2 % / +4 % avec une politique de distribution visant à un dividende annuel autour de 80 % du RNR par action.

1.2 Rapport financier

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe Mercialis 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 2025. 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)	12/2025	12/2024
Revenus locatifs	180 591	179 534
Charges locatives et impôt foncier	(47 208)	(47 639)
Charges et impôt refacturés aux locataires	40 734	41 631
Charges nettes sur immeubles	(3 620)	(1 212)
Loyers nets	170 498	172 314
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	7 852	3 239
Autres produits	1	2
Autres charges	(5 784)	(7 867)
Charges de personnel	(23 672)	(20 526)
Dotations aux amortissements	(38 775)	(37 828)
Reprises/(Dotations) aux provisions	5 027	(901)
Autres produits opérationnels	7 413	154 721
Autres charges opérationnelles	(43 781)	(161 009)
Résultat opérationnel	78 779	102 145
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	9 528	6 727
Coût de l'endettement financier brut	(48 529)	(51 243)
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	(39 002)	(44 516)
Autres produits financiers	2 357	947
Autres charges financières	(5 044)	(3 472)
Résultat financier	(41 688)	(47 041)
Charge d'impôt	(1 128)	(793)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	916	2 432
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	36 879	56 742
Dont participations ne donnant pas le contrôle	2 914	2 983
Dont part du Groupe	33 964	53 759
Résultat par action ⁽¹⁾		
Résultat net, part du Groupe (€)	0,36	0,58
Résultat net dilué, part du Groupe (€)	0,36	0,58

(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 2025 = 93 447 418 actions.

Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2025 = 93 447 418 actions.

1.2.1.2 État de la situation financière consolidée

Actifs

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
Ecart d'acquisition	11 470	-
Immobilisations incorporelles	12 390	3 424
Immobilisations corporelles	9 082	7 445
Immeubles de placement	1 692 018	1 720 595
Actifs au titre des droits d'utilisation	143 493	14 784
Participations dans les entreprises associées	32 409	40 315
Autres actifs non courants	32 161	30 604
Actifs d'impôts différés	1 326	1 700
Actifs non courants	1 934 348	1 818 867
Créances clients	27 853	30 766
Autres actifs courants	27 879	27 048
Trésorerie et équivalents de trésorerie	435 319	283 653
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	7 721	-
Actifs courants	498 772	341 467
TOTAL ACTIFS	2 433 120	2 160 334

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
Capital social	93 887	93 887
Primes, titres auto-détenus et autres réserves	501 203	537 179
Capitaux propres part du Groupe	595 089	631 065
Intérêts ne donnant pas le contrôle	71 435	130 957
Capitaux propres	666 524	762 022
Provisions non courantes	1 453	1 390
Dettes financières non courantes	1 234 560	1 237 529
Dépôts et cautionnements	32 050	29 424
Passifs de location non courants	74 570	13 991
Autres dettes non courantes	3 462	4 675
Passifs non courants	1 346 095	1 287 010
Dettes fournisseurs	8 989	10 916
Dettes financières courantes	360 042	50 765
Passifs de location courants	6 657	1 204
Provisions courantes	14 682	16 644
Autres dettes courantes	30 112	31 384
Dettes d'impôt exigible courant	17	390
Passifs courants	420 500	111 303
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2 443 120	2 160 334

1.2.1.3 État consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
Résultat net, part du Groupe	33 964	53 759
Participations ne donnant pas le contrôle	2 914	2 983
Résultat net de l'ensemble consolidé	36 879	56 742
Dotation aux amortissements ⁽¹⁾ et aux provisions, nette des reprises	71 472	31 049
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés	843	880
Autres charges/(Produits) calculés ⁽²⁾	(1 207)	192
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	(916)	(2 432)
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises	2 674	3 687
Résultat sur cessions d'actifs	1 748	13 410
Coût/(Produit) de l'endettement financier net	39 002	44 516
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	2 020	360
Charge d'impôt (y compris différé)	1 128	793
Capacité d'auto-financement (CAF)	153 643	149 197
Impôts perçus/(versés)	(1 612)	(707)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements ⁽³⁾	2 379	8 555
Variation des dépôts et cautionnements	2 616	4 489
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	157 027	161 535
Décaissements liés aux acquisitions :		
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	(101 752)	(28 780)
• d'actifs financiers non courants	(281)	(19)
Encaissements liés aux cessions :		
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	-	131 202
• d'actifs financiers non courants	1 004	945
Investissements dans des entreprises associées et coentreprises	-	(1 127)
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle	(26 005)	-
Variation des prêts et avances consentis	-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(127 035)	102 220
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (solde)	(93 462)	(92 643)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (acompte)	-	-
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	(15 054)	(60 897)
Augmentation et diminution de capital	-	-
Autres opérations avec les actionnaires	(29 561)	-
Variations des actions propres	1 469	(3 408)
Augmentation des emprunts et dettes financières	506 468	518 707
Diminution des emprunts et dettes financières	(210 000)	(422 000)
Remboursement des passifs de loyers	(3 942)	(1 356)
Intérêts financiers perçus ⁽⁴⁾	19 378	21 102
Intérêts financiers versés	(53 622)	(57 762)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	121 674	(98 257)
VARIATION DE TRÉSORERIE	151 666	165 498
Trésorerie nette d'ouverture	283 653	118 155
Trésorerie nette de clôture :	435 319	283 653
• dont trésorerie et équivalents de trésorerie	435 319	283 653
• dont concours bancaires	-	-
(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	(154)	(197)
• les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée ferme du bail	(206)	200
• l'étalement des frais financiers	726	666
• les intérêts sur prêts non cash et autres produits et charges financiers	(1 758)	(758)

(en milliers d'euros)

	12/2025	12/2024
(3) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :		
• créances clients	5 097	5 170
• dettes fournisseurs	(2 088)	1 651
• autres créances et dettes	(629)	1 734
Total besoin en fonds de roulement	2 379	8 555

(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 2025

Opérations d'investissement

En mars 2025, Mercialys a acquis les 70 % résiduels dans la société de gestion de portefeuille (SGP) régulée ImocomPartners. Au 31 décembre 2025, la SGP gère l'OPPCI ImocomPark, qui détient en France un portefeuille de 33 *retail parks*, représentant une valeur d'environ 670 millions d'euros (droit inclus).

En juin 2025, Mercialys a fait l'acquisition pour 146 millions d'euros du centre commercial Saint-Genis 2, dont une partie a été financée via un contrat de crédit-bail à échéance au 15 octobre 2031.

En juillet 2025, Mercialys a racheté les 49 % de minoritaires de la société Hyperthetis Participations détenus par SPF2 Hyperthe, pour un montant net de 29,5 millions d'euros.

Enfin, via sa filiale Mercialys Campagne 13, constituée en 2025 et détenue à 100 %, Mercialys, a acquis 100 % des parts sociales de deux sociétés : la SCI Boule et la SARL Etablissements S Gaymard, cette dernière détenant 90 % de la SCI Boule et constituant principalement une structure de détention. Le montant total de l'opération s'élève à 10,5 millions d'euros.

Evolution de la base locative

En juin 2025, un accord a été conclu avec le groupe Casino, permettant, après obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence, la reprise de l'hypermarché précédemment exploité sous l'enseigne Géant Casino sur le site de Brest par un adhérent Leclerc (Brest Eurodis). Au second semestre 2026, l'enseigne Grand Frais, particulièrement plébiscitée par les consommateurs, viendra compléter et renforcer cette proposition commerciale. Ces ouvertures permettent à Mercialys de proposer une exhaustivité d'offre alimentaire inédite au sein de son patrimoine, avec la présence de Leclerc, Intermarché, Auchan, Carrefour, Grand Frais, Monoprix, Lidl et Aldi. Par ailleurs, un engagement de vente portant sur les surfaces occupées par Leclerc a été intégré aux accords conclus avec l'adhérent. Celui-ci engage réciproquement le vendeur, la société Hyperthetis, et l'acquéreur à conclure la vente définitive dans une fenêtre comprise entre le 1^{er} juillet 2026 et le 30 juin 2027.

Financement

En juin 2025, Mercialys a réalisé une émission obligataire de 300 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 4,0 %. Cette liquidité additionnelle permettra le refinancement de la souche obligataire d'un montant de 300 millions d'euros arrivant à échéance en février 2026. Par ailleurs, Mercialys a étendu la maturité de 77 % de ses lignes bancaires confirmées non tirées en 2025.

1.2.3 Commentaires sur l'activité

Principaux indicateurs de gestion

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

Au 31/12/2025	Nombre de baux	LMG ⁽¹⁾ + variable annuels (en M€)	Part des baux échus (% LMG + variable annuels)
Échus au 31/12/2025	327	23,5	13,2 %
2026	197	14,6	8,2 %
2027	196	30,0	16,8 %
2028	181	16,6	9,3 %
2029	157	12,8	7,2 %
2030	239	25,9	14,5 %
2031	163	11,1	6,2 %
2032	119	9,1	5,1 %
2033	137	12,0	6,7 %
2034	136	10,9	6,1 %
2035 et au-delà	144	12,1	6,8 %
TOTAL	1 996	178,6	100 %

(1) LMG = Loyer Minimum Garanti.

Le stock de baux arrivés à échéance à fin 2025 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.

A fin décembre 2025, le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2025 ressort à un niveau particulièrement élevé de 97,8 % (97,7 % à fin 2024).

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 2,0 % ⁽¹⁾ au 31 décembre 2025. Le taux de vacance total ⁽²⁾ s'élève à 3,9 % au 31 décembre 2025, en nette amélioration par rapport au 30 juin 2025 à 4,3 % et au 31 décembre 2024 (4,1 %).

Le taux de réversion 2025 associé aux renouvellements et recommercialisations standard est positif à +2,2 %.

Le taux d'effort ⁽³⁾ ressort à 10,9 % à fin décembre 2025 stable par rapport à 2024 (10,8 %). Il représente à la fois un levier pour de la réversion et un support du taux d'occupation. Son niveau soutenable, même après l'impact de l'indexation constaté depuis 2022, reflète les excellentes performances des commerçants en termes de chiffre d'affaires, témoignage de l'attractivité du patrimoine de Mercialys.

Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées. A l'exception des enseignes de distribution alimentaire (Intermarché 5,7 % des loyers, Auchan 5,4 %, Carrefour 2,4 %), aucun autre locataire ne représente plus de 2 % du loyer total.

Top 10 des enseignes locataires (hors grandes surfaces alimentaires)

Feu Vert
Armand Thiery
Nocibe
Intersport
FNAC
H&M
Mango
Sephora
Jules
Orange

15,0 % DES LOYERS CONTRACTUELS EN BASE ANNUALISÉE

La répartition par secteur d'activité (y compris grandes surfaces alimentaires) des loyers de Mercialys est très diversifiée. La Société déploie sa stratégie de constitution de mix marchands équilibrés, avec une poursuite de l'inflexion baissière de son exposition au textile, au profit de secteurs comme la santé et la beauté, la culture, les cadeaux et le sport :

Quote-Part loyer (en %)

	31/12/2024	31/12/2025
Restauration	8,9 %	9,2 %
Santé et beauté	14,7 %	15,8 %
Culture, cadeaux et sport	19,0 %	19,5 %
Équipement de la personne	29,2 %	28,9 %
Équipement du ménage	7,7 %	8,0 %
Grandes surfaces alimentaires	17,3 %	15,4 %
Services	3,2 %	3,3 %
TOTAL	100,0 %	100,0 %

La structure des loyers au 31 décembre 2025 montre la prédominance, en termes de masse locative, des baux intégrant une clause variable. L'exposition de la Société aux loyers purement variables est cependant très limitée, à environ 2 % de la base locative.

	LMG + variable annuels (en M€)		Quote-Part loyer (en %)	
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Baux avec clause variable	1 297	118,9	64 %	67 %
• dont LMG		114,5	62 %	64 %
• dont loyer variable associé au LMG		1,5	1 %	1 %
• dont loyer variable sans LMG		2,9	2 %	2 %
Baux sans clause variable	699	59,7	36 %	33 %
TOTAL	1 996	178,6	100 %	100 %

(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

La structure des loyers au 31 décembre 2025 présente une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux). En 2026, compte tenu des dates de signature des baux, l'indexation des loyers de Mercialis sera liée à :

- 16 % à l'indice publié au premier trimestre 2025 (soit + 1,0 %) ;

- 29 % à l'indice publié au deuxième trimestre 2025 (soit + 0,1 %) ;
- 47 % à l'indice publié au troisième trimestre 2025 (soit - 0,5 %) ; et
- 12 % à l'indice publié au quatrième trimestre 2025.

Les autres indices pesant pour un solde résiduel de 7 %.

	Nombre de baux	LMG + variable annuels (en M€)	Quote-Part loyer (en %)	
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Baux indexés à l'ILC	1 736	167,6	96 %	96 %
Baux indexés à l'ICC	68	4,6	3 %	3 %
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	177	2,0	1 %	1 %
TOTAL	1 981	174,2	100 %	100 %

1.2.4 Commentaires sur les résultats consolidés

1.2.4.1 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 déspecialisation versés par les locataires et étalés sur la durée ferme du bail (36 mois de façon usuelle).

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	Var. %
Loyers facturés	179 151	180 084	+ 0,5 %
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	384	507	+ 32,2 %
Revenus locatifs	179 534	180 591	+ 0,6 %
Impôt foncier non récupéré	(2 378)	(2 373)	- 0,2 %
Charges locatives non récupérées	(3 631)	(4 101)	+ 13,0 %
Charges nettes sur immeubles	(1 212)	(3 620)	n.a.
LOYERS NETS	172 314	170 498	- 1,1 %

L'évolution des loyers facturés résulte principalement de la croissance organique qui ressort à + 2,8 % ⁽¹⁾ :

- l'effet de l'indexation pour + 2,3 %, soit + 3,7 millions d'euros ;
- la contribution du commerce éphémère de + 0,4 %, soit + 0,6 million d'euros ;
- les loyers variables stable ;
- les actions menées sur le parc pour + 0,1 %, soit + 0,2 million d'euros.

Les loyers facturés sont également impactés par des éléments de variation de périmètre pour - 3,5 millions d'euros correspondant aux acquisitions et cessions d'actifs réalisées en 2024 et 2025, dont l'acquisition de Saint-Genis 2 en 2025 et les cessions d'hypermarchés en 2024, ainsi que d'autres effets liés aux programmes de restructuration en cours.

Les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation ⁽²⁾ facturés sur la période sont non significatifs. Après prise en compte des étalements sur la durée ferme des baux prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés en 2025 s'établissent à 0,5 million d'euros contre 0,4 million d'euros en 2024.

Les revenus locatifs s'élèvent ainsi à 180,6 millions d'euros au 31 décembre 2025, en hausse de + 0,6 % par rapport à fin 2024.

Les loyers nets ressortent à 170,5 millions d'euros, en baisse de - 1,1 % par rapport à 2024. Ils 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 prises en compte dans le calcul des loyers nets s'élèvent à 10,1 millions d'euros en 2025, contre 7,2 millions d'euros en 2024. Le ratio de charges sur immeubles non récupérées / loyers facturés atteint 5,6 % en 2025 contre 4,0 % en 2024, sous l'effet notamment de la hausse du nombre d'enseignes en liquidation judiciaire et d'éléments non récurrents favorables en 2024.

(1) Croissance organique des loyers bruts qui n'incluent pas les autres revenus non locatifs tels que les prestations de services, les redevances d'actifs sous gestion perçus en provenance d'ImocomPartners

(2) 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

1.2.4.2 Revenus de gestion, charges de structure et EBITDA

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	Var. %
Loyers nets	172 314	170 498	- 1,1 %
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 239	7 852	+ 142,4 %
Autres produits et charges	(7 865)	(5 783)	- 26,5 %
Charges de personnel	(20 526)	(23 672)	+ 15,3 %
EBITDA	147 162	148 895	+ 1,2 %
% revenus locatifs	82,0 %	82,4 %	-

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 2025 s'établissent à 7,9 millions d'euros, contre 3,2 millions d'euros en 2024. Ils comprennent notamment les revenus, constitués de commissions de gestion perçues, au titre de la détention à 100 % depuis mars 2025 de la société de gestion de portefeuille ImocomPartners.

Aucune marge de promotion immobilière n'a été comptabilisée en 2025.

En 2025, aucun autre produit courant significatif n'a été comptabilisé. 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 divers (Commissaires aux comptes, conseil, études) et les dépenses d'expertise du parc immobilier. Au cours de l'exercice 2025, ces charges se sont élevées à 5,8 millions d'euros contre 7,9 millions d'euros en 2024.

Les charges de personnel s'élèvent à 23,7 millions d'euros en 2025, en hausse par rapport à 2024 (20,5 millions d'euros), cette variation reflétant principalement la masse salariale d'ImocomPartners acquise en mars 2025. Une partie des charges de personnel peut

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 sur site (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 amortissements, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels (EBITDA ⁽¹⁾) s'élève à 148,9 millions d'euros en 2025 contre 147,2 millions d'euros en 2024. La marge d'EBITDA ressort à 82,4 % (vs. 82,0 % au 31 décembre 2024).

1.2.4.3 Résultat financier

Le résultat financier pris en compte dans le calcul du RNR représente une charge nette de 33,2 millions d'euros au 31 décembre 2025, en augmentation par rapport au 31 décembre 2024 (27,2 millions d'euros). Cette hausse s'explique principalement par l'augmentation de la dette, liée aux acquisitions réalisées en 2025 (dont une part a été financée via un crédit-bail immobilier) ainsi qu'à l'opération de refinancement obligatoire anticipée en juin 2025, dont l'impact a été atténué grâce aux placements de trésorerie réalisés au cours de l'exercice.

Ce montant n'inclut pas certains éléments non récurrents, tels que l'inefficacité des couvertures, le risque de défaillance bancaire, les effets résultant des primes et frais de rachat d'obligations, de débouclage et de modification d'instruments de couverture, dont certains font l'objet d'un étalement sur la durée du sous-jacent. Dans le cadre de la restructuration de la dette réalisée en septembre 2024, le rachat d'une souche obligatoire avait généré en 2024 des primes et suramortissements. Ces impacts sont présentés dans le détail du résultat financier global ci-après.

Dans le cadre de la restructuration de la dette menée en septembre 2024, des primes et suramortissements ont été engendrés par le rachat d'une souche obligatoire. Ces impacts figurent dans le détail du résultat financier global ci-après :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	Var. %
Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels	(31 753)	(39 715)	+ 25,1 %
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	6 727	9 528	+ 41,6 %
Coût de l'endettement financier net hors éléments exceptionnels⁽¹⁾	(25 026)	(30 188)	+ 20,6 %
Autres produits et charges financières exceptionnels	(22 015)	(11 500)	- 47,8 %
RESULTAT FINANCIER	(47 041)	(41 688)	- 11,4 %

(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

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

1.2.4.4 Résultat net récurrent (RNR) et résultat net part du Groupe (RNPG)

A. Résultat net récurrent (RNR)

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	Var. %
EBITDA	147 162	148 895	+1,2 %
Résultat financier (hors éléments non récurrents ⁽¹⁾)	(27 213)	(33 186)	+21,9 %
Autres éléments opérationnels (dont provisions) ⁽²⁾ (hors plus ou moins values de cessions et dépréciations)	7	5 064	n.a.
Charge d'impôt	(594)	(781)	+31,6 %
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations)	3 431	2 945	-14,2 %
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations)	(9 664)	(5 432)	-43,8 %
RNR	113 129	117 505	+3,9 %
RNR par action ⁽³⁾	1,21	1,26	+3,9 %

(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.

(2) Indemnités de résiliation liées à des fins de bail anticipées, destinées à compenser les flux locatifs des baux sortants. Les volumes concernés sont déjà commercialisés à 90 % et ces indemnités couvrent plus que la vacance locative transitoire pendant les travaux.

(3) Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 447 418 actions en 2025.

Les autres éléments opérationnels (dont provisions) s'élèvent à +5,1 millions d'euros à fin 2025. Ils comprennent principalement des indemnités de résiliation liées à des fins de bail anticipées, destinées à compenser les flux locatifs des baux sortants. Les surfaces concernées sont déjà commercialisées à plus de 90 % et ces indemnités couvrent plus que la vacance locative transitoire pendant les travaux. Ces éléments intègrent également l'effet des reprises nettes de provisions.

Au titre de l'exercice 2025, la charge d'impôt comptabilisée dans le résultat net récurrent s'élève à 0,8 million d'euro, principalement constituée de CVAE, en légère hausse par rapport à fin 2024. Pour mémoire, le régime fiscal des SIIC prévoit une exonération d'impôt sur les sociétés les résultats issus des activités immobilières, sous réserve de la distribution d'au moins 95 % du résultat provenant des revenus locatifs et de 70 % des plus ou moins-values de cession d'actifs immobiliers.

Le montant pris en compte au 31 décembre 2025 au titre de la quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations) s'élève à 2,9 millions d'euros contre 3,4 millions d'euros au 31 décembre 2024. Cette évolution intègre le changement de méthode de consolidation de la SGP ImocomPartners. Celle-ci, détenue à 30 % en 2024, était consolidée en entreprise associée. Elle est consolidée en intégration globale depuis mars 2025 à la suite de l'acquisition des 70 % restants par Mercialys.

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 SAS Corin Asset Management (dont Mercialys détient 40 % des parts), la SAS Saint-Denis Genin (dont le groupe Mercialys détient 30 % des parts) ainsi que la société Hillel, détenue à 22,9 %.

Les participations ne donnant pas le contrôle (hors plus ou moins-values, amortissements et dépréciations) s'élèvent à 5,4 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 9,7 millions d'euros au 31 décembre 2024. Elles sont principalement liées à la participation de 49 % détenue par BNP Paribas REIM France dans les sociétés Hyperthetis Participations et Immosiris. Mercialys conservant le contrôle exclusif, ces entités sont consolidées par intégration globale. La diminution des intérêts minoritaires s'explique (i) par la cession, en juillet 2024, des quatre hypermarchés détenus par Hyperthetis Participations, et (ii) par l'acquisition en juillet 2025 par Mercialys des 49 % restants dans Hyperthetis Participations, portant la détention de Mercialys à 100 % à compter de cette date.

Sur la base de ces éléments, le RNR ⁽¹⁾ s'établit à 117,5 millions d'euros en 2025, contre 113,1 millions d'euros en 2024, soit une progression de +3,9 %. Rapporté au nombre moyen d'actions (basique) sur la période, le RNR atteint 1,26 euro par action au 31 décembre 2025, en hausse de +3,9 %. Cette performance se situe dans le haut de la fourchette de l'objectif révisé au 1^{er} semestre 2025, comprise entre 1,24 euro et 1,27 euro par action.

(1) Le résultat net récurrent 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

B. Résultat net part du Groupe

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	Var. %
RNR	113 129	117 505	+3,9 %
Dotation aux amortissements	(37 828)	(38 776)	+2,5 %
Autres produits et charges opérationnels	(7 195)	(36 404)	n.a.
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact net des rachats obligataires et opérations de couvertures	(20 028)	(8 849)	-55,8 %
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus ou moins-values)	5 681	489	-91,4 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	53 759	33 964	-36,8 %

Les dotations aux amortissements s'établissent à 38,8 millions d'euros en 2025, contre 37,8 millions d'euros au 31 décembre 2024, cette évolution reflétant les investissements réalisés par Mercialys sur la période.

Les autres produits et charges opérationnels non intégrés dans le RNR correspondent notamment au montant des plus ou moins-values de cessions immobilières nettes et provisions pour dépréciations d'actifs.

À ce titre, le montant des autres produits et charges opérationnels s'élève à -36,4 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre -7,2 millions d'euros au 31 décembre 2024. Ce montant inclut essentiellement :

- les dotations aux provisions pour dépréciations d'immeubles de placement pour -34,6 millions d'euros contre -2,1 millions d'euros au 31 décembre 2024 ;
- des produits et charges liés aux cessions, acquisitions et régularisations de cessions antérieures pour -1,7 million d'euros contre -5,1 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Par ailleurs, Mercialys a comptabilisé en 2025 des impacts liés à des opérations de couverture non récurrentes. Le résultat financier intègre également des effets liés à l'inefficacité d'instruments financiers ainsi qu'au risque de défaillance des contreparties bancaires. L'ensemble de ces éléments représente un montant total de -8,8 millions d'euros. À titre de comparaison, les impacts financiers non récurrents constatés en 2024 provenaient principalement de l'opération de refinancement, incluant notamment la prime de rachat de la souche obligataire arrivant à échéance en juillet 2027 ainsi que les amortissements exceptionnels générés par ce rachat, pour un montant total de -20,0 millions d'euros.

Enfin, la quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises, incluant les participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus ou moins-values), s'établit à 0,5 million d'euros à fin 2025, contre 5,7 millions d'euros en 2024. La baisse observée s'explique principalement par les impacts liés aux cessions des quatre hypermarchés d'Hyperthetis Participations en 2024, ainsi que par la comptabilisation de provisions pour dépréciation concernant la SCI AMR en 2025.

Dès lors, le résultat net part du groupe, tel que défini par les normes IFRS, s'élève à 34,0 millions d'euros pour 2025, contre 53,8 millions d'euros pour 2024.

1.2.4.5 Structure financière**A. Trésorerie, structure et coût et structure de la dette**

La trésorerie s'élève à 435,3 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 283,7 millions d'euros au 31 décembre 2024. 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 : +157,0 millions d'euros ;
- encaissements / décaissements liés aux cessions / acquisitions d'actifs réalisés en 2025 : -127,0 millions d'euros ;
- distributions de dividendes aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires : -108,5 millions d'euros ;
- émissions et remboursements d'emprunts nets de la variation de l'encours de billets de trésorerie : +296,5 millions d'euros ;
- intérêts nets versés : -34,2 millions d'euros ;
- acquisition des 49 % de parts de BNP dans Hyperthetis Participations : -29,6 millions d'euros.

Au 31 décembre 2025, le montant de la dette tirée par Mercialys s'élève à 1 592 millions d'euros et se décompose en :

- une obligation d'un montant nominal de 300 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 1,8 %, avec une échéance en février 2026 ;
- un placement privé obligataire, d'un montant nominal de 150 millions d'euros, rémunéré à un coupon fixe de 2,0 %, avec une échéance en novembre 2027 ;
- une obligation d'un montant nominal de 500 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 2,5 %, avec une échéance en février 2029 ;
- une obligation d'un montant nominal de 300 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 4,0 %, avec une échéance en septembre 2031 ;
- une obligation d'un montant nominal de 300 millions d'euros, rémunérée à un coupon fixe de 4,0 %, avec une échéance en juin 2032 ;
- 42 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie rémunérés à un taux moyen d'environ 2,5 %.

Le coût moyen de la dette obligataire s'établit à 2,9 % au 31 décembre 2025, à comparer à 2,7 % au 31 décembre 2024. Son évolution sur l'exercice reflète à la fois l'augmentation de l'endettement liée aux acquisitions réalisées en 2025 et le refinancement obligataire anticipé intervenu en juin 2025 sur la souche arrivant à échéance en février 2026.

La maturité moyenne de la dette tirée, y compris billets de trésorerie, ressort à 3,5 années à fin décembre 2025, contre 4,0 années à fin juin 2025 et 3,8 années au 31 décembre 2024.

Dans un contexte de forte volatilité des taux d'intérêt, Mercialys a maintenu une position de dette à taux fixe de 89 % à fin décembre 2025 (y compris billets de trésorerie).

La dette financière nette s'établit à 1 154,6 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 1 002,9 millions d'euros au 31 décembre 2024, en lien avec les acquisitions réalisées en 2025.

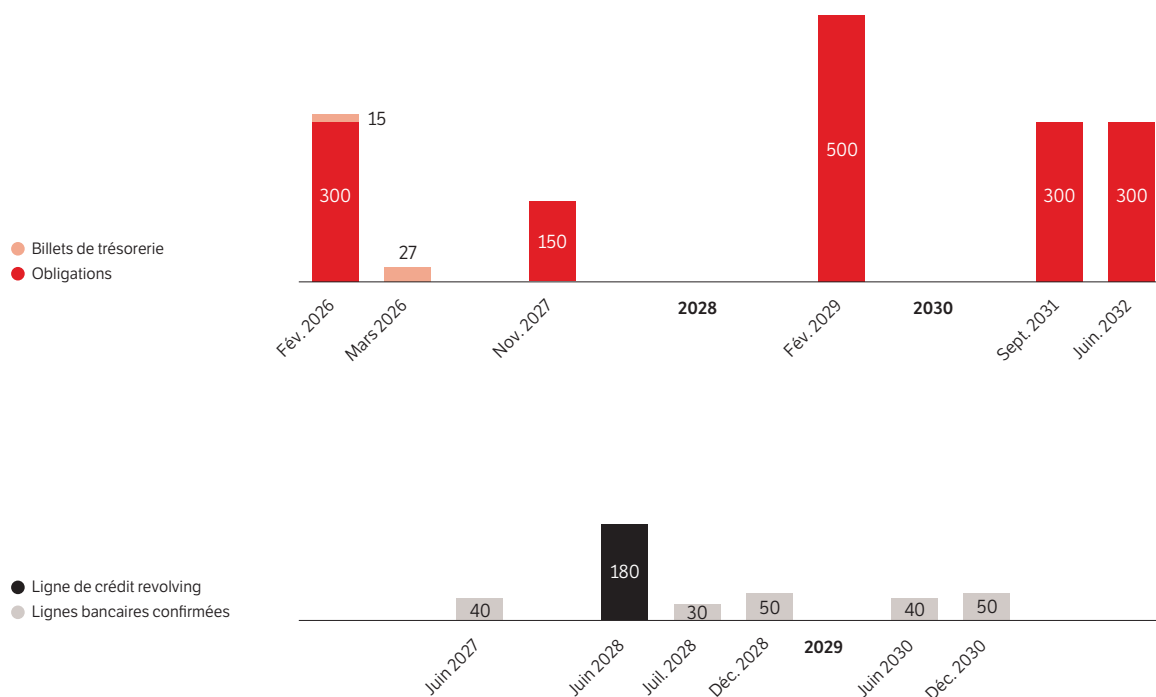
Mercialys dispose, par ailleurs, de ressources financières non tirées à hauteur de 390 millions d'euros lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité satisfaisant :

- une ligne de crédit *revolving* bancaire de 180 millions d'euros à échéance juin 2028. La marge sur Euribor est de 155 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 210 millions d'euros, de maturité comprise entre juin 2027 et décembre 2030. Les marges sur Euribor sont inférieures ou égales à 155 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 ;
- un programme de billets de trésorerie mis en place au deuxième semestre 2012 et utilisé à hauteur de 42 millions d'euros (encours au 31 décembre 2025).

La totalité des ressources bancaires non tirées comporte des critères ESG.

Ci-dessous l'échéancier de la dette obligataire et des ressources financières non tirées de Mercialys au 31 décembre 2025 :



B. Covenants bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 31 décembre 2025 est restée très saine et répond à l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

Ainsi le ratio d'endettement, LTV hors droits ⁽¹⁾ s'établit à 40,2 % au 31 décembre 2025 (contre 38,2 % au 31 décembre 2024 et 42,5 %

au 30 juin 2025), le ratio de LTV droits inclus ressortant à 37,4 % à la même date (contre 35,7 % au 31 décembre 2024 et 39,6 % au 30 juin 2025).

Ces ratios n'intègrent pas le financement en crédit-bail de l'actif Saint-Genis 2 pour 64,6 millions d'euros, cet élément n'étant pas rattaché à la dette financière nette. Le LTV ressort à 39,5 % (droits inclus) et 42,4 % (hors droits) en prenant en compte cet élément.

	31/12/2024	31/12/2025
Endettement financier net (M€)	1 002,9	1 154,6
Valeur d'expertise hors droits des actifs (M€) ⁽¹⁾	2 627,5	2 875,6
LOAN TO VALUE (LTV) – HORS DROITS	38,2 %	40,2 %

(1) Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 41,29 millions d'euros au titre de 2025 et 43,9 millions d'euros au titre de 2024, 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 4,9x à fin décembre 2025, bien au-delà du *covenant* contractuel (ICR > 2x), contre 5,5x à fin décembre 2024 et 5,7x à fin juin 2025.

	31/12/2024	31/12/2025
EBITDA (M€)	147,2	148,9
Coût de l'endettement financier net (M€) ⁽¹⁾	(26,7)	(30,2)
INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)	5,5X	4,9X

(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

Les deux autres *covenants* contractuels sont également respectés :

- la juste valeur hors droits des actifs au 31 décembre 2025 est de 2,8 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 2025 nulle, inférieure au *covenant* qui fixe un ratio dette gagée/juste valeur hors droits inférieur à 20 %.

Mercialys est notée par l'agence Standard & Poor's. Celle-ci a réitéré la notation de Mercialys à BBB / perspective stable le 17 octobre 2025.

1.2.4.6 Capitaux propres et actionnariat

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 666,5 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 762,0 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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

- résultat net de l'exercice 2025 : + 36,9 millions d'euros ;
- paiement du dividende au titre de l'exercice 2024 de 1,00 euro par action et des dividendes versés aux minoritaires : - 108,5 millions d'euros ;
- opérations réalisées sur les actions propres : + 1,5 millions d'euros ;
- variation de juste valeur sur les actifs financiers et les dérivés : + 3,3 millions d'euros.

Le nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2025 s'élève à 93 886 501, inchangé depuis le 31 décembre 2024.

	2023	2024	2025
Nombre d'actions en circulation			
• Début de période	93 886 501	93 886 501	93 886 501
• Fin de période	93 886 501	93 886 501	93 886 501
Nombre d'actions moyen en circulation	93 886 501	93 886 501	93 886 501
Nombre d'actions moyen (basique)	93 305 357	93 435 731	93 447 418
Nombre d'actions moyen (dilué)	93 305 357	93 435 731	93 447 418

Au 31 décembre 2025, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : auto-contrôle (0,57 %), autres actionnaires (99,43 %).

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 au 31 décembre 2025. Toutefois, le groupe Cohen & Steers, dont la société-mère est Cohen & Steers Inc., détenait au 9 septembre 2025 :

- 6 572 333 094 actions (en ce compris une position de gestion pour compte de tiers), soit 7,00 % du capital ; et
- 3 641 552 droits de vote, soit 3,88 % des droits de vote, au titre de la position spécifique du groupe Cohen & Steers, dont la société mère est Cohen & Steers Inc.

1.2.4.7 Distribution

Le Conseil d'administration de Mercialys propose à l'Assemblée générale du 23 avril 2026 le versement d'un dividende de 1,00 euro par action du même niveau que celui versé au titre de 2024. La distribution correspond à 80 % du RNR 2025 et offre un rendement de 5,9 % sur l'actif net réévalué NTA de 16,96 euros par action à fin 2025 et de 9,1 % sur le cours de clôture annuel.

Au cours de 3 derniers exercices Mercialys aura ainsi versé 2,99 euros de dividendes, représentant 82 % de ses résultats récurrents et assurant un rendement moyen de 9,6 % à ses actionnaires sur cette période.

Cette proposition de dividende au titre de 2025 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 0,73 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,27 euro par action.

Le détachement du coupon interviendra le 4 mai 2026, le dividende étant payé le 6 mai 2026.

1.2.5 Variations de périmètre et expertises du patrimoine immobilier

1.2.5.1 Cessions et investissements

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'année 2025.

Mercialys a repris une politique d'investissements active en 2025 au travers notamment de 3 opérations représentant un montant cumulé de 190 millions d'euros et un rendement moyen d'environ 9 %. Celles-ci répondent aux critères stricts de la foncière : un rendement immédiat supérieur à 7 %, des fondamentaux immobiliers cohérent avec le positionnement géographique, de durabilité et de format de Mercialys et un potentiel de création de valeur à moyen terme.

Ainsi, en mars 2025, la Société a acquis les 70 % résiduels dans la société de gestion de portefeuille (SGP) ImocomPartners. Au-delà des honoraires engendrés par le fonds déjà sous gestion (650 millions d'euros dédiés aux *retail parks*), la SGP a pour ambition de développer de nouveaux supports qui seraient prioritairement focalisés sur de l'immobilier commercial. Mercialys pourrait souscrire à de tels fonds, afin de bénéficier d'opportunités d'investissements additionnelles, dans le cadre de règles de prévention des conflits d'intérêt.

En juin 2025, Mercialys a fait l'acquisition du centre commercial Saint-Genis 2 pour 146 millions d'euros, intégrant la reprise d'un crédit-bail immobilier, site *leader* de l'ouest lyonnais bénéficiant d'une zone de chalandise de 700 000 habitants. Ce site répond aux exigences de Mercialys au travers de sa taille (90 magasins et 10 restaurants répartis sur plus de 18 000 m²), d'une excellente diversification locative, articulée autour d'enseignes à fort rayonnement, et d'un potentiel d'optimisation du mix-marchand et des formats immobiliers associés.

Enfin, en juillet 2025, la foncière a racheté pour 28 millions d'euros net les 49 % non détenus dans la société Hyperthetis Participations, propriétaire de 66 000 m² de surfaces locatives sur 5 sites. Cette opération assure à Mercialys la maîtrise immobilière complète de ces sites qui pourront faire l'objet de restructurations sur le modèle des opérations réalisées à Brest et Niort décrites ci-avant.

1.2.5.2 Expertises et variations de périmètre

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

Au 31 décembre 2025, BNP Paribas Real Estate Valuation, Catella Valuation, Jones Lang LaSalle, CBRE et BPCE Expertises Immobilières ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Paribas Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 18 sites au 31 décembre 2025 sur la base d'une visite in situ de 4 sites au cours du 2^d semestre 2025, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2025 pour les autres sites ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 12 sites au 31 décembre 2025 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2025 ;
- Jones Lang LaSalle a réalisé l'expertise de 5 sites au 31 décembre 2025 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2025 ;
- CBRE a réalisé l'expertise de 1 site au 31 décembre 2025 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 1^{er} semestre 2025 ;
- BPCE Expertises Immobilières a réalisé l'expertise de 16 sites au 31 décembre 2025, sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2025.

Sur ces bases, **la valorisation du patrimoine** ressort à 3 041,1 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2025, en hausse de +2,1 % par rapport à fin 2024 à périmètre constant. La valeur d'expertise hors droits progresse de +1,7 % à périmètre constant, l'impact positif des loyers (+2,0 %) compensant l'effet d'une légère remontée des taux.

	Valeur d'expertise au 31/12/2025	À périmètre courant		À périmètre constant ⁽¹⁾	
		Var. au cours des 6 derniers mois	Var. au cours des 12 derniers mois	Var. au cours des 6 derniers mois	Var. au cours des 12 derniers mois
Valeur hors droits	2 834,6	+3,7 %	+9,7 %	+3,7 %	+1,7 %
Valeur droits inclus	3 041,1	+3,9 %	+10,1 %	+3,9 %	+2,1 %

(1) Sites constants en nombre et en surface.

En effet, **le taux de rendement moyen des expertises** ressort à 6,65 % au 31 décembre 2025, contre 6,79 % au 30 juin 2025 et 6,65 % fin 2024. Cette évolution fait ressortir un écart de rendement positif de plus de 300 pb par rapport au taux sans risque (OAT 10 ans) à fin décembre.

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 2025, ainsi que les loyers d'expertise correspondants.

Catégorie d'actif immobilier	Taux de rendement moyen 31/12/2024	Taux de rendement moyen 30/06/2025	Taux de rendement moyen 31/12/2025
Shopping Parks	6,43 %	6,61 %	6,37 %
Projets	12,22 %	12,07 %	15,71 %
Diffus	9,25 %	9,54 %	10,00 %
Ensemble du portefeuille	6,65 %	6,79 %	6,65 %

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 2025, ainsi que les loyers d'expertise correspondants.

Catégorie d'actif immobilier	Nombre d'actifs 31/12/2025	Valeur d'expertise (hors droits) 31/12/2025		Valeur d'expertise (droits inclus) 31/12/2025		Surface locative brute 31/12/2025		Loyers nets potentiels d'expertise	
		(M€)	(%)	(M€)	(%)	(m²)	(%)	(M€)	(%)
Shopping Parks	34	2 711,1	95,6 %	2 909,1	95,7 %	647 174	88,4 %	185,3	91,6 %
Projets	6	61,6	2,2 %	65,5	2,2 %	55 002	7,5 %	10,3	5,1 %
Diffus	7	61,9	2,2 %	66,5	2,2 %	29 919	4,1 %	6,7	3,3 %
TOTAL	47	2 834,6	100 %	3 041,1	100 %	732 096	100 %	202,3	100 %

1.2.6 Perspectives

En 2026, le RNR devrait continuer de s'appuyer sur une performance opérationnelle solide. Il intégrera également l'évolution du résultat financier, liée au refinancement d'une partie de la dette, dans un contexte de gestion active et anticipée des échéances. Dans ce cadre, Mercialys se fixe les objectifs suivants :

- un RNR d'au moins 1,29 euro par action
- un dividende d'au moins 1,00 euro par action.

1.2.7 Événements postérieurs à la clôture de la période

Postérieurement à la clôture, le Groupe procédera, le 27 février 2026, au remboursement à échéance de la souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros, assortie d'un coupon fixe de 1,8 %.

1.2.8 Mesures de performance EPRA

Mercialys applique les recommandations de l'EPRA 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 Recommendations* », qui sont disponibles sur le site internet de cet organisme. Le tableau ci-dessous synthétise les indicateurs EPRA à fin décembre 2025, fin juin 2025 et fin décembre 2024 :

	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025
Résultat EPRA (€/action)	1,21	0,66	1,26
Actif net réévalué (EPRA NRV) (€/action)	18,23	17,94	19,42
Actif net réévalué (EPRA NTA) (€/action)	16,29	15,63	16,96
Actif net réévalué (EPRA NDV) (€/action)	16,45	15,79	17,29
Taux de rendement initial net EPRA (%)	5,93 %	5,93 %	5,64 %
Taux de rendement initial net majoré EPRA (%)	6,04 %	6,07 %	5,78 %
Taux de vacance EPRA ⁽¹⁾ (%)	2,9 %	2,9 %	2,0 %
Ratio de coût EPRA (y compris coûts liés à la vacance) (%)	19,8 %	21,6 %	20,2 %
Ratio de coût EPRA (hors coûts liés à la vacance) (%)	18,1 %	20,1 %	18,8 %
Investissements EPRA (M€)	28,8	88,5	109,7
Ratio d'endettement (LTV) EPRA (%)	40,2 %	45,9 %	43,3 %
Ratio d'endettement (LTV) EPRA droits inclus (%)	37,7 %	43,0 %	40,4 %

(1) Hors vacants stratégiques

1.2.8.1 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)	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025
Résultat net part du Groupe	53,8	13,9	34,0
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle (amortissements, dépréciations et plus ou moins-values)	(5,7)	(1,3)	(0,5)
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire et impact net des rachats obligataires et opérations de couvertures	20,0	4,3	8,8
Autres produits et charges opérationnels	7,2	26,2	36,4
Dotation aux amortissements	37,8	18,4	38,8
RÉSULTAT EPRA	113,1	61,6	117,5
Nombre d'actions moyen basique	93 435 731	93 308 989	93 447 418
RÉSULTAT PAR ACTION EPRA (en euros)	1,21	0,66	1,26

Le calcul du résultat net récurrent communiqué par Mercialys est identique à celui du résultat EPRA. Il n'y a aucun ajustement à réaliser entre ces deux indicateurs.

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

01

	31/12/2024		
(en millions d'euros)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	631,1	631,1	631,1
Inclut ⁽¹⁾ / Exclut ⁽²⁾ :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	631,1	631,1	631,1
Inclut ⁽¹⁾ :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	880,2	880,2	880,2
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⁾	10,1	10,1	10,1
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⁾	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	1 521,4	1 521,4	1 521,4
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	(2,3)	(2,3)	
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			9,6
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation ⁽⁸⁾	177,5	0,0	
NAV	1 696,6	1 515,6	1 531,0
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 067 643	93 067 643	93 067 643
NAV par action (en euros)	18,23	16,29	16,45

(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 retenir (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.

	30/06/2025		
(en millions d'euros)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	575,4	575,4	575,4
Inclut ⁽¹⁾ / Exclut ⁽²⁾ :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	575,4	575,4	575,4
Inclut ⁽¹⁾ :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	902,8	902,8	902,8
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⁾	10,0	10,0	10,0
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	1 488,2	1 488,2	1 488,2
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	(6,5)	(6,5)	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill (bilan IFRS)		(19,5)	(19,5)
viii.b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)		(3,6)	
Inclut ⁽¹⁾ :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			4,7
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation ⁽⁸⁾	192,9	0,0	
NAV	1 674,6	1 458,7	1 473,4
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 328 694	93 328 694	93 328 694
NAV par action (en euros)	17,94	15,63	15,79

(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.

31/12/2025

(en millions d'euros)

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	595,1	595,1	595,1
Inclut ⁽¹⁾ / Exclut ⁽²⁾ :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	595,1	595,1	595,1
Inclut ⁽¹⁾ :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	952,3	952,3	952,3
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⁾	9,6	9,6	9,6
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement ⁽⁵⁾	59,8	59,8	59,8
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente ⁽⁶⁾	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	1 616,8	1 616,8	1 616,8
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	(10,1)	(10,1)	
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	0,0	0,0	0,0
viii.a) Goodwill (bilan IFRS)		(11,5)	(11,5)
viii.b) Immobilisations incorporelles (bilan IFRS)		(12,4)	
Inclut ⁽¹⁾ :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			9,1
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation ⁽⁸⁾	206,5	0,0	
NAV	1 813,3	1 582,9	1 614,5
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 354 784	93 354 784	93 354 784
NAV par action (en euros)	19,42	16,96	17,29

(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.

1.2.8.3 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)	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025
Immeubles de placement – détenus à 100 %	2 583,7	2 734,0	2 821,9
Actifs en développement (-)	0,0	0,0	12,7
Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits	2 583,7	2 734,0	2 834,6
Droits de mutation	177,5	192,9	206,5
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus	2 761,2	2 926,9	3 041,1
Revenus locatifs annualisés	171,1	181,3	179,5
Charges non récupérables (-)	(7,3)	(7,6)	(8,1)
Loyers nets annualisés	163,8	173,7	171,4
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	3,0	4,0	4,4
Loyers nets annualisés majorés	166,9	177,7	175,8
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (<i>NET INITIAL YIELD</i>)	5,93 %	5,93 %	5,64 %
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET MAJORÉ EPRA (<i>« TOPPED-UP » NET INITIAL YIELD</i>)	6,04 %	6,07 %	5,78 %

1.2.8.4 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 3,9 % à fin décembre 2025, en amélioration par rapport à

fin juin 2025 à 4,3 % et fin décembre 2024 (4,1 %). La vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extension ou de restructuration représente 1,9 % au sein de ce taux de vacance.

(en millions d'euros)	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025
Valeur locative des lots vacants	7,3	8,3	7,5
Valeur locative de l'ensemble du portefeuille	179,1	191,5	189,6
TAUX DE VACANCE EPRA	4,1 %	4,3 %	3,9 %

1.2.8.5 Ratios de coût EPRA

(en millions d'euros)	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	(28,4)	(13,9)	(29,5)	Frais de personnel et autres charges
Charges locatives nettes	(6,0)	(4,4)	(6,5)	Impôt foncier et charges locatives non récupérés (y. c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	3,3	1,7	6,5	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges	(4,5)	(2,7)	(7,0)	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	(35,6)	(19,2)	(36,5)	
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)	(35,6)	(19,2)	(36,5)	A
Coûts directs de la vacance ⁽¹⁾	3,1	1,4	2,6	
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	(32,5)	(17,8)	(33,9)	B
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain ⁽²⁾	179,5	88,7	180,6	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)	179,5	88,7	180,6	C
RATIO DE COÛT EPRA Y COMPRIS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	19,8 %	21,6 %	20,2 %	A / C
RATIO DE COÛT EPRA HORS COÛTS LIÉS À LA VACANCE	18,1 %	20,1 %	18,8 %	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.

1.2.8.6 Investissements EPRA

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

	31/12/2024			30/06/2025			31/12/2025		
	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
<i>(en millions d'euros)</i>									
Acquisitions	1,2	0,0	1,2	81,3	0,0	81,3	81,9	0,0	81,9
Développements	1,7	0,0	1,7	1,9	0,0	1,9	8,3	0,0	8,3
Immeubles de placement	24,7	0,0	24,7	5,3	0,0	5,3	19,5	0,0	19,5
<i>Avec espace locatif additionnel</i>	<i>5,4</i>	<i>0,0</i>	<i>5,4</i>	<i>3,5</i>	<i>0,0</i>	<i>3,5</i>	6,7	0,0	6,7
<i>Sans espace locatif additionnel</i>	<i>15,0</i>	<i>0,0</i>	<i>15,0</i>	<i>1,4</i>	<i>0,0</i>	<i>1,4</i>	11,2	0,0	11,2
Participations travaux et indemnités	3,1	0,0	3,1	0,4	0,0	0,4	1,7	0,0	1,7
Autres investissements significatifs non ventilés	1,2	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Intérêts capitalisés (si applicable)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investissement total	27,5	0,0	27,5	88,5	0,0	88,5	109,7	0,0	109,7
Retraitement de la position comptable à la position cash	1,3	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
INVESTISSEMENT TOTAL (CASH)	28,8	0,0	28,8	88,5	0,0	88,5	109,7	0,0	109,7

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 investissements significatifs non ventilés » des dépenses liées à l'informatique, à l'écosystème digital et marketing, ainsi qu'à la stratégie RSE de l'entreprise.

1.2.8.7 Ratio d'endettement (LTV) EPRA

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

01

Ratio au 31 décembre 2024

(en millions d'euros)		Groupe	Part des entreprises associées	Participations détenues	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
	Emprunts auprès d'institutions financières		40,7			40,7
	Billets de trésorerie	42,0				42,0
	Instruments de dette hybrides					
	Emprunts obligataires	1 244,6				1 244,6
Inclut	Dérivés de change et taux (futures, swaps, options et forwards)	(0,4)				(0,4)
	Dettes nettes d'exploitation					
	Propriété occupée par le propriétaire (dette)					
	Comptes courants avec une caractéristique de fonds propres					
Exclut	Trésorerie et équivalents de trésorerie :	(283,7)	(3,7)		15,9	(271,5)
	Total dette Nette (a)	1 002,6	37,0		15,8	1 055,4
	Biens immobiliers occupés par le propriétaire :					
	Immeubles de placement à la juste valeur :	2 583,6	85,9		(95,7)	2 573,8
	Propriétés détenues en vue de la vente					
Inclut	Immeubles en cours de développement					
	Immobilisations incorporelles	3,4				3,4
	Créances nettes d'exploitation	21,5	0,8		(0,7)	21,6
	Immobilisations financières	23,1	(4,6)	6,5		25,0
	Total Patrimoine (b)	2 631,7	82,0	6,5	(96,4)	2 623,8
	EPRA LTV (a) / (b)					40,2 %
	Droits de mutation (c)	177,5	6,0		(6,6)	177,0
	EPRA LTV droits inclus (a) / (b) + (c)					37,7 %

Ratio au 30 juin 2025

(en millions d'euros)		Groupe	Part des entreprises associées	Participations détenues	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
	Emprunts auprès d'institutions financières	107,1	40,7			147,7
	Billets de trésorerie	42,0				42,0
	Instruments de dette hybrides					
	Emprunts obligataires	1 544,1				1 544,1
Inclut	Dérivés de change et taux (futures, swaps, options et forwards)	(3,1)				(3,1)
	Dettes nettes d'exploitation				0,2	0,2
	Propriété occupée par le propriétaire (dette)					
	Comptes courants avec une caractéristique de fonds propres					
Exclut	Trésorerie et équivalents de trésorerie :	(442,1)	(3,9)		4,2	(441,8)
	Total dette Nette (a)	1 248,0	36,8		4,4	1 289,2
	Biens immobiliers occupés par le propriétaire :					
	Immeubles de placement à la juste valeur :	2 729,5	85,1		(56,4)	2 758,2
	Propriétés détenues en vue de la vente	4,5				4,5
Inclut	Immeubles en cours de développement					
	Immobilisations incorporelles	3,6				3,6
	Créances nettes d'exploitation	20,4	0,3			20,7
	Immobilisations financières	23,3	(4,6)	0,9		19,6
	Total Patrimoine (b)	2 781,3	80,7	0,9	(56,4)	2 806,6
	EPRA LTV (a) / (b)					45,9 %
	Droits de mutation (c)	192,9	6,4		(4,4)	194,9
	EPRA LTV droits inclus (a) / (b) + (c)					43,0 %

Ratio au 31 décembre 2025

01

(en millions d'euros)		Groupe	Part des entreprises associées	Participations détenues	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
Inclut	Emprunts auprès d'institutions financières	67,6	41,7			109,3
	Billets de trésorerie	42,0				42,0
	Instruments de dette hybrides					
	Emprunts obligataires	1 548,0				1 548,0
	Dérivés de change et taux (futures, swaps, options et forwards)	(4,6)				(4,6)
	Dettes nettes d'exploitation				0,4	0,4
	Propriété occupée par le propriétaire (dette)					
Exclut	Comptes courants avec une caractéristique de fonds propres					
	Trésorerie et équivalents de trésorerie :	(435,3)	(3,3)		5,6	(433,0)
Total dette Nette (a)		1 217,7	38,4		6,0	1 262,1
Inclut	Biens immobiliers occupés par le propriétaire :					
	Immeubles de placement à la juste valeur :	2 826,9	84,1		(55,9)	2 855,1
	Propriétés détenues en vue de la vente	7,7				7,7
	Immeubles en cours de développement					
	Immobilisations incorporelles	12,4				12,4
	Créances nettes d'exploitation	18,8	1,1			19,8
	Immobilisations financières	23,5	(4,6)	0,9		19,7
Total Patrimoine (b)		2 889,2	80,5	0,9	(55,9)	2 914,7
EPRA LTV (a) / (b)						43,3 %
	Droits de mutation (c)	206,5	6,3		(4,9)	207,9
	EPRA LTV droits inclus (a) / (b) + (c)					40,4 %

1.3 Patrimoine immobilier

1.3.1 Un patrimoine évalué à 3 041,1 millions d'euros droits inclus au 31 décembre 2025

1.3.1.1 Experts et méthodologie

Les *shopping parks* détenus par Mercialisys 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, Mercialisys se conforme au Code de déontologie des SIIC en matière de rotation des experts. Conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF) sur la rotation des experts immobiliers, Mercialisys avait lancé un appel d'offres en 2024 pour 12 % des actifs à valoriser. Cet appel d'offres fait suite à celui effectué en 2022 pour 83 % des actifs à valoriser. Ce dernier a désigné de nouveaux experts dont les travaux ont débuté au second semestre 2024. Les honoraires des experts sont établis sur le nombre et la taille des actifs à expertiser, lors de la signature du mandat de trois ans.

L'ensemble des actifs composant le patrimoine de Mercialisys 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 et 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 :

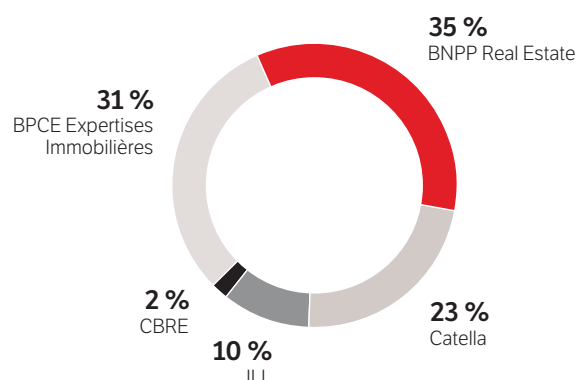
- une prime de risque et de liquidité du marché de l'immobilier, ainsi que
- d'éventuelles primes de risque pour obsolescence et pour risque locatif.

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

Au 31 décembre 2025, les expertises ont été réalisées par cinq experts indépendants : BNPP Real Estate Valuation, BPCE Expertises Immobilières, Catella Valuation, Jones Lang LaSalle Value & Risk Advisory et CBRE Valuation. Au 30 juin 2025 les expertises avaient été réalisées par les cinq mêmes experts suivants : BNPP Real Estate Valuation, BPCE Expertises Immobilières, Catella Valuation, Cushman & Wakefield Valuation et CBRE Valuation.

► RÉPARTITION DES ÉVALUATIONS PAR EXPERT

(en % du nombre d'actifs évalués)



La **valeur du patrimoine** de Mercialisys s'établit à 3 041,1 millions d'euros, droits inclus, en hausse de + 10,1 % sur 12 mois et de + 3,9 % sur le second semestre.

	Valeur d'expertise au 31/12/2025	À périmètre courant		À périmètre constant ⁽¹⁾	
		Var. au cours des 6 derniers mois	Var. au cours des 12 derniers mois	Var. au cours des 6 derniers mois	Var. au cours des 12 derniers mois
Valeur hors droits	2 834,6	+ 3,7 %	+ 9,7 %	+ 3,7 %	+ 1,7 %
Valeur droits inclus	3 041,1	+ 3,9 %	+ 10,1 %	+ 3,9 %	+ 2,1 %

(1) Sites constants en nombre et en surface.

À périmètre constant ⁽¹⁾ droits inclus, elle est en hausse de + 2,1 % sur 12 mois et de + 3,9 % sur le second semestre.

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 6,65 % au 31 décembre 2025 contre 6,79 % au 30 juin 2025 et 6,65 % au 31 décembre 2024.

(1) Sites constants en nombre et en surface.

À noter que la valorisation du patrimoine de Mercialis 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.

La reconstitution d'hypothèses de valorisation moyennes sous-jacentes au niveau consolidé est par conséquent complexe. Cela 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, Mercialis a sollicité sur ce point ses deux premiers experts immobilier, BNP Paribas Real Estate et BPCE Expertises Immobilières. Ce derniers, qui valorisent respectivement 35 % et 31 % des actifs de Mercialis en nombre, lui ont indiqué recourir à un taux moyen de variation annuelle (CAGR) des loyers nets incluant l'indexation entre 2026 et 2035 de + 3,3 % pour BNPP et + 3,5 % pour BPCE.

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

Introduction

Au 31 décembre 2025, Mercialis a confié aux experts :

- BNPP Real Estate Valuation ;
- Catella Valuation ;
- CB Richard Ellis Valuation ;
- Jones Lang LaSalle Value & Risk Advisory ;
- BPCE Expertises Immobilières,

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

Au 31/12/2025	Nombre d'actifs	Loyer potentiel	Valeur vénale hors droits	Valeur vénale droits inclus
BNPP Real Estate Valuation	18	121,4 M€	1 855,9 M€	1 990,0 M€
Jones Lang LaSalle Value & Risk Advisory	5	6,7 M€	79,1 M€	85,0 M€
Catella Valuation	12	16,1 M€	154,1 M€	165,6 M€
CB Richard Elis Valuation	1	9,0 M€	1 114,0 M€	122,4 M€
BPCE Expertises Immobilières	16	56,1 M€	705,6 M€	757,9 M€
<i>Dont QP indivise</i>		7,1 M€	74,2 M€	79,7 M€
BPCE Expertises Immobilières	16	49,0 M€	631,4 M€	678,2 M€
TOTAL	53	202,3 M€	2 834,6 M€	3 041,1 M€

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

Contexte général de la mission d'expertise

Contexte et instructions

En accord avec les instructions de Mercialis (« la Société ») reprises dans les contrats d'évaluation signés entre Mercialis 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 2025.

Référentiels et principes généraux

Nous confirmons que nos évaluations ont été menées en accord avec les sections correspondantes du Code de Conduite de la 8^e 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 vénale 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 par 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

Signé le 23 janvier 2026, à BOULOGNE-BILLANCOURT


Jean-Claude DUBOIS
Président



CATELLA VALUATION


Jean-François Drouets Président

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES


Philippe TARAVELLA Directeur Général



JONES LANG LASALLE VALUE & RISK ADVISORY





Gwenola Donet
Southern Europe Investor Services Lead - France Présidente Value and Risk Advisory

CBRE VALUATION


Signature électronique certifiée
Christian ROBINET – FRICS, VR, REV, HypZert
Directeur Opérationnel – Executive Director
06.08.18.38.90 christian.robinet@cbre.fr
CBRE Valuation France

1.3.2 Un portefeuille d'actifs commerciaux leaders et implantés dans des zones géographiques dynamiques

1.3.2.1 47 actifs à fin 2025, représentant 732 000 m² de surface locative brute

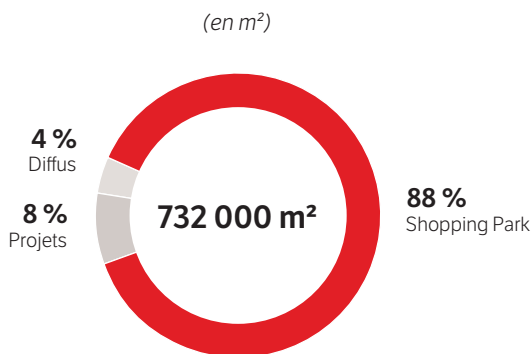
Les sites de Mercialys sont regroupés en trois grandes catégories :

- les 34 *shopping parks*, actifs dominants sur leur zones de chalandise, en périphérie de métropoles régionales dynamiques et d'une juste taille de 50 à 150 boutiques. Ces actifs représentent 89 % des surfaces locatives de Mercialys et 96 % de la valeur d'expertise ;
- les 6 actifs projets, pour lesquels les fondamentaux favorables justifient la mise en oeuvre d'investissements afin de d'asseoir une diomination (extension, restructuration,...). Ces actifs représentent 7,5 % des surfaces locatives et 2,2 % des valeurs d'expertises ;

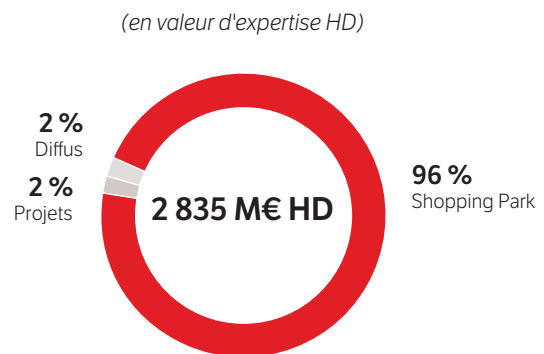
- les 7 actifs diffus, pour lesquels le *leadership* local est soit incertain soit impossible et pour lesquels une réflexion stratégique est en cours. Ils représentent 4 % des surfaces locatives et 2,2 % des valeurs d'expertises.

Au sein de ses 47 actifs, 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 2025.

► RÉPARTITION DES ACTIFS DÉTENUS PAR MERCIALYS



► RÉPARTITION DES ACTIFS DÉTENUS PAR MERCIALYS



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

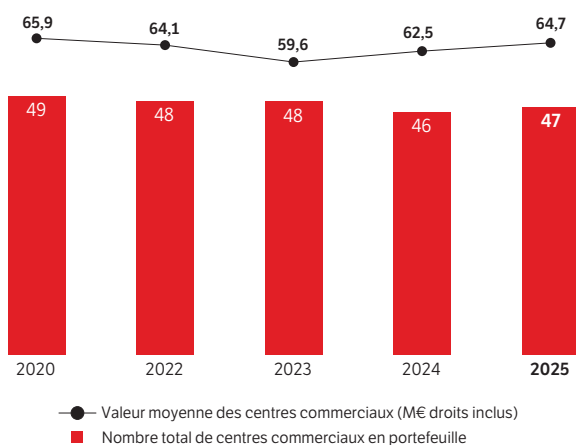
Fruit d'un arbitrage permanent, le portefeuille d'actifs de Mercialys est aujourd'hui intégralement recentré (à hauteur de 96 % de la valeur de son patrimoine) sur des sites commerciaux *leaders* ou *co-leaders* sur leurs zones de chalandise.

La taille moyenne des centres commerciaux de la Société s'établit à 15 600 m² à fin 2025, contre 7 400 m² à fin 2010 et 12 227 m² à fin 2014. Leur valeur moyenne s'établit à 62,5 millions d'euros droits inclus à fin 2024, 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.

Mercialys dispose également d'implantations sur l'île de la Réunion.



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

Région	Nombre de sites	Valeur d'expertise droits inclus		Surface locative brute	
		(M€)	%	(m ²)	%
Corse	5	119,5	4 %	47 863	7 %
Île-de-France	3	27,4	1 %	8 888	1 %
Nord-Est	2	219,8	7 %	52 875	7 %
Ouest	9	799,4	26 %	203 053	28 %
Rhône-Alpes	8	700,0	23 %	162 511	22 %
Réunion	5	361,6	12 %	41 794	6 %
Sud-Est	6	330,8	11 %	69 449	9 %
Sud-Ouest	9	482,6	16 %	145 661	20 %
TOTAL	47	3 041,1	100,00 %	732 096	100 %

1.3.2.3 Détail du patrimoine au 31 décembre 2025

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2025 (m ²)	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2025 (m ²)	Dont surface alimentaire au 31/12/2025 (m ²) quand détenue par Mercialys
Corse						
Ajaccio Rocade Mezzavia (HM Auchan + 45 boutiques + 3 MS)	Shopping Park	1989	2018	28 773	17 264	10 015
Bastia Port Toga (HM Auchan + 13 boutiques)	Shopping Park	1991	2017	7 034	4 220	3 202
Bastia Rocade de Furiani (HM Auchan + 48 boutiques + 2 MS + 1 centre médical + 1 station essence)	Shopping Park	1969	2019	24 498	14 699	8 314
Corte (SM Auchan + 13 boutiques)	Shopping Park	2004	2004	5 831	3 499	2 466
Porto Vecchio (HM Auchan + 30 boutiques + 2 MS)	Shopping Park	1972	2003	14 106	8 182	4 963
Île-de-France						
Amilly Montargis (HM Carrefour + 15 boutiques + 2 MS+ 1 cafétéria)	Diffus	1976	2013	15 192	2 455	0
Massena (HM Intermarché + 21 boutiques + 2 MS)	Diffus	1975	2016	31 677	3 533	0
Saint-Denis Porte de Paris (SM Aldi + 1 MS)	Projets	1975		2 900	2 900	0
La Réunion						
Le Port Sacré-Cœur (HM Carrefour + 90 boutiques + 7 MS + 1 retail park)	Shopping Park	2002	2020	27 024	21 401	0
Saint-Benoît Beaulieu (HM Carrefour + 22 boutiques)	Shopping Park	2000	2022	7 492	2 164	0
Saint Pierre Front de Mer (HM Carrefour + 26 boutiques)	Shopping Park	1987	1992	11 629	2 118	0
Sainte Marie du Parc (HM Run Market + 70 boutiques + 1 RP + 5 MS + 1 village services + 1 station essence)	Shopping Park	1966	2016	27 384	16 111	0
Saint-André (Réserve foncière)	Projets	-	-		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 31/12/2025 (m ²)	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2025 (m ²)	Dont surface alimentaire au 31/12/2025 (m ²) quand détenue par Mercialys
Nord-Est						
Besançon – Chateaufarine (HM Intermarché + 88 boutiques + 11 MS)	Shopping Park	1971	2018	58 218	38 497	0
Dijon Chenôte (HM + 41 boutiques + 6 MS + 1 station lavage)	Projets	1974	1999	36 092	14 378	0
Quest						
Angers – Espace Anjou (HM Auchan + 105 boutiques + 7 MS + <i>coworking</i>)	Shopping Park	1994	2019	40 564	39 705	15 529
Brest (HM Leclerc + 70 boutiques + 5 MS)	Shopping Park	1968	2018	36 545	35 755	15 676
Chartres – Lucé (HM + 42 boutiques + 4 MS + 1 station essence et lavage)	Projets	1977	2016	27 362	9 714	0
Lanester (HM Carrefour + 71 boutiques + 4 MS)	Shopping Park	1970	2016	31 267	30 357	17 639
Morlaix (HM Carrefour + 40 boutiques + 2 MS)	Shopping Park	1980	2017	28 871	8 054	0
Niort Est (SM Lidl + 50 boutiques + 3 MS + 1 village service+ 1 cafétéria + 1 station lavage)	Projets	1972	2015	26 047	18 322	13 306
Quimper – Cornouaille (HM Intermarché + 88 boutiques + 9 MS + 1 cafétéria)	Shopping Park	1969	2017	34 459	34 459	12 063
Rennes Saint-Grégoire (HM Super U + 88 boutiques + 2 MS)	Shopping Park	1971	2017	52 858	16 999	0
Tours – La Riche Soleil (HM + 49 boutiques + 1 MS+ 1 cafétéria)	Projets	2002		25 571	9 689	0
Rhône-Alpes						
Annecy Seynod (HM Auchan + 50 boutiques + 6 MS + 1 cinéma + 1 RP + 1 station essence)	Shopping Park	1988	2023	33 167	12 717	0
Saint-Genis 2 (HM Auchan + 97 boutiques + 1 station essence)	Shopping Park	1981	2019	38 500	19 730	0
Annemasse (HM Intermarché + 37 boutiques + 3 MS)	Shopping Park	1977	2016	27 744	27 063	15 700
Clermont – Nacarat (HM Intermarché + 74 boutiques + 2 MS + 1 village service + 1 station essence + 1 station lavage)	Shopping Park	1979	2014	34 779	34 779	17 847
Grenoble La Caserne de Bonne (Monoprix + 44 boutiques + 4 MS + <i>coworking</i>)	Shopping Park	2010	2020	20 263	20 263	0
Saint-Étienne – Monthieu (HM Auchan + 51 boutiques + 1 cafétéria + 5 MS + 1 station essence + 1 station lavage)	Shopping Park	1972	2017	36 928	20 180	0
Vals-près-Le-Puy (HM Carrefour+ 23 boutiques + 4 MS)	Shopping Park	1979	2015	21 367	20 545	11 707

Nom et désignation du complexe	Type de l'actif détenu par Mercialys	Année de construction	Dernier projet (année)	Surface bâtie du complexe au 31/12/2025 (m ²)	Surface locative brute détenue par Mercialys au 31/12/2025 (m ²)	Dont surface alimentaire au 31/12/2025 (m ²) quand détenue par Mercialys
Valence 2 (HM + 55 boutiques + 1 MS+ 1 cafétéria)	Diffus	1972	2012	19 155	7 234	0
Sud-Est						
Aix-en-Provence (HM Auchan + 47 boutiques + 3 MS + 1 Feu vert + 1 station essence)	Shopping Park	1982	2016	26 236	3 048	0
Fréjus (HM Auchan + 43 boutiques + 3 MS)	Shopping Park	1972	2017	19 911	6 237	0
Istres (HM Auchan + 44 boutiques + 6 MS)	Shopping Park	1989	2015	25 584	6 305	0
Mandelieu (HM Auchan + 45 boutiques + 2 MS + 1 village services)	Shopping Park	1977	2016	31 954	8 553	0
Marseille – La Valentine (HM Auchan + 62 boutiques + 4 MS)	Shopping Park	1970	2015	32 271	13 924	0
Marseille Barneoud (HM Intermarché + 1 cinéma + 59 boutiques + 6 MS)	Shopping Park	1974	1995	43 806	31 382	23 550
Sud-Ouest						
Anglet (HM Leclerc + 10 boutiques + 1 MS+ 1 cafétéria)	Shopping Park	1976	2016	16 524	3 987	0
Aurillac (HM + 24 boutiques+ 1 cafétéria)	Diffus	1988	2015	16 890	3 236	0
Boé Agen (HM Intermarché + 1 cafétéria + 27 boutiques + 1 MS)	Diffus	1969	2015	18 855	5 499	0
Brive Malemort (HM + 35 boutiques)	Diffus	1972	2017	21 047	5 460	0
Carcassonne Salvaza (SM Auchan + 1 cafétéria + 41 boutiques + 1 MS)	Diffus	1982	2016	19 917	2 502	0
Montpellier Argelliers Autoroute (HM Intermarché + 23 boutiques + 1 MS)	Shopping Park	1973	2017	18 725	2 325	0
Narbonne (HM Auchan + 27 boutiques + 2 MS)	Shopping Park	1972	2018	20 680	17 865	10 494
Nîmes – Cap Costières (HM Auchan + 1 cafétéria + 90 boutiques + 4 MS + <i>coworking</i> + 1 <i>station essence</i>)	Shopping Park	2003	2017	35 209	20 897	0
Toulouse Fenouillet (HM Auchan + 1 cafétéria + 131 boutiques + 14 MS + 1 <i>retail park</i> + <i>coworking</i>) + 1 station lavage/ essence + 1 cinéma	Shopping Park	1978	2017	105 769	83 889	0
TOTAL				1 286 675	732 096	182 470

RP : *Retail park*, GSA : Grande surface alimentaire, GSS : Grande surface spécialisée, MS : Moyenne surface, GDS : Galerie de services, HM : Hypermarché, SM : Supermarché, SUP : Supérette, Autres : notamment lots isolés.



- 57%

de réduction
des émissions de gaz
à effet de serre
vs. 2017



100%

des centres stratégiques
certifiés *BREEAM In-Use*
(version 6 du
référentiel)



96/100

à l'index égalité
femmes-hommes

02.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

2.1	Risques et opportunités extra-financiers couverts par la stratégie RSE de Mercialys	72	2.4	Pour nos territoires	91
2.1.1	La gouvernance RSE conçue pour piloter efficacement les risques et opportunités et mener à bien la stratégie	72	2.4.1	100 % des centres acteurs du dynamisme territorial	91
2.1.2	Les engagements pris en matière de RSE sont co-construits avec ses parties prenantes	74	2.4.2	100 % des centres stratégiques dotés d'espaces multifonctionnels	92
2.2	Pour notre environnement	78	2.4.3	100 % des achats locaux et responsables	92
2.2.1	Viser zéro émission nette de carbone	78	2.4.4	Promotion et soutien à l'écomobilité	95
2.2.2	100 % de déchets valorisés	85	2.4.5	100 % des centres ouverts à la société civile	96
2.2.3	Zéro produit phytosanitaire utilisé	85	2.5	Pour nos talents	97
2.2.4	Maîtrise de l'artificialisation des sols	86	2.5.1	Un employeur attaché à maintenir un niveau d'exigence très élevé en matière d'éthique	97
2.3	Pour nos commerces	87	2.5.2	Un employeur attaché à la diversité de ses collaborateurs	99
2.3.1	100 % des actifs stratégiques certifiés BREEAM In-Use	87	2.5.3	Développer les compétences et valoriser les potentiels individuels	101
2.3.2	100 % des centres proposant une offre de commerces et services responsables	87	2.5.4	Fidéliser les talents et favoriser l'engagement des collaborateurs	102
2.3.3	100 % de nos locataires associés à notre pacte « bailleur enseigne responsables »	88	Annexes	105	
2.3.4	Zéro incident sanitaire et sécuritaire	89	1.	Règlement sur la taxinomie européenne	105
			2.	Autres réglementations appliquées de façon volontaire	110
			3.	Cadres normatifs volontaires	111
			4.	Synthèse des indicateurs	117
			5.	Note méthodologique	123
			6.	Avis du vérificateur indépendant	126

Mercialys est convaincue que la prise en compte des enjeux environnementaux, sociétaux et sociaux est un axe fort de différenciation et de création de valeur à long terme. 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 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 gestion des risques RSE fait partie intégrante du processus de gestion des risques de Mercialys. En effet, à fin décembre 2025, le Comité de prévention des risques (CPR) est composé de la Directrice générale adjointe, du directeur financier, du directeur des opérations et des relations extérieures, de la directrice des ressources humaines, du responsable du contrôle interne, de la directrice RSE, de la directrice de la conformité et de l'éthique et comprenait, jusqu'au 31 décembre 2025, la Directrice générale déléguée. Ayant quitté ses fonctions avec effet au 31 décembre 2025, la Directrice générale déléguée est remplacée, au sein du comité, par la secrétaire générale. La composition du comité lui permet de bénéficier de l'expertise de chacun de ses membres, mais aussi d'optimiser ses travaux grâce à un accès direct aux différents départements.

Par ailleurs, le rattachement direct du CPR au Comité exécutif renforce le lien entre la stratégie de Mercialys et le pilotage des risques. Cette proximité permet un dialogue permanent entre les acteurs du processus de gestion des risques, le Comité exécutif 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 et 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 49 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 de freins 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 2020, en amont de la définition de la stratégie RSE.

Chaque année, le CPR rend compte de ses travaux au Comité d'audit, des risques et du développement durable de la Société.

Le Conseil d'administration dans son ensemble valide les grandes étapes de la stratégie RSE, ainsi que les objectifs associés. Il en

examine les éventuelles évolutions, telles que celles pouvant impacter la trajectoire carbone. Les administrateurs disposent de l'expertise des équipes de Mercialys, des remontées des agences de notation extra-financières et peuvent bénéficier de formations et de sensibilisation aux enjeux d'une RSE. En 2025, les membres du Conseil d'administration ont bénéficié présentation prospective sur l'impact du développement des robots humanoïdes sur les pratiques du commerce. En janvier 2026, une intervenante de l'Institut français des administrateurs (IFA) a également dispensé aux administrateurs une formation sur la gestion de crise. Pour plus de précision sur les formations reçues par les administrateurs, se référer au § 4.1.4, p. 243 et suivantes.

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'intégration de la RSE au sein de Mercialys repose sur une gouvernance solide impliquant à la fois le Comité exécutif, les organes de gouvernance et les équipes opérationnelles.

L'équipe dédiée à la RSE, dont la mission est de mettre en œuvre la stratégie RSE de la Société, était rattachée, jusqu'au 31 décembre 2025 à la directrice générale déléguée. Ayant quitté ses fonctions avec effet au 31 décembre 2025, cette équipe est depuis cette date rattachée à la secrétaire générale, membre du Comité exécutif, 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.

Tout comme la secrétaire générale, nouvellement en charge de la RSE, la directrice des ressources humaines, responsable des enjeux sociaux, est également membre du Comité exécutif de la Société, qui assure la définition et le suivi de la stratégie de l'entreprise.

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

Le Conseil d'administration est informé de la mise en œuvre de la stratégie RSE et de l'atteinte des critères associés *a minima* annuellement et supervise la prise en charge des enjeux RSE par la Société à travers ses trois comités spécialisés :

- le Comité d'audit, des risques et du développement durable : il évalue les risques et opportunités RSE, examine et valide la stratégie RSE, s'assure de son avancement une à deux fois par an, supervise le processus d'élaboration de l'information extra-financière et revoit notamment le chapitre 2 du Document d'enregistrement universel de la Société ;

- le Comité des investissements durables : il prend en compte les aspects RSE lors de l'examen des projets stratégiques (cessions, acquisitions, stratégie de développement...);
- le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance : il supervise la politique de diversité et d'égalité professionnelle et salariale, fixe les critères de performance ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) liés à la rémunération de la Direction générale et prend en compte la dimension RSE dans ses recommandations de nomination / renouvellement des administrateurs.

Madame Stéphanie Bensimon est l'administratrice responsable du suivi de la démarche RSE. Elle a réalisé en 2025 un bilan de sa mission auprès du Conseil d'administration, présentant ses conclusions et pistes d'optimisation quant à la démarche globale de la Société en matière de RSE.

Pour davantage de détails sur les rôles des différents organes et leurs interactions en matière de RSE, se reporter au § 4.1.6 p. 253 et suivantes et au schéma ci-après.

L'intégration de la RSE chez Mercialys repose également sur la définition d'objectifs annuels chiffrés, engageant à la fois les dirigeants et les collaborateurs, afin de mesurer concrètement les progrès réalisés.

Ainsi, la Direction générale a 30 % de sa rémunération annuelle variable indexée sur la performance RSE de l'entreprise. De plus, les critères extra-financiers représentent également 30 % de leur rémunération long terme. Pour 2025, les critères retenus sont liés à l'avancement de *4 Fair Impacts for 2030* et la trajectoire carbone de la Société. Pour plus d'informations, se référer au § 4.2.2, p. 263 et suivantes.

Les collaborateurs de Mercialys étant également tous acteurs de la mise en œuvre de cette stratégie, l'intégralité des salariés a également un objectif RSE individuel dans sa rémunération variable annuelle. Il compte *a minima* pour 10 % de cette rémunération et est spécifique à chaque métier, quantitatif pour les cadres et qualitatif pour les autres catégories de salariés.

Mercialys engage aussi ses parties prenantes financières dans sa démarche RSE.

A fin 2025, 100 % des lignes bancaires de la Société intègrent des objectifs de performance RSE, pour un montant cumulé de

390 millions d'euros. Les marges de ces crédits sont indexées sur la performance en partie 2 de la certification environnementale *BREEAM In-Use*, à l'amélioration du taux de valorisation des déchets et à l'atteinte des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre de la Société, preuve de l'engagement de Mercialys en matière de lutte contre le changement climatique. En 2025, plusieurs lignes bancaires ont fait l'objet de négociations et ont été indexées sur la nouvelle trajectoire *Net Zero* de la Société. Depuis 2021, première année de mise en place de ce dispositif, la Société a continuellement bénéficié d'une réduction de ces marges en cumul grâce à l'atteinte de ces objectifs.

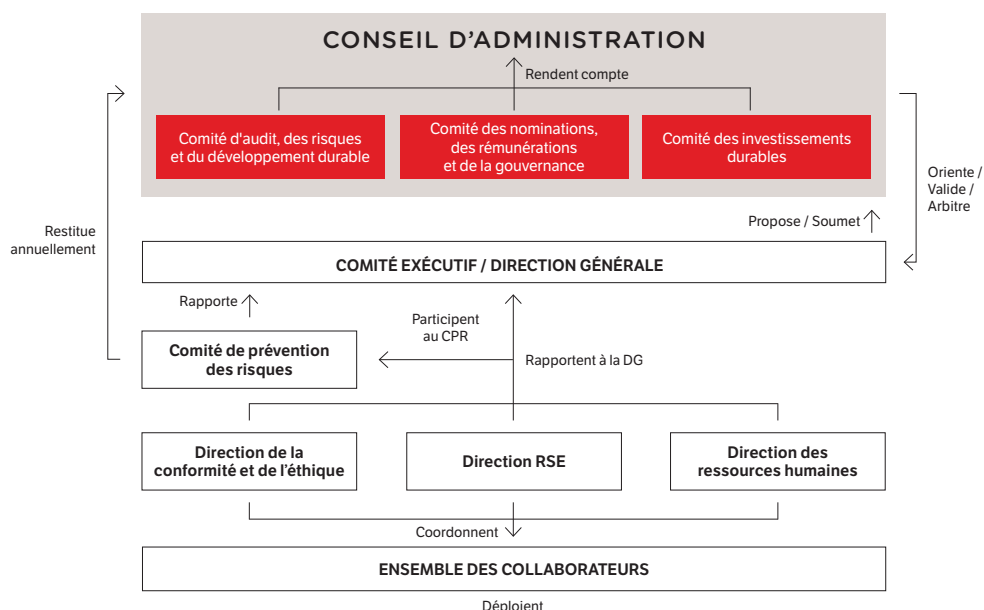
Agir au niveau des actifs

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 et au Comité exécutif.

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. Au niveau opérationnel, les collaborateurs de Mercialys responsables de la gestion des centres commerciaux disposent des indicateurs clés de performance sur les consommations d'énergie, d'eau, et la valorisation des déchets sur les centres. Ces KPI 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.

02

GOVERNANCE DE LA RSE



02. RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

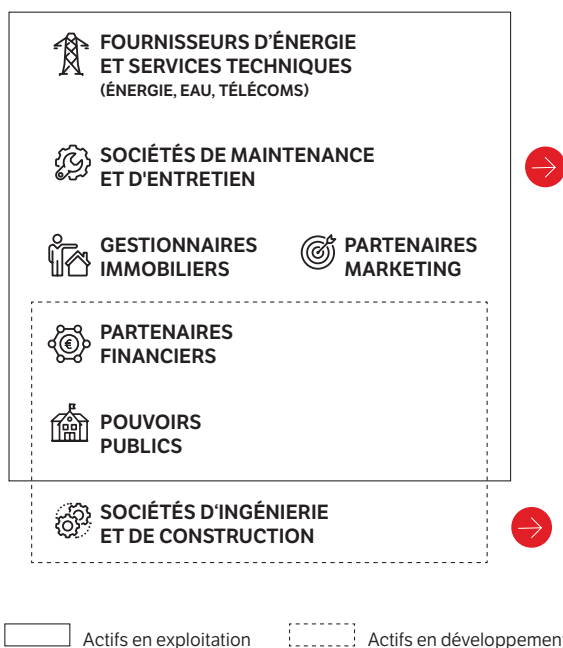
Risques et opportunités extra-financiers couverts par la stratégie RSE de Mercialys

Mercialys s'appuie sur une chaîne de valeur intégrée, reliant ses partenaires en amont à ses parties prenantes en aval. L'ensemble des directions internes de l'Entreprise contribue à la création de valeur durable. Le développement immobilier constitue également

un levier stratégique pour répondre aux enjeux de croissance de la Société et aux attentes des investisseurs, comme illustré sur le schéma ci-dessous.

CHAÎNE DE VALEUR DE LA SOCIÉTÉ

AMONT



MERCIALYS



AVAL



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

Les performances de Mercialys en matière de RSE sont saluées chaque année par les agences de notation extra-financières. Trois exemples d'excellentes performances en 2025 dans les meilleurs standards de place peuvent être cités. Tout d'abord, Mercialys a retrouvé sa position de *leader* au Carbon Disclosure Project en réintégrant sa place dans la *A-list*. Cette distinction est attribuée aux 4 % des entreprises les plus engagées sur le climat parmi près de 22 000 entreprises évaluées. Pour sa 9^e participation au *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), Mercialys a obtenu une note de 90/100 et un statut de « *Green Star 5 étoiles* », soit la plus haute catégorie du *benchmark*. Enfin, Mercialys a maintenu sa notation MSCI et est évaluée AA pour la deuxième année consécutive. Pour plus de détail sur les différents classements, se référer au Rapport intégré p. 31.

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.

D'une part, la Société a élaboré une étude comparative des stratégies RSE d'entreprise 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 ⁽¹⁾.

(1) Matrice de matérialité publiée sur le site Internet de la Société : <https://www.mercialys.fr/rse/strategie-rse-1/implication-des-parties-prenantes>.

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 territoires ;
- être un employeur impliqué.

02

► 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 des 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"



► 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 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*. Comme elle s'y était alors engagée, Mercialys reviendra vers ses actionnaires au cours de l'Assemblée générale de 2026 pour présenter ses résultats et sa nouvelle trajectoire de décarbonation.

Le tableau ci-après établit la correspondance entre les risques et opportunités RSE bruts 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 BRUTS

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-Energie 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 événements 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 taxinomie 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 peut rendre les centres de Mercialys autonomes en énergie et protéger 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 reconverter 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'accroît, 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'entrepreneuriat 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 indirecte 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 Taxinomie (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 2025	PRINCIPALES RÉALISATIONS	CONTRIBUTION AUX ODD ⁽³⁾
16,7 kgCO₂e/m² scopes 1, 2 et 3 (catégorie 13) 10,0 kgCO₂e/m² scopes 1 & 2	- Trajectoire carbone <i>Net Zero</i> validée par la SBTi ⁽⁴⁾ selon le standard sectoriel « Bâtiments » couvrant les consommations énergétiques des parties communes et privatives de ses centres commerciaux dans une approche <i>Whole Building</i>. - Achat d'énergie verte - Installation de la télérelève, optimisation et pilotage des équipements - Programme travaux GTC - Plan de sobriété énergétique - Etudes de résilience de ses actifs face aux risques physiques et de transition liés au changement climatique	
73,1 % 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	
0 litre de produits phytosanitaires utilisés	- Démarche « zéro produit phytosanitaire » pour les espaces verts - Contrôle des prestataires d'espaces verts - Elaboration d'un guide de végétalisation par zone géographique	
0 m² artificialisé	Projets de restructuration afin de densifier les centres	
100 % des actifs stratégiques certifiés	Certification environnementale du patrimoine	
96 % des actifs stratégiques proposant une offre de commerces et de services responsables	- Lancement de pilotes pour l'offre en services responsables (Geev Shop, Les Biens en Commun) - Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques	
0 % de nos locataires associés à notre pacte « bailleur enseigne responsables »	- Généralisation des annexes environnementales à tous les baux signés - Récupération des données de consommations des locataires - Réunions annuelles avec les locataires incluant un point RSE - Réalisation d'enquêtes de satisfaction des locataires	
94/100 note moyenne aux audits sécurité	- Audit annuel du prestataire sécurité - Mise en place de mesures préventives pour les risques sanitaires et sécuritaires - Pose de capteurs de CO₂ et autres types de polluants de l'air intérieur	
71 % 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	
62 % des centres stratégiques dotés d'un espace multifonctionnel	- Installation de pôles santé - Développement d'une offre de loisirs	
85 % des achats des centres et 28 % des achats corporate avec une clause RSE	- Insertion de critères RSE dans les appels d'offres et contrats des centres - Mise en place de dispositifs de suivi et de contrôle	
100 % des centres à proximité des transports en commun	- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques - Sensibilisation des visiteurs	
99 % des centres ayant accueilli au moins une association	- Mise à disposition d'espaces au profit des associations et organismes dans les centres commerciaux - Animations sur des thèmes RSE organisées dans les centres commerciaux	
96 /100 à l'index égalité hommes femmes	Suivi et pilotage des principaux indicateurs de diversité	
87 % de taux de participation à l'enquête <i>Great Place To Work</i>	Réalisation d'une enquête de satisfaction	
100 % 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	
Maintien de l'accord télétravail	- Application 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.
(4) SBTi : Science Based Target initiative

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 Mercialis, la foncière s'engage à contribuer à la neutralité carbone à travers les actions suivantes :

- En certifiant dès 2019 sa trajectoire carbone par l'initiative *Science Based Targets* (SBTi) via un plan d'action associé, la Société a ainsi œuvré à limiter la hausse moyenne des températures mondiales bien en dessous de 2 °C par rapport aux températures préindustrielles, notamment en dépassant pleinement les objectifs définis lors de la certification.
- Fort de ces résultats, Mercialis a défini une nouvelle stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre très ambitieuse et validée de nouveau par l'initiative SBTi selon leur standard sectoriel « Bâtiments », le plus récent. La stratégie climat de Mercialis s'articule désormais autour de 4 nouveaux objectifs à horizon 2030 et 2050. Un nouveau plan de transition est en cours de finalisation et garantira l'atteinte de ces objectifs nouvellement définis.
- En 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 2025 particulièrement marquée par des événements climatiques extrêmes : vagues de chaleur, incendies, inondations... Agir pour atténuer le changement climatique et adapter les actifs et leur exploitation sont des enjeux incontournables pour Mercialis. 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 111 et suivantes) et en répondant de façon publique chaque année au *Carbon Disclosure Project* (CDP) depuis 2017.

S'adapter aux effets du changement climatique

Afin d'assurer la résilience de son patrimoine, notamment face aux conséquences physiques du changement climatique, Mercialis a identifié les risques climatiques actuels 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. 49 % de ses actifs du périmètre courant sont concernés par un Plan de prévention des risques naturels (PPRN), principalement liés au risque inondation.

Pour aller plus loin et dans une vision prospective, Mercialis a fait réaliser des études détaillées pour évaluer pour chaque actif les risques physiques liés au changement climatique qui le concerne et déterminer la vulnérabilité et la résilience de l'actif face à ces aléas. Ces études sont conformes aux critères définis par l'annexe A du règlement (UE) 2020/852 dit taxinomie européenne (cf. Annexe 1 p. 105). Elles permettent d'identifier les aléas prioritaires pour chaque actif et de déterminer les actions d'adaptation au changement climatique pertinentes, à intégrer dans les plans de travaux pluri annuels.

La Société a ainsi évalué 98 % de son patrimoine au regard des aléas suivants : vague de chaleur, sécheresse, retrait et gonflement des argiles, feux de forêt, élévation moyenne des températures, inondations/précipitations, tempêtes, submersion marine, érosion côtière, séisme et mouvement de terrain, cyclone, ouragans, typhons et vagues de froid. Les études ont analysé les risques dans le cadre des scénarios RCP 4.5 et RCP 8.5 du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) et selon deux horizons temporels (30 et 50 ans), afin de tenir compte de la durée de vie d'un bâtiment. Il s'agit des scénarios correspondant respectivement à la mise en œuvre de mesures de stabilisation des émissions de gaz à effet de serre autour de deux fois le niveau préindustriel, et au scénario *Business As Usual*. Pour plus d'informations sur les scénarios, se reporter au tableau ci-dessous.

Scénarios	Augmentation moyenne des températures
RCP 4.5	Entre + 1,7 °C et 3,2 °C
RCP 8.5	Entre + 3,2 °C et 5,4 °C

Il ressort de ces analyses que les actifs de Mercialis sont principalement affectés par les vagues de chaleur, l'élévation moyenne des températures et la sécheresse. Les enjeux prioritaires à prendre en compte portent donc sur l'isolation des bâtiments, le dimensionnement et le fonctionnement des installations de chauffage et de climatisation et la surveillance de la structure des bâtiments.

Par ailleurs, Mercialis a également évalué les risques de transition liés au changement climatique pour 35 % de son patrimoine. Ces études détaillées permettent d'identifier les impacts potentiels des évolutions réglementaires, économiques et technologiques liées à la transition bas-carbone, afin d'anticiper les défis, d'adapter les stratégies et de saisir les opportunités pour assurer la résilience et la pérennité des actifs.

(1) Source : Ministère de la Transition énergétique, septembre 2020.

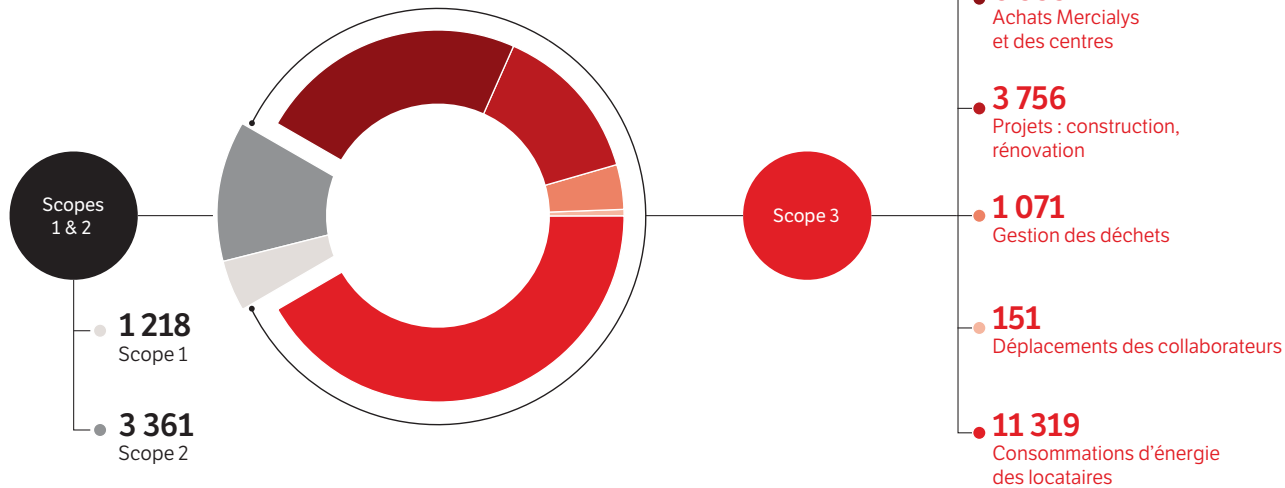
Contribuer à la neutralité carbone planétaire

Le graphique ci-dessous présente la répartition des émissions de gaz à effet de serre de Mercialys selon les 15 catégories du *GHG Protocol* ⁽¹⁾, offrant une vue détaillée de l'empreinte carbone de la

Société et des principales sources d'émissions sur l'ensemble de sa chaîne de valeur.

EMPREINTE CARBONE - LOCATION-BASED

en tCO₂e



02

La Société se sert ainsi de ce cadre pour mesurer et comptabiliser ses émissions de gaz à effet de serre provenant de ses activités. Afin de réduire celles-ci, la Société a défini et certifié par deux fois sa trajectoire de décarbonation en utilisant les standards fondés sur la science.

Ainsi dès 2019, la Société contribuait à l'effort collectif pour limiter la hausse moyenne des températures mondiales bien en dessous de 2 °C par rapport aux températures préindustrielles en certifiant une première fois sa trajectoire carbone par l'initiative *Science Based Targets* (SBTi),

Afin de définir ses objectifs pour lutter contre le changement climatique soumis à la SBTi, Mercialys étudiait trois scénarios, avec des horizons temporels compris entre 2022 (5 ans) et 2050 :

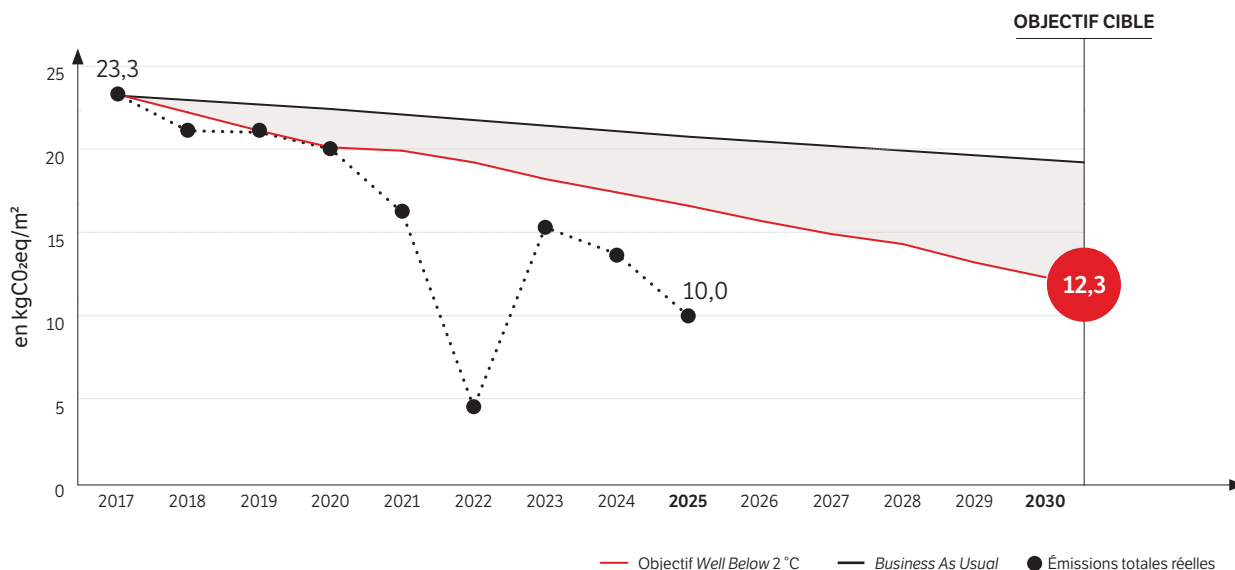
- le scénario *Business As Usual* (BAU), estimant l'évolution des émissions de Mercialys si ses efforts restaient du niveau de l'époque ;
- le scénario *Sectoral Decarbonization Approach* (SDA) du secteur immobilier, permettant de rester en deçà d'une hausse de 2 °C (scénario RCP 2.6 du 5^e rapport d'évaluation du GIEC) ;
- le scénario choisi par Mercialys, qui induisait des actions de réduction des émissions identifiées par la Société et qui permettait 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 scénarios ainsi que la trajectoire définie par Mercialys et les résultats obtenus sont représentés dans le graphique ci-après.

(1) Le GHG Protocol est une norme internationale visant à standardiser la mesure des émissions de gaz à effet de serre.

(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 2019
(en kgCO₂e/m²/an – périmètre courant)



Consciente que la lutte contre le changement climatique dépasse son périmètre de responsabilité directe, Mercialis s'était 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 externes (scope 3). A ce titre, la stratégie climat de Mercialis s'articulait autour des 4 objectifs portant sur la période entre 2017 et 2030 :

- réduire de -47 % les émissions liées aux consommations d'énergie de ses centres (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* validait ces objectifs en 2019, faisant de Mercialis l'une des premières foncières commerciales à avoir ses objectifs approuvés scientifiquement. Dès 2021, la Société atteignait déjà ses objectifs de décarbonation fixés précédemment sur les scopes 1 et 2.

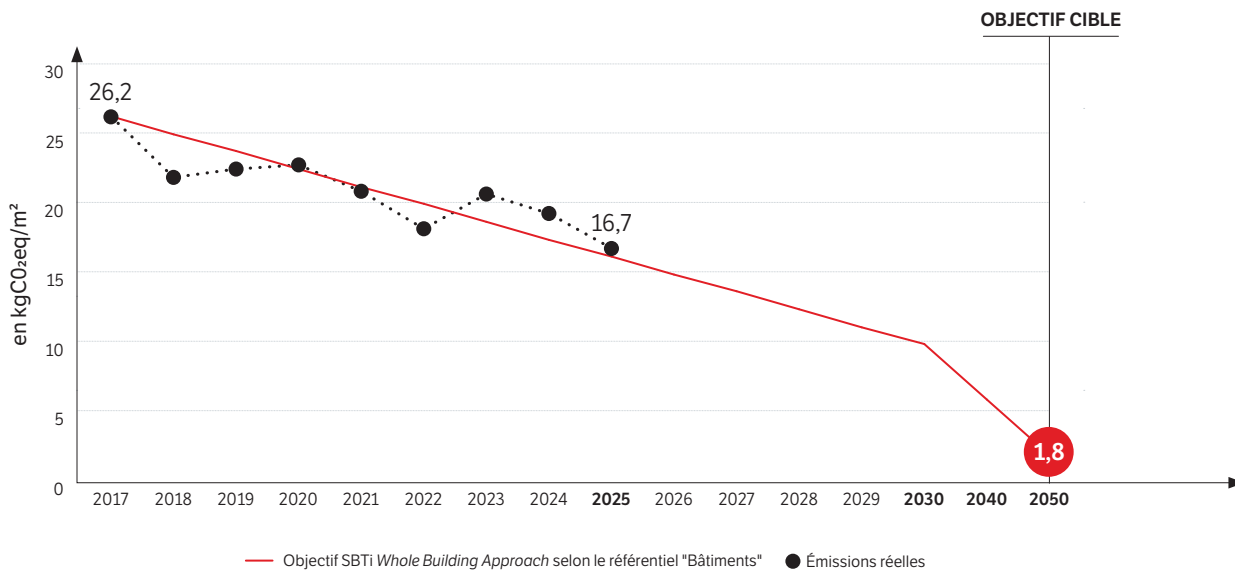
En 2025, la quasi-totalité de ces objectifs a été atteinte. Hormis l'objectif portant sur les émissions liées aux consommations d'énergie de ses locataires, qui est indirectement pilotable par Mercialis dans sa stratégie, l'ensemble des objectifs de réduction de ses émissions définies en 2019 ont été pleinement dépassés.

De manière concomitante, la *Science Based Targets initiative* (SBTi) publiait son nouveau référentiel sectoriel « Bâtiments ». Ainsi, Mercialis a travaillé à la redéfinition de sa trajectoire de décarbonation afin de la rendre plus ambitieuse et pleinement compatible avec l'objectif de neutralité carbone de la stratégie *4 Fair Impacts for 2030*. La Société a soumis ses nouveaux objectifs de réduction d'émissions selon cette nouvelle approche sectorielle au premier semestre 2025, en vue de leur validation scientifique.

En août 2025, Mercialis a obtenu la certification *Net Zero* de la SBTi. Cette validation confirme que la nouvelle trajectoire de la Société est alignée avec les scénarios climatiques les plus exigeants à court et long terme. En d'autres termes, Mercialis est désormais engagée sur un objectif de réduction de ses émissions en *Whole Building Approach*. Cela signifie que cet engagement porte à la fois sur les consommations d'énergie des parties communes de ses centres mais aussi sur les consommations d'énergie de ses locataires, signe de la volonté d'impliquer ses principales parties prenantes dans sa démarche de lutte contre le changement climatique. De plus, Mercialis adhère à l'objectif de zéro émission nette sur l'ensemble de sa chaîne de valeur à horizon 2050.

Cette nouvelle trajectoire de décarbonation et les résultats obtenus en 2025 sont représentés dans le graphique ci-après.

(1) *Market-based* : méthode de calcul des émissions de CO₂ 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.



02

Cette évolution traduit aussi la volonté de la Société d'associer un objectif de décarbonation à l'ensemble de ses postes d'émission. Dans cette logique, deux objectifs complémentaires portant sur le reste du scope 3 ont été définis à court et long terme. La stratégie climat de Mercialys s'articule désormais autour de ces 4 nouveaux objectifs :

- **Objectif Near Term 2017-2030** : réduire de -62,8 % les émissions liées aux consommations d'énergie de ses centres (scopes 1, 2 et 3 catégorie 13 ⁽¹⁾) par m² en méthode market-based ;
- **Objectif Near Term 2017-2030** : réduire de -32,5 % les émissions liées aux travaux et à la gestion des déchets (scope 3 catégories 2, 4 et 5 ⁽²⁾) en valeur absolue ;
- **Objectif Net Zero 2017-2050** : réduire de -93,2 % les émissions liées aux consommations d'énergie de ses centres (scopes 1, 2 et 3 catégorie 13) par m² en méthode market-based ;
- **Objectif Net Zero 2017-2050** : réduire de -90 % les émissions du scope 3 liées à l'ensemble des activités de Mercialys (catégories 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 15 ⁽³⁾) en valeur absolue.

Mercialys est en cours de réévaluation de son plan de transition à l'échelle de son patrimoine, visant à identifier, chiffrer et planifier les principaux leviers d'action en vue de l'atteinte de ces objectifs à court terme. Ce travail collaboratif entre la direction RSE, les directions de centre, la direction technique et l'asset management aboutira au premier semestre 2026 à une déclinaison de ce plan de transition au niveau de chaque actif, en tenant compte des spécificités locales ainsi que des actions déjà engagées ou en cours.

Poursuivre les actions menées sur les scopes 1 et 2

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

1. 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 événements inattendus (comme une panne) et de facteurs d'influences externes (ex : météo, occupation), pour identifier les actions d'optimisation et les investissements à réaliser pour améliorer la performance énergétique des actifs. Tous les actifs de Mercialys, à l'exception du centre commercial de Saint-Genis 2 dont l'acquisition a été réalisée en 2025, ont fait l'objet d'une telle étude ;
 - la mise en place de la télérelève sur 89 % des sites du périmètre courant. Ce dispositif permet de mesurer en temps réel les consommations d'énergie des sites par usage et d'analyser les consommations en les croisant avec des données d'activité comme les horaires d'ouverture ou la fréquentation des centres. Des alertes sont également automatiquement envoyées en cas de consommations anormales afin de corriger rapidement certaines anomalies de gestion. Ce dispositif de mesure et d'alerte permet en outre de surveiller les consommations d'eau et les paramètres de la qualité de l'air intérieur (CO₂, température, humidité, particules fines et COV ⁽⁴⁾) ;

(1) Scope 3 Catégorie 13 : émissions indirectes de GES correspondant à l'exploitation des actifs que Mercialys loue à des tiers.

(2) Scope 3 Catégorie 2 : émissions indirectes de GES correspondant aux biens d'équipement achetés, tels que les machines, les bâtiments, les installations et les véhicules.

Scope 3 Catégorie 4 : émissions indirectes de GES correspondant au transport et la distribution de biens et de services achetés par Mercialys dans des véhicules et des installations dont la société n'est ni propriétaire ni exploitante.

Scope 3 Catégorie 5 : émissions indirectes de GES liées à l'élimination et au traitement des déchets et eaux usées générés dans le cadre des opérations de Mercialys.

(3) Scope 3 Catégorie 1 : émissions indirectes de GES correspondant à la production de biens et services achetés

Scope 3 Catégorie 2 : émissions indirectes de GES correspondant aux biens d'équipement achetés, tels que les machines, les bâtiments, les installations et les véhicules.

Scope 3 Catégorie 3 : émissions indirectes de GES correspondant à l'extraction, la production et le transport des combustibles consommés.

Scope 3 Catégorie 4 : émissions indirectes de GES correspondant au transport et la distribution de biens et de services achetés dans des véhicules et des installations dont la société n'est ni propriétaire ni exploitante.

Scope 3 Catégorie 5 : émissions indirectes de GES liées à l'élimination et au traitement des déchets et eaux usées générés dans le cadre des opérations de Mercialys.

Scope 3 Catégorie 6 : émissions indirectes de GES correspondant aux déplacements des employés pour des activités professionnelles dans des véhicules appartenant ou exploités par des tiers (avions, trains, bus, voitures de location).

Scope 3 Catégorie 7 : émissions indirectes de GES correspondant au déplacement des employés entre leur domicile et leur lieu de travail dans des véhicules n'appartenant pas à l'entreprise.

Scope 3 Catégorie 8 : émissions indirectes de GES correspondant à l'exploitation des actifs loués par Mercialys.

Scope 3 Catégorie 9 : émissions indirectes de GES correspondant au transport et la distribution des produits vendus aux consommateurs finaux dans des véhicules et des installations qui ne sont pas détenus ou contrôlés par l'entreprise.

Scope 3 Catégorie 15 : émissions indirectes de GES correspondant aux investissements (investissements en actions, le financement de projets, placements et services à la clientèle).

(4) COV : Composés Organiques Volatils

- le pilotage et la supervision des équipements grâce aux Gestions techniques du bâtiment (GTB) présentes sur 99 % des actifs de Mercialys du périmètre courant pour gérer notamment les plages horaires de fonctionnement des équipements et les températures de consigne.

Par ailleurs, la Société a pérennisé le plan de sobriété mis en place en 2022 destiné à participer à l'effort national d'économie d'énergie. Il s'articule autour des principales mesures suivantes :

- 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 au strict minimum,
- 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 réduction de l'intensité lumineuse des écrans publicitaires et écrans monumentaux ;
- l'amélioration de la maintenance de certains équipements, notamment CVC (chauffage, ventilation, climatisation). Mercialys a mis en place une GMAO (Gestion de la maintenance assistée par ordinateur) sur 44 % de ses centres pour assurer un meilleur suivi de cette maintenance et détecter les sites devant faire l'objet de travaux ;
- l'installation d'équipements économes en énergie, inscrits aux plans pluriannuels de travaux par site, comme le *relamping* LED pour l'éclairage ;
- l'amélioration de l'isolation de ses sites, notamment en profitant de la réfection de l'étanchéité de ses sites pour améliorer la performance de l'isolation globale du bâtiment comme sur le *shopping park* Chateaufarine où un isolant à plus fort coefficient de résistance thermique a été sélectionné.

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 - 33 % entre 2017 et 2025 à périmètre constant.

1. Utiliser des énergies moins carbonées pour l'exploitation des centres :

L'autoconsommation d'énergie renouvelable permet notamment à Mercialys de réduire son empreinte carbone. En 2025, le *shopping park* Cap Costières à Nîmes a par exemple produit et consommé 320 MWh d'électricité à partir de l'énergie solaire grâce à des centrales photovoltaïques installées autour du bâtiment principal. Cela représente 33 % des consommations annuelles d'électricité de ce centre.

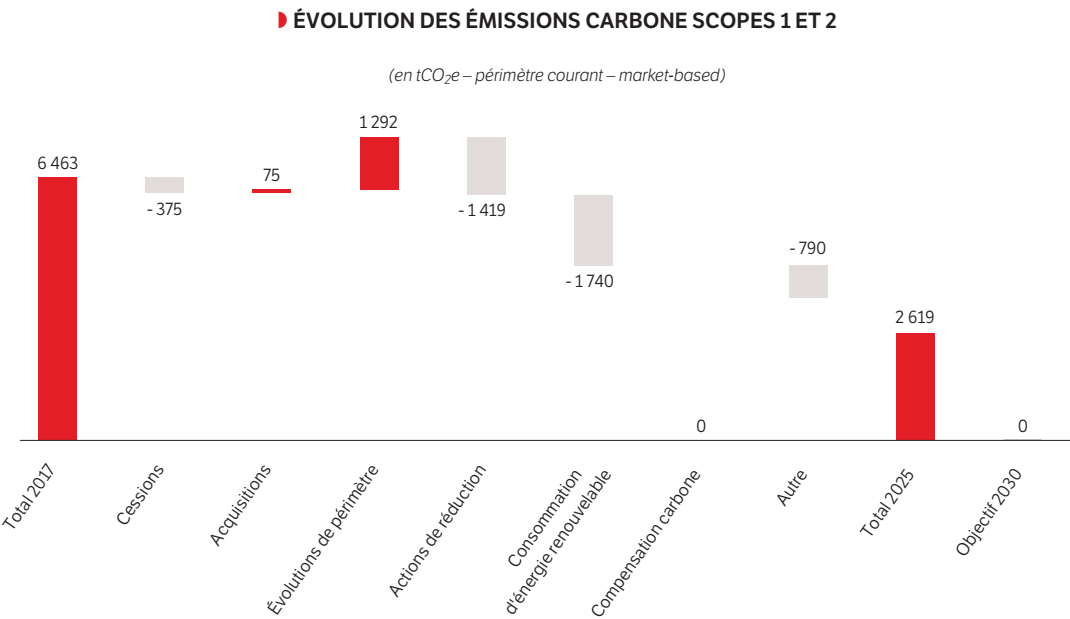
Enfin, lors de remplacements d'équipements CVC, le recours à des équipements utilisant des énergies moins carbonées est privilégié. Par exemple, les équipements de chauffage et de climatisation du *shopping park* Albertville utilisant du gaz ont été remplacés par d'autres utilisant de l'électricité, avec un impact carbone bien moindre.

A fin 2025, 45 % des consommations d'énergie des centres de Mercialys proviennent ainsi de sources renouvelables, et 53 % de l'électricité consommée par les centres de Mercialys en France métropolitaine est d'origine renouvelable.

2. 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 2025 est de 1,2 %, soit largement inférieur à la moyenne nationale qui s'établit à 9 % selon l'ADEME ⁽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 mise à jour en 2025 du fait de l'évolution de la réglementation. À titre d'exemple, La caserne de Bonne à Grenoble a remplacé ses installations et utilise désormais du R1234ze avec un PRG faible.
3. 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.

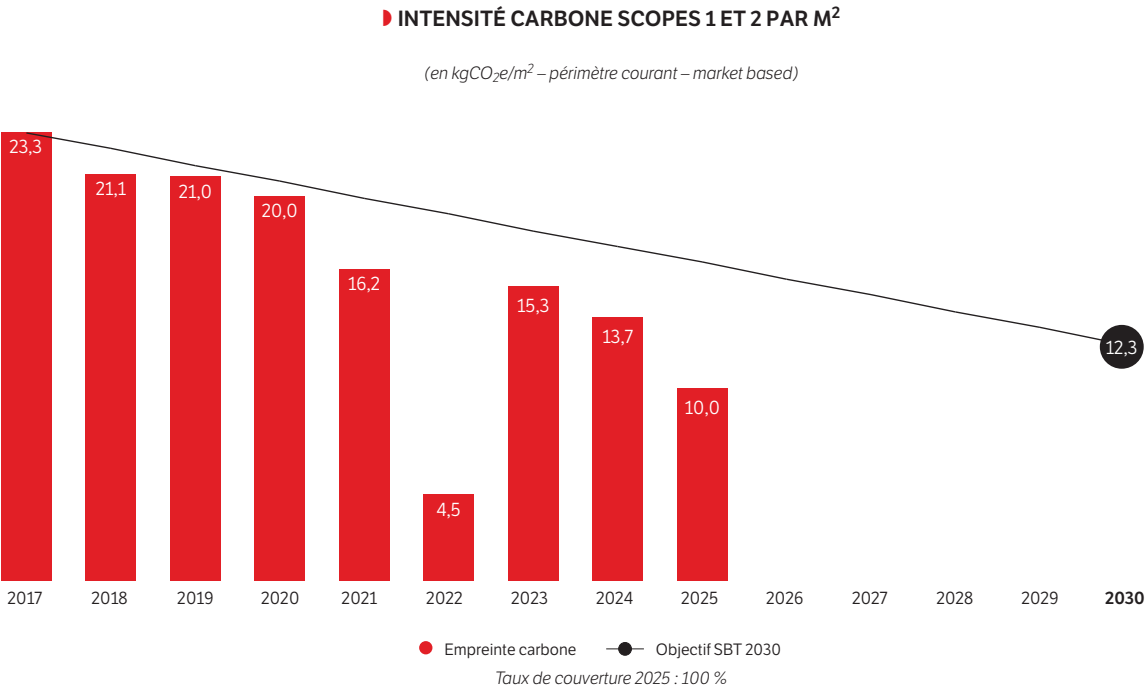
(1) ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. Source disponible dans leur rapport "Réfrigération et climatisation".

Mercialys a évalué l'impact des mesures qu'elle a mises en œuvre ainsi que des paramètres d'influence externes pour analyser les facteurs de réduction de ses émissions carbone (cf. schéma ci-dessous).



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,

Mercialys est en avance sur sa trajectoire carbone *Well Below 2°C* sur ses scopes 1 et 2 comme l'illustre le schéma ci-après.



Les émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 de Mercialys ont diminué de 27 % entre 2024 et 2025.

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. 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 comparaison utiles à leur exploitation (consommation d'énergie par m² moyenne par typologie d'activité par exemple, cf. page 88). Ce travail devrait également être amplifié dans le cadre du Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET), qui prévoit la coopération entre bailleur et preneur pour améliorer l'efficacité énergétique globale du bâtiment ;
- apporter un conseil aux locataires sur leurs achats 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 103 et suivante). Par ailleurs, la politique de *leasing* des voitures de fonction a été revue et privilégié 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 la sélection des prestataires suite au dernier appel d'offres (cf. page 85).

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

			Objectif SBT 2017-2030	2025	2024	2023	2022	2021	2017	Évolution 2017-2025
SBTi 2025 WBA	Scopes 1, 2 et 3 (catégorie 13)	Énergie des parties communes et services généraux et consommations d'énergie des locataires (en kgCO _{2e} /m ²)	- 62,8 %	16,7	19,2	20,6	18,1	20,8	26,2	- 36,2 %
	Scope 3 (autres catégories)	Travaux, déchets d'exploitation et émissions amont	- 32,5 %	4 827	8 953	2 834	2 485	3 348	15 151	- 68,1 %
SBTi 2019	Scopes 1 et 2	Énergie des parties communes et services généraux (en kgCO _{2e} /m ²)	- 47 %	10,0	13,7	15,3	4,5	16,2	23,3	- 57,1 %
	Scope 3	Consommations d'énergie des locataires (en kgCO _{2e} /m ²)	- 46 %	18,6	19,8	23,3	23,3	23,7	23,4	- 20,5 %
		Déplacement des collaborateurs (en tCO _{2e})	- 26 %	150,5	129,6	157,7	248,4	206,9	289,0	- 47,9 %
		Gestion des déchets (en tCO _{2e} /tonne)	- 26 %	0,166	0,165	0,167	0,170	0,172	0,280	- 40,7 %

Mercialys est en ligne avec sa trajectoire carbone et a déjà atteint trois de ses quatre objectifs *Well Below 2°C*.

Mercialys présente la totalité des postes de son scope 3 en annexe (cf. pages 117 et suivante).

2.2.2 100 % de déchets valorisés

En 2025, les centres commerciaux de Mercialis ont produit plus de 5 000 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, Mercialis axe sa politique de gestion des déchets autour de trois axes :

- 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 de valorisation la plus adaptée à chaque site.

Adapter les sites

La Société a systématisé le tri des 5 flux de déchets (cartons / papiers, plastiques, bois, verre, ferraille) et biodéchets sur ses actifs ⁽¹⁾. Ainsi en moyenne, un site du patrimoine Mercialis trie 4 flux de déchets. Ce nombre peut aller jusqu'à 11 flux en y ajoutant les encombrants, les Déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE) et les cintres. Certains centres n'ayant pas la place en l'état de trier tous les flux, Mercialis a lancé des programmes de travaux pour en créer et/ou les agrandir.

Des dispositifs complémentaires sont également déployés pour certaines typologies 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. En plus de participer à la lutte contre le gaspillage alimentaire, cela constitue un revenu complémentaire pour les commerçants. D'autres centres comme Grand Quartier à Rennes et La caserne de Bonne à Grenoble recyclent les mégots de cigarette.

Sensibiliser les enseignes

Mercialis sensibilise les enseignes à travers des rappels fréquents, effectués par le directeur de centre, le gestionnaire immobilier ou les prestataires de ses sites. La Société a mis en place une signalétique claire dans les locaux déchets, apposée sur les murs, les équipements et au sol afin de faciliter le tri. Par ailleurs, un guide de tri des déchets générique, complété par un livret déchets adapté à chaque site sont diffusés aux locataires de façon régulière. Ce dernier se veut simple et pédagogique pour accompagner au mieux les enseignes. Il est également inclus dans le livret d'accueil remis aux nouveaux locataires afin de les sensibiliser au bon geste de tri dès l'emménagement. Des réunions de sensibilisation des locataires sont également organisées en présence du prestataire déchets. En 2025, elles se sont tenues sur 50 % des actifs.

L'augmentation des flux de tri et la sensibilisation continue des locataires ont permis d'améliorer de + 19 points le taux de tri des déchets d'exploitation sur les centres de Mercialis par rapport à 2020 à périmètre constant.

Valoriser les déchets

Une fois les déchets collectés, il incombe au prestataire déchets de les traiter de manière à les valoriser, et éviter leur élimination. Lors du dernier appel d'offres mené, Mercialis a sélectionné les prestataires en fonction du mode de traitement des déchets proposé, en favorisant leur recyclage matière, le compostage, la réutilisation 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 prévue, 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, définis après les audits de caractérisation réalisés. Cet objectif est repris dans les *newsletters* envoyées régulièrement aux commerçants.

■ VALORISATION DES DÉCHETS

	Objectif 2030	2025	2024	2023	2022	2021
Taux de valorisation	100 %	73,1 %	68,5 %	66,2 %	64,7 %	56,1 %
Taux de couverture	100 %	96 %	96 %	96 %	92 %	93 %

Grâce à l'ensemble de ces efforts et actions combinés, 32 % des sites atteignent dès 2025 l'objectif 2030 de la stratégie RSE de Mercialis, en valorisant 100 % de leurs déchets et en n'envoyant aucun déchet à l'enfouissement.

2.2.3 Zéro produit phytosanitaire utilisé

Mercialis 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 tout son patrimoine a été élaborée afin d'identifier s'ils sont situés à proximité de zones protégées. Il en ressort que seulement 26 % de ses actifs du périmètre courant est à moins de 500 mètres d'une zone protégée. 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 ces travaux est présenté en pages 111 et suivantes, selon les recommandations de la *Taskforce on Nature-related Financial Disclosures* (TNFD).

Gérer les espaces verts de façon raisonnée

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

La Société a diligenté des audits écologiques sur 93 % de son patrimoine depuis 2020. 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.

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

Ces audits ont permis à Mercialys de mener un appel d'offres, intégrant systématiquement au contrat d'entretien des espaces verts de ses centres :

- la mise en place d'une démarche « zéro produit phytosanitaire » ;
- la gestion différenciée des espaces verts selon les spécificités écologiques de chaque centre ;
- la lutte contre les espèces invasives, nuisibles à la biodiversité autochtone qu'elles viennent perturber et détruire ;

- le recours aux espèces indigènes pour limiter les besoins d'intervention externe.

Ainsi, fin 2025, 93 % des contrats de gestion des espaces verts des centres de Mercialys intègrent ces dispositions et notamment une clause interdisant l'utilisation de produit phytosanitaire. Chaque année, un suivi du prestataire est réalisé pour s'assurer de la bonne application de cet engagement.

UTILISATION DE PRODUIT PHYTOSANITAIRE

	Objectif 2030	2025	2024	2023	2022	2021
Quantité de produit phytosanitaire utilisé (t)	0	0	0	5	5	7
Taux de couverture		93 %	92 %	92 %	94 %	91 %

En 2025, aucun produit phytosanitaire n'a été utilisé pour l'entretien des espaces verts des centres du périmètre RSE le désherbage manuel ou mécanique ayant été privilégié par exemple.

Par ailleurs, le *shopping park* Angoulême et Les Portes du Sud près de Dijon ont adopté l'éco-pâturage avec des entreprises locales spécialisées 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.

Enfin, pour la mise en place de nouveaux espaces verts ou leur renouvellement, Mercialys a fait élaborer un cahier des charges à respecter par ses prestataires. Il constitue une base d'espèces à privilégier par région pour leur caractère endémique ou non invasif, et classées par typologie de végétaux : arbres, arbustes, plantes grimpantes, etc. Chaque espèce est ensuite qualifiée selon 14 critères, comme par exemple son besoin en eau, sa dimension ou son intérêt pour la biodiversité. C'est un guide pratique et concret à destination des équipes opérationnelles qui permet d'implanter des espèces adaptées au climat dans lequel elles se trouvent et qui nécessiteront donc moins d'intrants pour vivre, tout en luttant contre l'introduction involontaire d'espèces exotiques envahissantes, qui est une des cinq causes majeures de l'érosion de la biodiversité identifiées par l'IPBES (Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques).

Favoriser le développement de la biodiversité

Mercialys cherche également à renforcer la biodiversité à haute valeur sur ses sites en installant des dispositifs d'accueil adaptés à la faune locale. Ainsi, et selon les recommandations des écologues, 70 % des centres du périmètre courant disposent de nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, hôtels à chiroptères (chauves-souris), ruches, murs végétaux, toitures végétalisées, etc.

Les centres profitent de l'installation de ces dispositifs pour sensibiliser les visiteurs à la protection de la biodiversité. Ainsi, en 2025, le centre commercial Grand Quartier a invité ses clients à participer à la récolte du miel.

En 2025, des centres ont également installé des panneaux pédagogiques destinés à sensibiliser les visiteurs aux enjeux de protection de la biodiversité.

D'après les inventaires réalisés dans le cadre des audits écologiques, une espèce protégée au niveau national a été observée sur 47 % des sites du périmètre courant et une espèce menacée selon la classification de l'IUCN sur 18 % des centres du même périmètre.

Lorsque des espèces protégées sont identifiées, des mesures spécifiques sont prises pour les préserver. Sur le *shopping park* Fréjus, ce sont les nids d'hirondelles auxquels les équipes en charge de la gestion du centre sont particulièrement vigilantes. Enfin, sur le *shopping park* Cap Sacré Coeur à La Réunion, des mesures d'extinction de l'éclairage extérieur sont mises en place pour ne pas perturber les pétrels, présents dans l'environnement immédiat du site.

2.2.4 Maîtrise de l'artificialisation des sols

En tant que société immobilière, la lutte contre l'artificialisation des sols est un sujet majeur pour Mercialys, sur lequel elle est engagée de longue date. En effet, la Société s'inscrit pleinement dans l'objectif national « zéro artificialisation nette » puisque depuis sa création en 2005, Mercialys privilégie les développements sur des zones déjà imperméabilisées pour réaliser ses grands projets d'extension sans altérer l'usage des sols (parkings et entrepôts notamment).

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 quant à eux 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.

2.3 Pour nos commerces

Parce que le commerce connaît des mutations importantes, portées notamment par un besoin de proximité et de sens, Mercialis 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 ».

02

2.3.1 100 % des actifs stratégiques certifiés BREEAM In-Use

Mercialis utilise la certification environnementale internationale BREEAM In-Use comme outil de management simple, lisible et évolutif d'évaluation 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 mettre en œuvre les travaux nécessaires pour garantir la résilience de son patrimoine, tant environnementale que sociétale, par la prise en compte des enjeux RSE. D'autre part, des centres commerciaux certifiés, efficaces en énergie et résilients, représentent 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 390 millions d'euros de lignes de crédit cumulées signées depuis 2021 intégrant notamment cet indicateur (cf. page 73).

Tous les actifs sont certifiés en v6, la plus exigeante version du référentiel, qui renforce notamment la partie résilience environnementale. Tous les centres stratégiques évalués ont atteint *a minima* le niveau *Very Good* sur la partie gestion de l'actif, 78 % ont atteint un niveau *Excellent* et 8 % ont atteint le niveau *Outstanding*. Ces résultats témoignent de l'engagement quotidien des équipes, afin de maintenir les actifs de la Société dans les meilleurs standards environnementaux.

► NIVEAU DE CERTIFICATION : GESTION DE L'ACTIF



Tous les actifs stratégiques, représentant 92 % de la valeur du patrimoine, sont ainsi certifiés fin 2025, avec un score moyen de 74 % en partie 2 (gestion de l'actif.) Ces excellents résultats témoignent de la maturité acquise par Mercialis et de l'implication des équipes dans l'amélioration constante des performances opérationnelles.

Mercialis a déployé cette certification au-delà de son patrimoine stratégique et couvre actuellement 95 % de son patrimoine, mais également sur des actifs détenus en partenariat avec des investisseurs, qui bénéficient ainsi de cette expertise.

► CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE EN EXPLOITATION

	Objectif 2030	2025	2024	2023	2022	2021
Part des centres stratégiques certifiés	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

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

En tant que bailleur, Mercialis vise à offrir à ses visiteurs une offre de commerce attractive et durable. Cette offre se déploie à la fois au niveau de ses centres et dans une dimension digitale, répondant ainsi aux nouveaux modes de consommation, mais depuis des magasins physiques, contribuant à pérenniser ceux-ci, leur rôle d'animation des territoires et leurs emplois sur le long terme.

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^{(1) (2)}). Grâce aux multiples commerces présents en un même lieu, elles peuvent mettre en œuvre une politique de communication efficace sur la zone de chalandise.

Implanter des commerces et services durables au niveau environnemental et sociétal

Selon le baromètre de la consommation responsable⁽³⁾, 73 % des Français se mobilisent en faveur de la consommation responsable.

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

(2) Étude comparative de l'impact social et environnemental du commerce physique par rapport au commerce en ligne - 2021.

(3) Source : Baromètre GreenFlex-ADEME de la consommation responsable, 2025.

Mercialys accompagne ces changements et vise à la fois à déployer une offre commerciale non seulement responsable au niveau environnemental, mais également à positionner ses actifs comme des acteurs centraux de la vie locale, intégrant des aspects liés à l'intérêt général. Cet objectif a été élargi en 2024, la dimension de commerces et services responsables intégrant les enseignes ou services dont le caractère durable est déterminé selon les axes suivants :

- leur nature, comme une offre fondée sur du *sourcing* éthique ou liés à la santé (pôle santé, pharmacie...) ;
- des dimensions associées à des services publics en tant que besoins essentiels, notamment pour les consommateurs plus âgés et/ ou moins aguerris au digital et des services à la collectivité, facilitateurs de la vie quotidienne, notamment pour les besoins des familles ;
- des axes relevant de l'économie circulaire et s'inscrivant dans la démarche de lutte contre l'obsolescence programmée, la réduction des déchets et la réparabilité ;
- la labellisation « Commerçant Responsable », permettant d'évaluer le niveau de performance atteint par les commerces à l'aide d'un référentiel de performance établi par le Collectif Génération Responsable ⁽¹⁾ et les parties prenantes associées. Ainsi, l'objectif de cette démarche atteste et valorise les actions du commerce en matière d'environnement, de relations collaborateurs, de relations clients et d'intégration du point de vente à son territoire.

L'équipement en bornes de recharges pour véhicules électriques est également intégré comme une exigence au sein de cet objectif, particulièrement pertinente par rapport aux centres commerciaux de Mercialys, positionnés dans les territoires et non pas dans les centres-villes.

Pour être intégré dans le périmètre de cet indicateur, le centre doit être équipé d'un service de e-commerce et avoir au moins deux boutiques parmi les commerces et services mentionnés ci-dessus.

Illustrant cette démarche, Mercialys a mené en 2025 plusieurs opérations pilotes en lien avec l'offre de commerce responsable.

Ainsi, la Société a été à l'initiative de l'ouverture du premier Geev Shop au sein du centre commercial le *shopping park* Espaces Fenouillet à Toulouse fin 2024. Ce projet inédit permet à tout visiteur souscrivant un abonnement, de venir retirer jusqu'à 5 produits par mois, issus de dons. Mercialys a accueilli plusieurs autres Geev Shop en 2025 de façon éphémère comme au *shopping park* Niort ou au *shopping park* Le Phare de l'Europe près de Brest. En favorisant le don et la seconde main, cette initiative vise à ancrer la démarche d'économie circulaire dans les centres commerciaux de Mercialys.

De plus, en 2025, des centres Mercialys ont accueilli des opérateurs de récupération des colis comme au *shopping park* Fréjus. Ces entreprises permettent d'éviter la destruction de ces colis perdus et les émissions de gaz à effet de serre associées. Elles offrent aussi l'opportunité d'offrir plus de pouvoir d'achat aux visiteurs des centres qui peuvent s'offrir le contenu des colis perdus à bas prix.

Depuis 2025, le centre le *shopping park* La Valentine accueille également la Ressourcerie qui contribue à réduire les déchets, à promouvoir le réemploi des objets, et à sensibiliser à une consommation plus durable, tout en créant des emplois locaux et en renforçant la solidarité sociale.

Enfin, le *shopping park* Espace Monthieu œuvre en faveur de l'économie de la fonctionnalité en accueillant Les Biens en Commun, entreprise qui propose de louer des équipements du quotidien plutôt que de les acheter. Cette offre permet de réduire l'empreinte environnementale, de générer des économies pour les clients et de favoriser l'émergence d'une communauté d'utilisateurs, renforçant ainsi l'attractivité et le rôle sociétal du centre.

► OFFRE DE COMMERCE ET SERVICES RESPONSABLES

	Objectif 2030	2025	2024	2023	2022	2021
Part des centres stratégiques offrant une offre de commerces et services responsables	100 %	96,1 %	94,4 %	95,1 %	95,2 %	97,5 %

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

Afin d'engager ses locataires dans une démarche de réduction des impacts environnementaux globaux, Mercialys a systématisé les annexes environnementales à l'ensemble des nouvelles signatures, et ce, dès le premier mètre carré ⁽²⁾. Cette annexe 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 2025, 100 % des signatures de l'année comportaient une annexe environnementale, ce qui porte la part des baux avec

annexe environnementale à 53 % 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.

Par ailleurs, 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 50 % des actifs en 2025. En complément, Mercialys met en œuvre de nombreuses actions pour développer la coopération avec ses enseignes, notamment sur les sujets environnementaux. Ainsi, la Société leur met à disposition des documents d'information dont les livrets d'accueil remis aux nouveaux locataires qui incluent une présentation de la démarche RSE du centre et des écogestes à adopter.

(1) Le Collectif Génération Responsable est une association loi 1901 qui contribue au développement de politiques et d'actions concrètes de la part du commerce en matière de développement durable, tant sur le plan sociétal qu'environnemental.

(2) Hors avenants et baux dérogatoires inférieurs à 1 an.

La Société produit et diffuse également un guide de tri 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 fournissant des informations pratiques, comme les consignes de sécurité liées à l'utilisation des matériels.

Partager avec les enseignes

Mercialys poursuit sa démarche de récupération des consommations d'énergie et d'eau de ses preneurs. En 2025, la Société a collecté les consommations privatives d'énergie de 32 % de ses locataires. Ces informations lui permettent d'initier un dialogue avec les enseignes concernées, en leur fournissant des éléments de comparaison et des pistes d'amélioration de la performance énergétique de leur exploitation.

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 2025, 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.

Pour s'assurer de la satisfaction de ses locataires, Mercialys réalise chaque année plusieurs enquêtes de satisfaction, sur différents thèmes complémentaires. La Société interroge ainsi 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 commerçants et propose un plan d'action pour améliorer leur satisfaction. Administré sous format digital, il a été envoyé aux commerçants de 95 % des centres de Mercialys en 2025. La Société prévoit de sonder ses locataires chaque année, afin d'analyser l'évolution de leur satisfaction.

Structurer les relations avec les locataires

02

Par ailleurs, 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.

Malgré ces diverses initiatives, l'approche très exigeante de Mercialys conclut qu'il convient de structurer une approche complémentaire avec les enseignes pour pouvoir considérer une véritable avancée dans cet objectif. Cette co-construction sera étudiée en 2026 afin d'étudier plusieurs axes d'amélioration, puis mise en oeuvre les exercices suivants afin d'atteindre 100 % de nos locataires associés à notre pacte.

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 sûreté et 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 régulièrement 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 assurer leur suivi.

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 légionelle dans les réseaux d'eau. L'objectif est de s'assurer que ces risques sont correctement gérés, au-delà des exigences réglementaires.

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 personnelles de ses parties prenantes, collaborateurs, clients des centres, locataires. Une *Data Protection Officer* (DPO) s'assure 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 garantir 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 de conformité sont par ailleurs régulièrement effectués. Une attention est portée à la sensibilisation des collaborateurs, et plus particulièrement des équipes en charge du traitement de telles données. En 2025, l'ensemble des collaborateurs de la Société a été formé sur le sujet de l'éthique au travail. Cette formation traitait notamment du respect du RGPD.

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), rattachée au Directeur général. Elle s'articule autour des 4 axes suivants :

- Sensibilisation : réduction du risque humain grâce à des actions régulières de formation et de sensibilisation (notamment des tests de *phishing*) aux bonnes pratiques de cybersécurité pour l'ensemble des collaborateurs ; en 2025, 4 mails de *phishing* de test ont été envoyés, et 8 communications dédiées ont été adressées à tous les collaborateurs de la Société ;
- Prévention : réduction de la surface d'exposition via une combinaison de mesures techniques et organisationnelles. Cela comprend notamment la diversification sur plusieurs plateformes *cloud* indépendantes, la généralisation de l'authentification multifacteurs, des tests d'intrusion et exercices de cyberattaque, des politiques de mises à jour encadrées, des audits externes et le renforcement continu des contrôles et de l'automatisation des protections ;
- Détection : supervision continue des systèmes grâce à des outils de monitoring des équipements réseaux, de la disponibilité des applicatifs critiques et de détection des comportements anormaux, complétés par un VPN sécurisant les accès aux applications sensibles ;
- Réaction et continuité d'activité : préparation structurée à la gestion de crise et à la reprise d'activité, reposant sur un plan de continuité et de reprise informatique, des procédures d'urgence, des sauvegardes non altérables (*offline*) et des mécanismes de restauration permettant de limiter l'impact d'un incident. Mercialys s'appuie également sur un dispositif d'assistance spécialisée en cybersécurité mobilisable à très court préavis, ainsi que sur des simulations de crise impliquant le management pour tester et renforcer ces dispositifs.

Aucune brèche significative du système informatique, perte de données ou attaque cybercriminelle n'est intervenue en 2025.

AUDITS SÉCURITÉ

	Objectif 2030	2025	2024	2023	2022	2021
Note moyenne	95 %	94,3 %	92,4 %	92,2 %	94,4 %	92,6 %
Part des centres ayant audité leur prestataire sécurité		97 %	97 %	97 %	97 %	97 %

2.4 Pour nos territoires

Parce que Mercialis 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, Mercialis 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 Mercialis hébergent plus de 16 500 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⁾. Mercialis 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 65 offres d'emploi proposées par ses enseignes locataires en 2025.

D'autre part, la gestion courante des centres requiert l'intervention de nombreux prestataires (sécurité, nettoyage, etc.). En 2025, 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 dating*, 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 plus de 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, l'association locale MIFE (Maison de l'Information sur la Formation et l'Emploi) Loire

Sud a été accueilli au sein du *shopping park* Espace Monthieu, afin de promouvoir le recrutement local via le Bus de entrepreneuriat notamment.

Autre exemple, le *shopping park* Espaces Fenouillet qui dispose d'une cellule Relais Information Emploi. Il s'agit d'un service proposé par la Mairie de Fenouillet, Pôle emploi et le Comité de Bassin d'Emploi Nord Haute-Garonne (CBE). Des ateliers y sont organisés, mais aussi des informations pour les demandeurs d'emploi, salariés et étudiants tout comme pour les entreprises en recherche de collaborateurs. Un accompagnement individuel est proposé, des ateliers collectifs, des offres d'emplois locales avec un suivi et une mise en relation.

En 2025, 71 % des centres stratégiques ont ainsi soutenu une initiative emploi.

Dynamiser les territoires

Afin de redynamiser les territoires et leurs commerces, Mercialis est partenaire du réseau Initiative France depuis 2021, premier réseau associatif de financement et d'accompagnement des entrepreneurs en France. Ce partenariat est décliné localement avec chaque antenne régionale des centres de la Société. Fin 2025, 63 % des centres stratégiques en valeur sont engagés aux côtés des associations locales d'Initiative France.

Tout d'abord, Mercialis 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 tant qu'experts du commerce, ils peuvent par exemple les appuyer et les conseiller dans leurs projets en analysant les *business plans* présentés pour obtenir un financement.

Ensuite, la Société met gratuitement des emplacements à disposition des entrepreneurs pour leur permettre de tester leur offre commerciale en conditions réelles. C'est à ce titre que le *shopping park* Cap Costières a accueilli une boutique Initiative Gard.

► DYNAMISME TERRITORIAL

	Objectif 2030	2025	2024	2023	2022	2021
Part des centres stratégiques acteurs du dynamisme territorial	100 %	71,2 %	69,6 %	43,3 %	60,1 %	19,9 %

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

2.4.2 100 % des centres stratégiques dotés d'espaces multifonctionnels

Les visiteurs sont de plus en plus en recherche 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, accroître sa résilience aux changements d'usage et aux évolutions des modes de consommation, Mercialys intègre ces espaces multifonctionnels dans ses centres commerciaux.

Mercialys développe des espaces de *coworking*, opérés en propre sous la marque « Cap Cowork ». En tout, plus de 2 000 m² sont exploités par cette activité. La Société a pour projet de dupliquer ces espaces au cours des prochaines années dans d'autres centres.

Mercialys implante également des pôles santé, comme au *shopping park* Furiani près de Bastia où se trouve le premier pôle santé au sein d'un centre commercial en Corse. Il accueille 9 praticiens aux spécialités différentes. Ces 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	2025	2024	2023	2022	2021
Part des centres stratégiques dotés d'un espace multifonctionnel	100 %	61,6 %	60,5 %	59,5 %	57,7 %	56,7 %

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 rangs 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 de 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 identifiées. 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 instaure des processus de reporting, demande de documents justificatifs, effectue des audits sur site (audit du prestataire sécurité par exemple), etc.

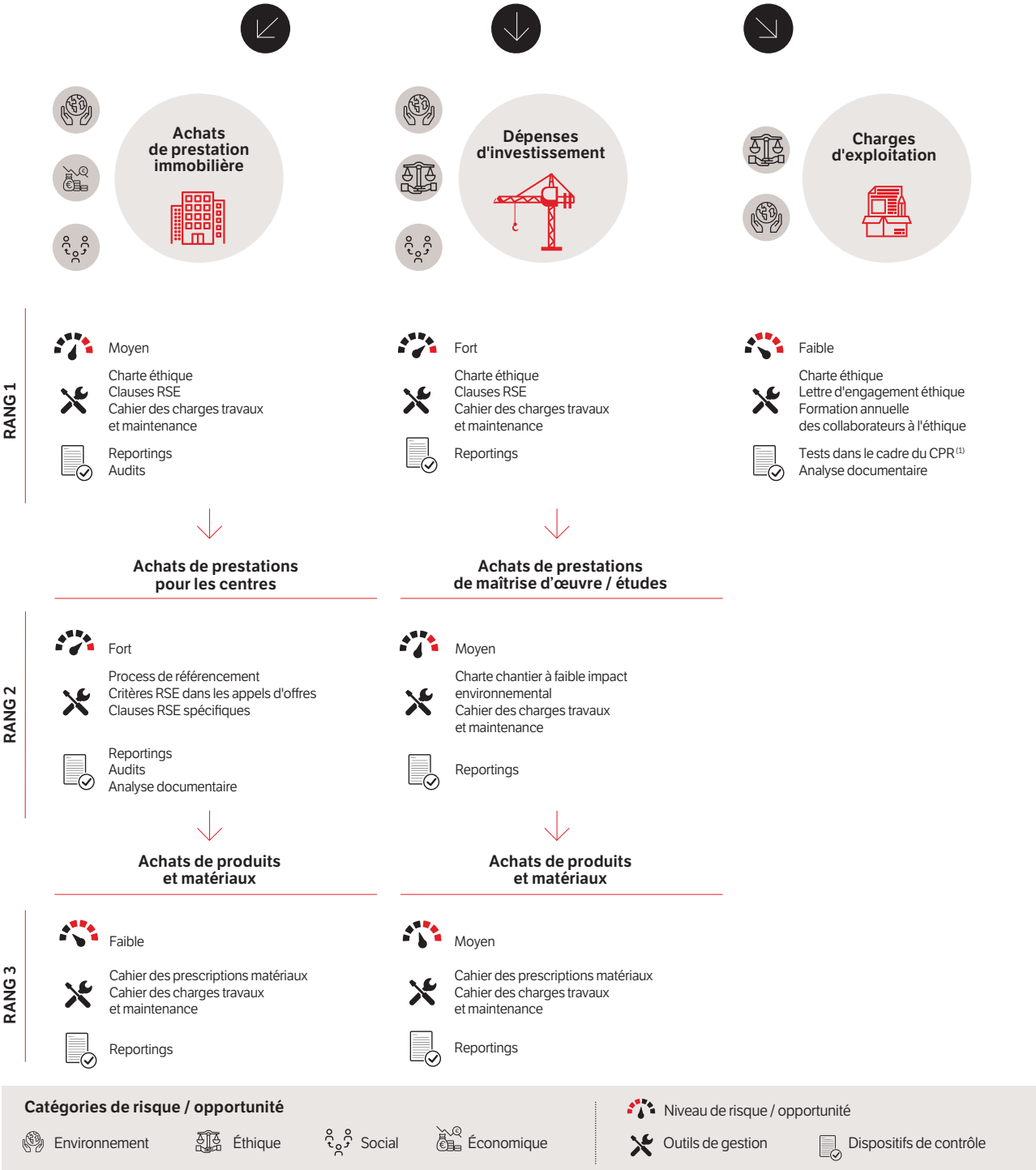
Une synthèse de cette cartographie et des différents éléments mis en place pour chaque catégorie d'achat est présentée ci-contre.

(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

MERCIALYS

02



(1) CPR : Comité de prévention des risques.

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 son principal contrat de rang 1 sur ses centres, à savoir le mandat de gestion technique.

Le mandat de gestion technique prévoit notamment l'accompagnement dans la démarche de certification *BREEAM In-Use* du portefeuille de la Société, le suivi mensuel des consommations d'énergie, d'eau et de la production de déchets sur l'outil de reporting de Mercialys et l'évaluation semestrielle de 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.

Par ailleurs, le principal prestataire de gestion technique de Mercialys est soumis à la loi « Sapin 2 » et à celle sur le « devoir de vigilance ». Une cartographie des risques de corruption et un plan de vigilance ont été élaborés, et déterminent la mise en place de mesures strictes en termes de référencement, évaluation et suivi des 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 (rangs 2 et 3).

Des clauses RSE sont ainsi insérées dans les contrats de prestation sur les centres, comme le contrat de nettoyage qui exige l'utilisation de produits éco-labellisés. En 2025, 85 % 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 prévoit notamment des exigences sur la certification environnementale de la construction, la performance énergétique du bâti, le tri des déchets de chantier, la labellisation des matériaux utilisés. Des cahiers des charges thématiques sont également prévus par type de travaux. Un cahier des charges spécifique sur la mise en place de Gestion technique centralisée (GTC) et un cahier des charges sur la végétalisation des espaces intérieurs et extérieurs ont ainsi été élaborés et partagés avec les prestataires concernés par ces achats.

Enfin, consciente de son impact sur l'emploi dans son bassin d'activité (cf. p. 91 et suivantes), 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 : 66 % de ces achats sont locaux. 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.

ACHATS DES CENTRES RESPONSABLES

	Objectif 2030	2025	2024	2023	2022	2021
Part des achats des centres couverts par des clauses RSE	100 %	84,6 %	86,6 %	87,9 %	83,6 %	81,9 %
Part des achats des centres non couverts par des clauses RSE		7,9 %	7,9 %	7,4 %	8,4 %	
Part des achats des centres restant à évaluer		7,5 %	5,5 %	4,7 %	8,0 %	18,1 %

ACHATS DES CENTRES LOCAUX

	Objectif 2030	2025	2024	2023	2022
Part des achats des centres locaux	100 %	66,1 %	71,9 %	87,1 %	79,8 %
Part des achats des centres non locaux		3,3 %	2,5 %	2,3 %	1,3 %
Part des achats des centres restant à évaluer		30,6 %	25,6 %	10,6 %	18,9 %

Des clauses sont aujourd'hui intégrées dans quasiment tous les contrats de ses centres : 85 % d'entre eux ont des clauses RSE adaptées à la spécificité de chaque catégorie d'achat et 66 % sont locaux. Des moyens de suivi sont mis en place afin de s'assurer de

la bonne application de ces clauses. Chaque année la Société travaille à étendre cette analyse sur tous ses achats pour réduire la part restant à évaluer.

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

Les achats nécessaires au fonctionnement de Mercialis sont principalement des achats de prestations de service donnant lieu à un contrat spécifique (ex : conseil, marketing) et des achats de biens sur commande (ex : fournitures de bureau).

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 Mercialis, 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 spécifique, Mercialis 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.

ACHATS CORPORATE RESPONSABLES

	Objectif 2030	2025	2024	2023	2022	2021
Part des achats <i>corporate</i> couverts par des clauses RSE	100 %	27,6 %	12,4 %	32,6 %	31,2 %	26,7 %
Part des achats <i>corporate</i> restant à évaluer		72,4 %	87,6 %	67,4 %	68,8 %	73,3 %

ACHATS CORPORATE LOCAUX

	Objectif 2030	2025	2024	2023
Part des achats <i>corporate</i> locaux	100 %	99,5 %	99,2 %	99,5 %
Part des achats <i>corporate</i> non locaux		0,5 %	0,8 %	0,5 %
Part des achats <i>corporate</i> restant à évaluer		0,0 %	0,0 %	0,0 %

Taux de couverture : 100 %

Mercialis a priorisé ses efforts sur les achats réalisés pour ses centres, étant ceux avec le plus grand impact RSE. La Société

s'attelle à faire de même sur ses achats *corporate*, consistant essentiellement à des achats de prestation intellectuelle.

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, Mercialis cherche à diversifier les solutions de transport 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 transport alternatifs.

Le premier levier de Mercialis 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. À fin 2025, la totalité des centres dispose 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 minutes aux heures de pointe.

En parallèle, Mercialis participe également à la mise en place, sur les parkings, de bornes de recharges pour véhicules électriques ultra ou semi-rapides sur ces centres. À fin 2025 :

- 100 % des centres disposent d'abris vélo ;

- 84 % des parkings sont équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides ;
- 57 % 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, Mercialis 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 facilitée. Elle a adapté ses centres afin que les personnes à mobilité réduite ou encore les familles avec poussette puissent s'y rendre sans encombre (ex : couloirs larges, trottoirs roulants, ascenseurs, nurseries). Pour poursuivre cette dynamique, Mercialys apporte son soutien à l'association Autisme France en instaurant une heure apaisée dans certains de ses centres. C'est notamment le cas au sein du *shopping park* Saint-Genis 2, acquis en 2025, où deux heures silencieuses sont instaurées chaque jour entre 13h et 15h.

Pour allier animation du centre et action RSE, Mercialys organise par ailleurs régulièrement des événements 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. 48 % des centres ont organisé en 2025 une opération de collecte solidaire.

► VIE PUBLIQUE LOCALE

	Objectif 2030	2025	2024	2023	2022	2021
Part des centres ayant accueilli une association	100 %	98,8 %	96,2 %	96,2 %	96,3 %	96,9 %

Au total, ces espaces alloués à titre gracieux représentent l'équivalent de 251 mille euros de loyers accordés par Mercialys. Combiné au temps consacré pour l'organisation, aux dons,

partenariats et mécénat, c'est plus de 404 mille euros alloués au soutien associatif.

2.5 Pour nos talents

Mercialys est convaincue qu'une éthique forte, alliée à une gestion des talents stratégique, inclusive et dynamique sont sources de richesse et de performance pour elle et ses parties prenantes.

Il est rappelé que les informations décrites au § 2.5 concernent le périmètre des sociétés consolidées sur l'intégralité de l'exercice, à l'exclusion d'ImocomPartners, filiale détenue à 100 % par Mercialys depuis mars 2025 (cf. Annexe 5, Note méthodologique p. 123)

La Société, en tant qu'employeur responsable, s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche reposant sur quatre piliers :

- maintenir un niveau d'exigence très élevé en matière d'éthique ;
- favoriser la diversité et tirer bénéfice de l'inclusion ;
- développer les compétences et valoriser les potentiels individuels ;
- fidéliser les talents et stimuler l'engagement des collaborateurs.

02

2.5.1 Un employeur attaché à maintenir un niveau d'exigence très élevé en matière d'éthique

Des engagements et procédures clairement déterminés concernant l'éthique des affaires

Mercialys est engagée dans cette démarche de conformité en impliquant fortement ses 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 était rattachée à la Directrice générale déléguée. Cette dernière ayant quitté ses fonctions au 31 décembre 2025, la directrice de l'éthique et de la conformité est, depuis cette date, rattachée à la secrétaire générale, membre du Comité exécutif.

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 chaînes 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.

Mercialys a mis en place une Charte éthique incluant le code de conduite anticorruption de Mercialys. Celle-ci 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 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.

Les collaborateurs de Mercialys s'engagent à respecter et à défendre la Charte éthique dans l'exercice de leurs fonctions, pour une bonne marche des affaires.

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* qui fait l'objet d'une charte dédiée au *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 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.

Ainsi, 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 par Mercialys au titre de la prévention de la corruption concerne les activités gérées pour son propre compte, les activités sous-traitées, ainsi que les

(1) La Charte éthique incluant le code de conduite anticorruption 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.

activités gérées pour le compte de ses partenaires. Les dimensions de corruption passive et active sont traitées par les procédures de contrôles mises en place.

Des démarches et procédures spécifiques visant à déployer le dispositif de conformité de la Société dans toutes ses dimensions

Mercialys étant une société cotée, le respect de la réglementation boursière est un aspect important à appréhender pour l'ensemble des collaborateurs. À ce titre, un Code de déontologie boursière régulièrement mis à jour est publié sur le site Internet de l'entreprise et également mis à disposition sur l'intranet. Il aborde la réglementation applicable aux dirigeants, aux administrateurs, aux membres des comités de direction, aux personnes étroitement liées, aux initiés et plus généralement à toute autre personne concernée.

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 courriel dédié. Le lanceur d'alerte est informé par écrit de la réception de son signalement dans les sept jours. En 2025, 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.

De plus, 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.

Par ailleurs, une charte de *lobbying* responsable a été élaborée en 2020. Les activités de *lobbying* sont placées sous la responsabilité du directeur des opérations et des relations extérieures qui veille à ce que la stratégie d'influence s'exerce sans générer de conflits d'intérêts. En 2024, Mercialys a procédé à la mise à jour de cette charte afin notamment de l'aligner avec ses engagements climatiques (pour plus d'information, se reporter au chapitre 5. § 5.1.2, p. 305).

Mercialys déclare au 31 décembre 2025 deux représentants d'intérêt auprès de la HATVP⁽¹⁾. Un registre des personnes externes rencontrées et le motif des rencontres a été mis en place et 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 1^{er} juillet 2022.

Afin de s'assurer de la bonne appropriation de la démarche éthique de la Société, Mercialys assure la formation régulière de ses collaborateurs à ce sujet. En 2025, la Société a décidé d'aller plus loin en leur dispensant trois formations éthiques, notamment par e-learning :

- la première était dédiée à la prévention du risque de corruption ;
- la deuxième était consacrée au RGPD (Règlement général sur la protection des données) ; et
- la dernière visait à vérifier la connaissance des collaborateurs du contenu de la Charte éthique de Mercialys au moyen d'un *quiz*.

Chaque formation incluait un contrôle des connaissances de ses collaborateurs à l'issue de ces sessions. La note moyenne obtenue au *quiz* mis en place était de 28,3/30.

FORMATION A L'ÉTHIQUE DES COLLABORATEURS

	2025	2024	2023	2022	2021
Part des collaborateurs formés à l'éthique	100 %	100 %	96,4 %	94,6 %	97,1 %

En 2025, Mercialys a atteint son objectif : 100 % des collaborateurs de la Société ont été formés à l'éthique.

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.

Poursuite des actions en matière de solidarité et partenariats

L'engagement éthique de la Société ne se limite pas à ses politiques et processus : il s'étend également à de nombreuses initiatives solidaires. La solidarité, ainsi que les partenariats qui en découlent, constitue un pilier essentiel de la culture de Mercialys.

En 2025, Mercialys a ainsi renforcé 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. De nouvelles actions ont été déployées avec Article 1, notamment la participation à des soirées métiers avec des étudiants et la mise en place de dispositifs de mentorat assurés par des collaborateurs de l'entreprise. Mercialys a également en 2025 distribué une quote-part de la taxe d'apprentissage à :

- Article 1 ; et
- Telemaque, association qui agit pour l'égalité des chances dans l'éducation en accompagnant des jeunes de milieux modestes dès le collège.

En 2025, Mercialys a apporté son soutien au fonds de dotation de l'École Henri IV, qui a pour vocation de favoriser l'inclusion des étudiants issus de milieux modestes à travers le financement de bourses d'études, de stages d'anglais, d'activités culturelles et de moyens numériques.

Mercialys soutient également l'engagement de ses collaborateurs au profit d'œuvres caritatives, convaincue que ce type d'initiative est de nature à favoriser l'implication des collaborateurs dans la société civile. Cet engagement se manifeste par la participation à des événements collectifs ou sportifs à dimension caritative, que l'Entreprise soutient, tels que la « Course de la Jonquille contre le Cancer » qui s'est tenue en mars 2025 avec la participation de 51 collaborateurs pour ce *challenge* connecté au profit de l'Institut Curie.

Dans le même état d'esprit, les collaborateurs de Mercialys ont la possibilité de 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. Ils ont également la possibilité de faire don d'une partie des tickets restaurants fournis par l'entreprise pour soutenir des actions contre la malnutrition ou venir en aide à des étudiants en difficulté.

(1) Haute autorité pour la transparence de la vie publique.

2.5.2 Un employeur attaché à la diversité de ses collaborateurs

Mercialys est persuadée que la diversité de ses collaborateurs constitue un levier de performance collective, créant une dynamique positive pour l'ensemble de ses salariés.

La réglementation française ne permet pas aux entreprises de collecter ou de traiter des données à caractère personnel faisant apparaître les origines raciales ou ethniques, les opinions philosophiques ou religieuses ou relatives à l'orientation sexuelle des collaborateurs. Ainsi, les entreprises ne peuvent élaborer de politique de recrutement ou de suivi de leurs effectifs en prenant en compte ces dimensions. Dès lors, la notion de diversité est articulée pour Mercialys, en tant qu'entreprise cotée en France, autour de la non-discrimination, du volet handicap et de l'égalité femmes-hommes.

Dans ce cadre, Mercialys s'attache à systématiquement promouvoir et mettre en pratique une politique de gestion des talents favorisant la diversité des profils de ses salariés et leur égalité de traitement.

Elle favorise un management attentif aux différences, renforçant ainsi la cohésion des équipes, la fluidité des échanges et l'émergence d'idées innovantes, au service de la performance économique.

Une politique volontariste et des résultats positifs en matière d'égalité femmes-hommes

Mercialys s'attache à rendre effective l'égalité professionnelle entre hommes et femmes en matière de rémunération, de formation et d'accès aux promotions.

Cet engagement se concrétise au travers d'accords d'entreprise et d'adhésions à plusieurs chartes :

- 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 ;
- 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;
 - garantir l'égalité salariale;
 - encourager la promotion des talents féminins;
 - permettre aux talents féminins un accès équitable aux structures de décision.

Parallèlement, Mercialys met en application au quotidien ses engagements, à savoir :

- favoriser la représentation de la diversité à tous les niveaux de responsabilité, et tout particulièrement dans ses instances de direction, que ce soit dans la composition du Conseil d'administration ou celui du Comité exécutif ;
- 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 salariés et tout particulièrement lors de l'intégration des nouveaux collaborateurs afin de les encourager à s'inscrire également dans cette démarche.

La lutte contre toute forme de discrimination est au cœur de la politique de ressources humaines de Mercialys, depuis le processus d'embauche et tout au long de la carrière des collaborateurs. Elle vise notamment les 26 critères définis par la loi et concernant notamment l'origine, le sexe, l'orientation sexuelle, l'identité de genre, l'âge, la grossesse, l'appartenance réelle ou supposée à une ethnie...

Dans le cadre des dispositifs de formation à l'éthique et à la conformité, un module général intégrant un volet dédié à la prévention des discriminations a été déployé en 2025 et suivi par 100 % des collaborateurs.

De même, Mercialys veille à ce que 100 % des managers soient régulièrement sensibilisés à l'impact positif de la diversité au sein des équipes ainsi qu'à l'importance de la non-discrimination.

Les collaborateurs disposent de multiples points de contacts au sein de Mercialys pour remonter toute problématique pouvant être liée à de la discrimination. Ces points de contact se situent au niveau de leur management direct, des départements des ressources humaines ou de la conformité. Les collaborateurs disposent enfin de la procédure spécifique protégeant les lanceurs d'alerte. A ce titre, aucune plainte pour discrimination n'a été remontée à la Déontologue ou à la direction des ressources humaines en 2024 et 2025.

Des recrutements et des effectifs équilibrés et promouvant un engagement à long terme

42 recrutements en CDI, CDD et alternance ont été effectués en 2025, parmi lesquels 30 femmes et 12 hommes.

Mercialys a renforcé son engagement en faveur de l'accompagnement des jeunes en recrutant 14 alternants en 2025, soit plus du double par rapport à 2024.

Mercialys favorise l'emploi durable en privilégiant les contrats à durée indéterminée (CDI) plutôt que les contrats courts, témoignant ainsi de son engagement en faveur de la stabilité professionnelle et de la fidélisation des talents.

► RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR TYPE DE CONTRAT DE TRAVAIL

	2025		2024		2023		2022		2021	
Effectif en CDI	161	89 %	155	88 %	145	86 %	144	86 %	122	89 %
Effectif en CDD	20	11 %	22	12 %	23	14 %	24	14 %	15	11 %
EFFECTIF TOTAL	181	100 %	177	100 %	168	100 %	168	100 %	137	100 %

Au 31 décembre 2025, les femmes représentent 61 % des effectifs de Mercialys.

La politique de l'Entreprise a permis d'améliorer l'équilibre entre les hommes et les femmes, pour toutes les catégories de collaborateurs de l'entreprise.

► RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR SEXE

	2025		2024		2023		2022		2021	
Femmes cadres	73	53 %	65	50 %	58	46 %	59	48 %	48	47 %
Hommes cadres	65	47 %	65	50 %	67	54 %	63	52 %	55	53 %
Femmes agents de maîtrise	22	92 %	26	90 %	23	92 %	25	96 %	32	94 %
Hommes agents de maîtrise	2	8 %	3	10 %	2	8 %	1	4 %	2	6 %
Femmes employées	16	84 %	13	72 %	14	78 %	18	90 %	0	0 %
Hommes employés	3	16 %	5	28 %	4	22 %	2	10 %	0	0 %
TOTAL DE FEMMES	111	61 %	104	59 %	95	57 %	102	61 %	80	58 %
TOTAL D'HOMMES	70	39 %	73	41 %	73	43 %	66	39 %	57	42 %

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 matière 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 prévu une augmentation minimale pour les salariés du sexe sous-représenté dans les catégories dont les écarts salariaux entre les femmes et les hommes sont supérieurs à 3 %, et ce pour les collaborateurs ayant un salaire fixe strictement inférieur à 62 000 € au 31 mars 2025 (hors démissionnaires) ;
- afin de garantir une évolution des rémunérations qui ne pénalise pas les collaboratrices de l'Entreprise, l'augmentation générale ou individuelle moyenne de salaire prévue dans chaque même catégorie professionnelle est automatiquement appliquée aux salaires des femmes à leur retour de congé maternité ;
- la durée du congé maternité ou paternité n'impacte pas le calcul des rémunérations variables ;
- pendant les congés maternité et paternité, Mercialys complète intégralement le différentiel de salaire non pris en charge par la sécurité sociale ;
- Mercialys a maintenu pour les salariés en congé paternité et d'accueil du jeune enfant le bénéfice de trois jours de congés

supplémentaires rémunérés par rapport au nombre légal de jours. Ce nombre légal de jours du congé paternité est passé de 25 jours à 28 jours en 2021 faisant ainsi passer à 31 jours le nombre de jours octroyés chez Mercialys. 100 % des bénéficiaires ont pris l'entièreté de ce congé paternité en 2025.

Illustration de l'efficacité de cette politique, Mercialys enregistre de très bonnes performances en matière d'égalité professionnelle entre hommes et femmes, mesurées par l'index relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

En effet, 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 85 points sur 100, celles-ci doivent mettre en œuvre des mesures de correction qui leur permettront d'atteindre au moins ce seuil dans un délai de trois ans. Bien que non soumise à cette obligation jusqu'en 2022, Mercialys a souhaité néanmoins s'inscrire dans cette démarche et appliquer la méthodologie définie par les pouvoirs publics dès 2019.

Au titre de cet index, la moyenne nationale, publiée le 7 mars 2025 par le Ministre du Travail, s'établissait à 88,5. Mercialys atteint cette année un niveau largement supérieur, soit 96/100.

	2025	2024	2023	2022	2021
Index égalité (/100)	96	94	93	87	92

Plus particulièrement, Mercialys obtient les scores maximum sur :

- les indicateurs concernant les salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations ;
- les augmentations individuelles pratiquées ;
- les augmentations des femmes suivant leur retour de congé maternité sur 2025.

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 matière 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 exécutif 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. 247 et suivantes)

	2025		2024		2023		2022		2021	
Femmes au Comité exécutif*	3	50 %	3	50 %	8	57 %	8	53 %	7	50 %
Femmes au Conseil d'administration	5	50 %	5	56 %	5	56 %	5	56 %	5	50 %

Les chiffres sont arrêtés au 31 décembre de l'année concernée.

* Les chiffres de 2020 à 2023 correspondent au Comité managérial, remplacé par le Comité exécutif à compter de 2024.

Une répartition intergénérationnelle équilibrée

Au-delà des aspects spécifiques à l'égalité entre les femmes et les hommes, Mercialys veille tout particulièrement à la diversité de ses effectifs.

Celle-ci se traduit ainsi par une répartition intergénérationnelle équilibrée. À fin 2025, 27 % des collaborateurs ont moins de 30 ans, 58 % des effectifs sont composés de collaborateurs confirmés âgés de 30 à 50 ans et 15 % de salariés âgés de plus de 50 ans.

En 2025, la moyenne d'âge des collaborateurs de Mercialys s'établissait à 37,8 ans.

	2025		2024		2023		2022		2021	
Effectifs de moins de 30 ans	48	27 %	50	28 %	50	30 %	51	30 %	41	30 %
Effectifs âgés de 30 à 50 ans	105	58 %	101	57 %	82	49 %	82	49 %	68	50 %
Effectifs de plus de 50 ans	28	15 %	26	15 %	36	21 %	35	21 %	28	20 %

14 recrutements de jeunes de moins de 26 ans ont été réalisés en 2025 : 79 % d'entre eux sont des alternants, traduisant une dynamique active en matière d'insertion professionnelle.

Enfin 3 recrutements de seniors (50 ans et plus) ont été effectués en 2025.

En 2025, dans le cadre du partenariat avec l'association Article 1 mentionné au § 2.5.1 (p.104), des collaborateurs de l'entreprise se sont engagés comme mentors auprès de jeunes étudiants, contribuant ainsi au renforcement des liens intergénérationnels.

Travailleurs en situation de handicap

En 2025, Mercialys a renforcé ses actions en faveur de l'inclusion des personnes en situation de handicap, notamment par :

- la désignation d'un référent handicap, démarche volontaire au regard des obligations légales applicables ;

- et par le déploiement d'actions de sensibilisation à destination des équipes.

Ces actions ont inclus l'intervention d'un prestataire spécialisé, des ateliers pratiques, des mises en situation et un quiz interactif visant à mieux appréhender les réalités du handicap en milieu professionnel.

Par ailleurs, en 2025, Mercialys a renouvelé son partenariat en faveur de l'emploi pour les personnes en situation de handicap avec l'association ARPEJEH. Cette association a pour vocation de promouvoir la formation, la qualification et l'emploi des jeunes en situation de handicap, par le biais du versement d'une quote-part de la taxe d'apprentissage.

En parallèle, Mercialys sensibilise ses prestataires en matière de recrutement pour promouvoir l'embauche de personnes en situation de handicap.

2.5.3 Développer les compétences et valoriser les potentiels individuels

Mercialys a continué de se renforcer ces dernières années, par le développement des compétences métiers et par une politique de formation des collaborateurs volontariste.

Une dynamique de développement des carrières

Entre 2019 et 2022, Mercialys a mené une politique d'internalisation de fonctions historiquement rattachées à des tiers. Elle a investi dans le développement de ses équipes, au travers de la mobilité interne comme de recrutements externes ciblés. Elle a permis à la fois de renforcer le savoir-faire interne et d'offrir de nouvelles perspectives aux collaborateurs.

Au cours de l'année 2025, 10 personnes ont fait l'objet de mobilité ou d'une promotion interne. La Société a procédé au recrutement de 25 CDI (dont 2 personnes recrutées à l'issue de leur alternance ou de leur CDD). Ces évolutions illustrent l'engagement de Mercialys en faveur :

- du développement des parcours professionnels ;
- de la valorisation des compétences ; et
- de la fidélisation des talents.

La mobilité interne est une valeur forte chez Mercialys et constitue un véritable levier de progression professionnelle. Pour accompagner ce processus, un cadre clair a été mis en place : les collaborateurs justifiant de 18 à 24 mois d'expérience dans leur poste actuel peuvent explorer de nouvelles opportunités en interne via les offres disponibles sur notre intranet RH. Cette approche permet de concilier développement individuel et besoins stratégiques de l'entreprise, tout en renforçant la culture de la promotion des talents en interne.

Une politique de formation volontariste

L'ambition de Mercialys est d'accompagner chaque collaborateur dans le développement de ses compétences, au moyen d'une offre de formation conçue spécifiquement pour l'entreprise, en cohérence avec l'évolution de ses métiers et ses priorités stratégiques.

La formation des collaborateurs est un levier indispensable pour garantir l'agilité de l'Entreprise et lui permettre de s'adapter rapidement aux évolutions des métiers qui la composent. 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 professionnels. 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.

En 2025, cette ambition s'est traduite par la mise en place d'un catalogue de formation structuré et unifié, destiné à l'ensemble des collaborateurs et adapté aux besoins des différentes fonctions. Pensé en lien direct avec les réalités opérationnelles de Mercialys, ce catalogue constitue une étape structurante dans la professionnalisation de l'offre de formation.

Il accorde une place renforcée aux formations internes, encouragées afin de capitaliser sur les expertises développées au sein de la Société et de favoriser le partage d'expériences entre collaborateurs. Ces dispositifs sont complétés par des formations externes, sélectionnées pour leur qualité et leur complémentarité avec les pratiques de l'entreprise.

L'offre est organisée autour de quatre grandes thématiques : le développement des compétences comportementales (soft skills), les compétences métiers, les formations réglementaires et la maîtrise des outils.

En 2025, 100 % des collaborateurs ont bénéficié d'une ou plusieurs actions de formation.

	2025	2024	2023	2022	2021
Part des salariés formés	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Une attention portée aux compétences managériales

L'équipe managériale de Mercialys est fortement impliquée dans tous les projets de développement organisationnels, de leur conception à leur mise en place.

Mercialys a continué de développer les compétences managériales de ses principaux cadres en 2025, pour renforcer sa dynamique collective, la capacité de l'organisation à travailler en mode collaboratif et la prise de décisions au bon niveau collaboratif.

En 2025, Mercialys a déployé une évaluation 360° auprès du Comité exécutif et de la Communauté des Leaders, regroupant les directeurs des différentes équipes. Ce dispositif vise à :

- renforcer la conscience de soi des managers ;
- objectiver les perceptions croisées ; et
- soutenir le développement d'un leadership aligné avec les principes managériaux de l'entreprise.

En 2025, l'ensemble des managers a bénéficié de formations dédiées aux pratiques managériales, avec pour objectif de partager un socle commun de références et de méthodes. Ces formations ont porté en particulier sur la capacité à engager et faire grandir les équipes, à structurer un feedback régulier et de qualité, et à positionner le niveau d'exigence de manière juste et cohérente, contribuant ainsi à un management aligné avec les attentes de l'entreprise.

2.5.4 Fidéliser les talents et favoriser l'engagement des collaborateurs

Mercialys est convaincue que l'engagement des collaborateurs a un impact déterminant sur la performance de l'Entreprise, à court et à moyen terme, au travers de la cohésion des équipes réunies autour de valeurs communes.

En 2025, Mercialys a engagé un travail de fond sur sa culture RH, visant à clarifier et partager un cadre commun de comportements et de pratiques. Cette démarche s'est traduite par la définition de quatre principes d'action. Ces principes d'action sont conçus comme des repères opérationnels pour guider les décisions, les modes de collaboration et les comportements attendus au quotidien. Ils constituent un socle commun, à la fois structurant et mobilisateur, destiné à encourager des pratiques managériales et professionnelles alignées avec les valeurs et les ambitions de l'Entreprise. Ces principes d'action sont les suivants :

- Réussir ensemble
- S'engager pleinement
- Cultiver la pro-activité
- Développer la relation client

Réalisée en 2024, l'enquête *Great Place to Work* constitue un socle de référence pour le pilotage de l'expérience collaborateur sur la période 2024-2025. Le dispositif de mesure de l'engagement repose sur des enquêtes conduites tous les deux ans, afin d'inscrire l'analyse des résultats et la mise en œuvre des actions correctives dans un cycle cohérent, structuré et efficace.

Pour rappel, lors de l'enquête *Great Place to Work* menée en 2024, Mercialys a obtenu la certification pour la troisième année consécutive, avec un score de 73/100 au Trust Index®, soit 18 points au-dessus de la moyenne nationale des entreprises de taille comparable, et un score global de perception de 74/100.

Une politique de rémunération attractive

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.

La reconnaissance de la performance individuelle

Tous les collaborateurs de Mercialys, à l'exception des alternants et collaborateurs en CDD, bénéficient d'une rémunération variable reconnaissant leur performance individuelle. Cette part variable est calculée en fonction de l'atteinte d'objectifs spécifiques fixés en début d'année conjointement avec le manager et évalués au début de l'année suivante.

100 % des collaborateurs de Mercialys se voient fixer au moins un objectif en lien avec la stratégie RSE de l'entreprise. Cela traduit l'intégration de ces enjeux dans les objectifs individuels.

Chaque objectif est suivi tout au long de l'année par le manager, qui accompagne le collaborateur dans sa progression afin de favoriser l'atteinte des résultats et le développement individuel.

La reconnaissance de la performance collective

Mercialys accorde une place tout aussi importante à la performance collective, qui est reconnue à travers 2 leviers :

L'accord de participation signé en 2023 a permis aux collaborateurs de percevoir une part de la réserve de participation constituée à partir des résultats de l'année 2024, versée en 2025. 323 278 euros ont été versés en 2025 au titre de la réserve de participation.

En 2025, Mercialys a signé un accord d'intéressement, s'inscrivant dans la mise en place d'un dispositif P+I (participation + intéressement). Ce dispositif ayant pour vocation de reconnaître l'implication et la contribution de l'ensemble des collaborateurs à la performance et à la réussite collective de l'entreprise.

Ces deux dispositifs peuvent être versés sur le Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE) mis en place en 2019. Ils permettent de bénéficier ainsi d'un abondement supplémentaire de l'Entreprise. Les mandataires sociaux ne bénéficient pas de ce dispositif.

Le maintien de la distribution d'actions gratuites

Afin d'associer tous les collaborateurs de Mercialys, en tant qu'actionnaires, à la création et au partage de la valeur, des opérations d'actionnariat salarié sont régulièrement proposées.

En 2025, 177 collaborateurs ont été éligibles à des plans d'attributions d'actions gratuites, représentant 210 073 actions distribuées. Ils étaient 167 concernés en 2024 pour 180 798 actions distribuées.

	2025	2024	2023	2022	2021
Nombre d'actions distribuées	210 073	180 798	198 740	193 937	155 986

Un dialogue social soutenu

Mercialys s'appuie sur un dialogue social constructif et de qualité, levier essentiel de cohésion et de performance collective.

La Direction a signé 5 accords en 2025 :

- un accord sur le budget des activités sociales et culturelles ;
- un accord sur la mise en place d'un intéressement ;
- un avenant à l'accord de participation ;
- un avenant à l'accord au plan d'épargne entreprise ;
- un accord portant sur la Négociation Annuelle Obligatoire couvrant les avantages sociaux, les conditions de travail et la rémunération des collaborateurs de Mercialys ;

Une intégration renforcée

Depuis 2025, Mercialys a déployé un parcours d'intégration structuré, visant à accompagner les nouveaux collaborateurs et à garantir un accueil de qualité.

Dès leur arrivée, les nouveaux collaborateurs :

- participent à un temps d'accueil collectif ;
- découvrent leur environnement de travail ;
- prennent en main leurs outils, tout en étant sensibilisés aux principales politiques RH et aux modes de fonctionnement de l'entreprise.

L'intégration est ensuite jalonnée de points réguliers avec le manager et les équipes RH. Cette intégration est complétée par un café d'intégration et un rapport d'étonnement, permettant de suivre le parcours, de recueillir les retours et d'ajuster les modalités d'accompagnement si nécessaire.

Cette démarche vise à favoriser une intégration durable, créatrice d'engagement, de bien-être et de performance.

Un environnement de travail de qualité

Mercialys est convaincue que la qualité du cadre de travail contribue positivement au bien-être et à l'engagement de ses collaborateurs, favorisant ainsi une efficacité collective accrue.

Cette dynamique repose notamment sur les leviers suivants :

- des locaux agréables, inclusifs permettant confort et concentration ;
- des investissements dédiés à l'équipement informatique et à l'automatisation de tâches à faible valeur ajoutée ;
- des projets transverses favorisant la cohésion des équipes ;
- des événements et célébrations.

Cet environnement favorise une efficacité collective accrue et participe à maintenir un niveau d'engagement élevé.

À ces initiatives s'ajoutent des actions de prévention et de santé, notamment la mise en place d'une campagne de vaccination contre la grippe à destination des collaborateurs volontaires. Le bien-être au travail est également suivi au travers d'une enquête sur les risques psychosociaux menée en 2025, visant à identifier les facteurs de vigilance et à contribuer à la prévention du stress ainsi qu'au maintien d'un environnement de travail sain et sécurisé.

Une charte de télétravail renouvelée chaque année

Pour Mercialys, le télétravail s'inscrit pleinement dans une démarche de Qualité de Vie et des Conditions de Travail (QVCT) mais également dans une démarche RSE.

Une charte sur le télétravail existe depuis février 2019. Elle donne la possibilité aux collaborateurs de Mercialys de faire du télétravail jusqu'à deux jours par semaine, selon des modalités permettant de maintenir la cohésion générale dans l'entreprise.

Un droit à la déconnexion permettant un juste équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle

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 ;
- 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 ;
- de l'équilibre entre vie privée et familiale d'une part et vie professionnelle.

Une recherche constante d'un équilibre permettant un faible absentéisme et un turnover limité

En portant une attention particulière à la santé, au bien-être et à l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle de ses collaborateurs, Mercialys a évité tout accident du travail en 2025 et enregistré une baisse à la fois de l'absentéisme et du taux de turnover.

	2025	2024	2023	2022	2021
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	0	0	0	1
Taux d'absentéisme	1,5 %	1,8 %	1,5 %	2,4 %	1,2 %

Lors de l'enquête *Great Place to Work* 2024, le taux de réponses positives à la question « Dans l'ensemble, je peux dire que Mercialys est une entreprise où il fait vraiment bon travailler » est de 74 %. Ce score témoigne de l'attachement fort des collaborateurs et de la qualité de leur environnement de travail.

Le taux d'absentéisme s'établit à 1,5 % en 2025, contre 1,8 % en 2024. Cela traduit une amélioration maîtrisée de la situation.

	2025	2024	2023	2022	2021
Turnover global	12,0 %	24,1 %	18,6 %	16,4 %	15,8 %
Turnover net	8,8 %	12,7 %	13,1 %	8,2 %	11,4 %

Le *turnover* global inclut l'ensemble des départs enregistrés sur la période (quel que soit leur motif y compris les fins de période d'essai). Il permet d'évaluer le renouvellement des effectifs. Le *turnover* net exclut les fins de période d'essai, les décès et les départs en retraite. Il permet de mieux refléter la stabilité organisationnelle et la capacité de l'entreprise à fidéliser ses collaborateurs.

En 2025, le taux de *turnover* a nettement reculé, s'inscrivant dans une dynamique positive portée par l'ensemble des pratiques RH et managériales en matière de fidélisation des collaborateurs.

Mercialys a déjà atteint la quasi-totalité des objectifs qu'elle s'était fixée en 2020 dans le cadre du plan 2020-2030, en matière de fidélisation et d'engagement des collaborateurs. Les objectifs étaient 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 en matière de parentalité et de politique de congés ;
- maintenir la Société dans le palmarès des entreprises « où il fait bon travailler », soit un score de réponses positives sur la perception globale de l'entreprise au moins égal à 65 % ;
- dépasser les 70 % de satisfaction sur les 5 critères relatifs au respect, à l'équité, à la convivialité, à la fierté d'appartenance à l'entreprise, et au sentiment de confiance des collaborateurs ;
- intégrer systématiquement un objectif RSE individuel dans les feuilles de route annuelles.

Annexes

1. Règlement sur la taxinomie européenne

Le Règlement européen Taxinomie (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur « l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables », dit taxinomie européenne, 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.

Mercialys, du fait de sa taille, n'y est pas soumise, mais évalue toutefois 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.

Les activités qu'exercent Mercialys correspondent 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). Certaines dépenses d'investissement (CAPEX) de la Société permettent également de contribuer à transformer ses actifs en actifs alignés, et apportent ainsi une contribution substantielle au titre de l'activité 7.3 "installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique".

Les données présentées correspondent à celles sortant des états financiers, telles que publiées au chapitre 1 du présent Document d'enregistrement universel sur l'ensemble du périmètre consolidé de la Société, comme requis par la Directive.

Les dépenses d'exploitation (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.

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 :

- CCM : 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 ;
- CCA : l'adaptation au changement climatique : contribuer à prévenir ou réduire les incidences négatives liées au climat actuel et futur ;
- WTR : 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 ;
- CE : la transition vers une économie circulaire ;
- PPC : le contrôle de la pollution ;
- BIO : la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Les critères applicables aux activités de Mercialys sont les suivants.

02

► CRITÈRES D'ALIGNEMENT À L'ATTÉNUATION ET L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Objectif	Critère de contribution substantielle (Activité 7.7)	Critère pour ne pas causer de préjudice important (Activité 7.7)	Analyse de l'alignement de Mercialys
Atténuation du changement climatique	Pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020 DPE classe A ou parmi le top 15 % des actifs au niveau national ou régional en termes de performance énergétique et Avec un système de mesure et gestion de la performance énergétique	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	- Évaluation des centres dans le top 15 % en termes d'efficacité énergétique par m² selon le benchmark défini par Deepki ⁽¹⁾ et/ou avec un DPE de classe A - Utilisation d'un outil de mesure et d'analyse des consommations d'énergie déployé sur tous les sites de la Société - Réalisation d'études de résilience face au changement climatique poussées, spécifiques à chaque site
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	Pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020 DPE classe A, B ou C ou parmi le top 30 % des actifs au niveau national ou régional en termes de performance énergétique	- Réalisation d'études poussées de résilience face au changement climatique, spécifiques à chaque site avec un plan d'action associé en cas de risque majeur - Évaluation des centres dans le top 30 % en terme d'efficacité énergétique par m² selon le benchmark défini par Deepki ⁽¹⁾ et/ou avec un DPE jusqu'à C
Objectif	Critère de contribution substantielle (Activité 7.3)	Critère pour ne pas causer de préjudice important (Activité 7.3)	Analyse de l'alignement de Mercialys
Atténuation du changement climatique	Mesure individuelle ⁽²⁾ parmi : - ajout d'isolation à des composants existants de l'enveloppe du bâtiment - remplacement de fenêtres ou portes - installation et remplacement de sources lumineuses écoénergétiques - installation, remplacement, maintenance et réparation de systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation - installation de robinetterie pour sanitaires et cuisines à faible consommation d'eau	Respect de critères établis pour les composants et matériaux de construction liés à la pollution et la présence de produits chimiques et Evaluation de la matérialité du risque pour les mesures individuelles installées dans les actifs identifiés comme les plus vulnérables au changement climatique	- Identification des CAPEX rentrant dans une de ces catégories. Il en ressort qu'il y a eu en 2025 : - Relamping en LED respectant la Directive 2011/65/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 relative à la limitation de l'utilisation de certaines substances dangereuses dans les équipements électriques et électroniques (JO L 174 du 1.7.2011, p. 88) - Changement de <i>rooftops</i> fonctionnant avec un fluide frigorigène repeçant les annexes I et II du règlement (CE) n° 1005/2009 du Parlement européen et du Conseil

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. 92 et suivantes).

Suite à ces analyses, la part du chiffre d'affaires (CA) et des dépenses d'investissement (CAPEX) éligibles et alignées à la taxinomie européenne sont présentées dans les tableaux réglementaires ci-dessous.

(1) Deepki Index ESG pour le secteur du retail en France, disponible sur le site <https://index-esg.com/fr>.

(2) La conformité avec les exigences minimales fixées pour les composants et systèmes individuels dans les mesures nationales applicables mettant en oeuvre la directive 2010/31/UE et les étiquettes énergétiques des équipements d'efficacité énergétique ont été vérifiées

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DURABLES

Exercice financier 2025

ICP (1)	Répartition par objectifs environnementaux des activités alignées sur la Taxonomie														
	Total (2)	Pourcentage d'activités éligibles à la Taxonomie (3)	Activités alignées sur la Taxonomie (4)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie (5)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)	Économie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Pourcentage d'activités habilitantes (12)	Pourcentage d'activités transitoires (13)	Activités non évaluées considérées comme non matérielles (14)	Activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (N-1) (15)	Pourcentage d'activités alignées sur la Taxonomie sur l'exercice financier précédent (N-1) (16)
	k€	%	M€	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	M€	%
Chiffre d'affaires	188,44	95,56 %	34,09	18,09 %	18,09 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	37,36	20,44 %
CapEx	111,44	99,83 %	79,17	71,05 %	71,05 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0,38 %	0 %	0 %	14,52	49,72 %
OpEx	73,30	0 %	0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0	0 %

CHIFFRE D'AFFAIRES

Exercice financier 2025

Activités économiques (1)	Code (2)	Objectif environnemental des activités Taxonomie alignées											
		ICP éligible à la Taxonomie (Part éligible du chiffre d'affaires / des CapEx / des OpEx) (3)	ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire du chiffre d'affaires / des CapEx / des OpEx) (4)	ICP aligné sur la Taxonomie (Part alignée du chiffre d'affaires / des CapEx /des OpEx) (5)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)	Économie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activité habilitante (12)	Activité transitoire (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
		%	M€	%	%	%	%	%	%	%			
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 77.	95,56 %	34,09	18,09 %	18,09 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %			18,93 %
Somme de l'alignement par objectif					18,09 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %			
TOTAL DE L'ICP (CHIFFRE D'AFFAIRES)		95,56 %	34,09	18,09 %	18,09 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	18,93 %

CAPEX

Exercice financier 2025

Activités économiques (1)	Objectif environnemental des activités Taxonomie alignées												
	Code (2)	ICP éligible à la Taxonomie (Part éligible du chiffre d'affaires / des CapEx / des OpEx) (3)	ICP aligné sur la Taxonomie (valeur monétaire du chiffre d'affaires / des CapEx / des OpEx) (4)	ICP aligné sur la Taxonomie (Part alignée du chiffre d'affaires / des CapEx /des OpEx) (5)	Atténuation du changement climatique (6)	Adaptation au changement climatique (7)	Eau (8)	Économie circulaire (9)	Pollution (10)	Biodiversité (11)	Activité habilitante (12)	Activité transitoire (13)	Proportion des activités alignées par rapport aux activités éligibles (14)
		%	M€	%	%	%	%	%	%	%			%
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM7.7.	99,83 %	78,75	70,67 %	70,67 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %			70,79 %
Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique	CCM 7.3.	99,83 %	0,42	0,38 %	0,38 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	H		0,38 %
Somme de l'alignement par objectif					71,05 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %			
TOTAL DE L'ICP (CAPEX)		99,83 %	79,17	71,05 %	71,05 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0,38 %	0 %	71,17 %

2. Autres réglementations appliquées de façon volontaire

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 :

- **Anciennement 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 extra-financières 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, aux actions visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, aux actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale et, le cas échéant, le bénéfice du label "employeur partenaire de la démocratie locale", aux actions en faveur du respect du bien être animal ainsi qu'aux actions visant à promouvoir la pratique d'activités physiques et sportives. 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, § 9.4.1. p. 382.

- **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 2025, la France se situe au 25^e 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. 98) ;
- 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. 97) ;
- 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. 97 et suivante).

- **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. 92 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. 92 et suivantes), ou par la revue des contrats et procédures pour s'assurer de la conformité avec le RGPD (cf. p. 90) ;
- 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. 89), les évaluations environnementales préventives, au-delà des exigences réglementaires (cf. p. 89), ou les audits sur la qualité des principales prestations des centres (cf. p. 94) ;
- l'existence d'un dispositif d'alerte interne, rappelé régulièrement à l'ensemble des collaborateurs et garantissant l'anonymat (cf. p. 98).

3. Cadres normatifs volontaires

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 sur 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.

3.1 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 discutées trimestriellement au Conseil d'administration, en particulier à travers le Comité d'audit, des risques et du développement durable (CARDD), un des trois comités spécialisés du Conseil d'administration. 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.

Madame Stéphanie Bensimon, membre 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, 6 membres du Conseil d'administration sont compétents en matière de RSE.

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 et est informé *a minima* annuellement de l'atteinte des objectifs associés à cette stratégie RSE. Il vise également annuellement le Document d'enregistrement universel de la Société, qui inclut un chapitre sur la RSE où sont présentés les risques, opportunités, dépendance et impacts liés à la nature et au climat, les objectifs pris en la matière, plans d'actions et résultats associés. Ce chapitre est audité annuellement par un Organisme tiers indépendant en charge de s'assurer de la véracité et fiabilité des informations communiquées. Ce rapport d'audit est publié annuellement à la fin de ce chapitre.

Le Comité des investissements durables prend en compte pour sa part les aspects RSE lors de l'examen de projets stratégiques.

Le troisième Comité spécialisé du Conseil d'administration, le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, prépare la fixation de critères de performance liés aux enjeux climat et nature dans le cadre de la rémunération de la direction générale.

Pour en savoir plus : Rapport intégré, p. 10 et suivantes ; chapitre 2, § 2.1.1, p. 72 et suivante ; chapitre 2, § 2.1.2, p. 74.

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 des ressources humaines, de la directrice de la conformité et de l'éthique, et de la directrice générale déléguée. Cette dernière

ayant quitté ses fonctions au 31 décembre 2025, elle est depuis cette date remplacée par la secrétaire générale.

Les 49 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.

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. Cette dernière ayant quitté ses fonctions au 31 décembre 2025, elle est depuis cette date remplacée par la Secrétaire générale, membre du COMEX.

Cf. chapitre 2, § 2.1.1, p. 72 et suivante ; chapitre 2, § 2.1.2, p. 74 et suivante.

c) Politiques et activités d'engagement en matière de droits de l'homme, ainsi que la surveillance exercée par le conseil d'administration et la direction, en ce qui concerne les peuples autochtones, les communautés locales, les parties prenantes concernées et autres parties prenantes, dans l'évaluation et la réponse de l'organisation aux dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la nature (TNFD uniquement)

Mercialys entretient un dialogue régulier avec l'ensemble de ses parties prenantes : les enseignes, les visiteurs des centres, les fournisseurs et les prestataires auxquels elle fait appel, ainsi que l'ensemble des acteurs des territoires, publics et associatifs, avec lesquels elle collabore, au même titre que la communauté financière et les organisations professionnelles. Ce dialogue est une opportunité de s'inscrire dans un processus d'innovation et d'amélioration continue.

En 2020, Mercialys a mené une large consultation de ses parties prenantes dans une perspective d'actualisation de sa matrice de matérialité élaborée en 2015. Collaborateurs, prestataires, collectivités territoriales, associations, enseignes, clients des centres, etc. ont été sollicités par un cabinet externe pour évaluer l'importance de 33 enjeux RSE, dont ceux liés à la nature et aux Droits de l'homme. Les enjeux proposés ont été identifiés à l'aide d'une analyse sectorielle et les réponses des participants étaient anonymes. Plus de 900 participations ont été enregistrées, témoignant de la qualité du dialogue entretenu par Mercialys avec ses parties prenantes depuis de nombreuses années. Cette consultation a permis d'identifier les enjeux matériels de Mercialys, et a servi à construire sa stratégie 2020 – 2030. Elle a été restituée à la Direction générale de Mercialys et au Conseil d'administration.

Par ailleurs, lors de projets de développement urbains Mercialys échange avec l'ensemble des parties prenantes : riverains (populations locales pouvant être affectées par ces projets), mairies, établissements publics d'aménagement, etc. La Société est à l'écoute de leurs attentes et coconstruit avec elles les projets.

Mercialys opère exclusivement en France métropolitaine, en Corse et à La Réunion, et l'ensemble de ses collaborateurs travaille en France ainsi que la quasi-totalité de sa chaîne de valeur. La France est un des 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 aux Droits de l'Homme et des populations autochtones 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.

Mercialys détaille dans sa Charte éthique et Code de bonne conduite ces engagements, et les règles de comportement que ses collaborateurs s'engagent à respecter et à défendre dans l'exercice de leurs fonctions. La Charte éthique et Code de bonne conduite de Mercialis rappelle la nécessité de respecter les principes fondamentaux internationaux, la législation et l'environnement. Cette charte est remise à tout nouvel entrant dans la Société. Elle est également disponible sur les sites Internet et Intranet de Mercialis, en français et en anglais.

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 sur les sujets relatifs notamment aux droits humains et à la nature. Mercialis travaille à :

- cartographier ses achats afin d'identifier et évaluer les achats les plus significatifs au regard, entre autres, des droits humains et à la nature. 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 ;
- adopter des 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 des espaces verts de ses centres commerciaux ;
- suivre ces mesures et réaliser des audits spécifiques, comme les études écologiques sur la qualité des espaces verts de chaque centre, comprenant des éventuelles mesures correctives pour améliorer les pratiques de gestion sur site ;
- l'existence d'un dispositif d'alerte interne, rappelé régulièrement à l'ensemble des collaborateurs et garantissant l'anonymat.

Aucune plainte ou affaire liée à la nature n'a été portée connaissance à la Société. Elle n'a été impliquée dans aucune de ce type de controverses.

Cf. chapitre 2, § 2.5.2, p. 99 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 dans ses opérations directes (A.i) et sa chaîne de valeur amont et aval (A.ii)

L'identification des risques est le résultat d'un travail réalisé par le Comité de prévention des risques (CPR), 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 (CARDD) 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 49 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.

Pour alimenter l'évaluation des risques RSE, Mercialis réalise des études détaillées à l'échelle de l'actif des aléas physiques et risques de transition liés au changement climatique prioritaires qu'il rencontre ou va rencontrer dans le futur, ainsi que sur la vulnérabilité et la résilience de ces actifs à ces aléas.

De plus, une consultation des parties prenantes est menée régulièrement, où elles peuvent s'exprimer sur l'importance des sujets RSE pour Mercialis, y compris ceux liés à la nature. Lors de la dernière consultation réalisée en 2020, elles ont également été interrogées sur leur perception de la maturité de Société sur chaque sujet.

Cf. chapitre 2, § 2.1.2, p. 74 et suivantes ; chapitre 5, § 5.2 p. 301 et suivantes.

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 Mercialis 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. Mercialis a également pour objectif de tirer parti des opportunités qui peuvent découler du changement climatique et s'engage à anticiper les évolutions du marché.

Cf. chapitre 2, § 2.1.1 p. 72 et suivantes ; chapitre 2, § 2.2, p. 78 et suivantes ; chapitre 5, § 5.2, p. 301 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 Mercialis est informé des principales caractéristiques des procédures de gestion des risques et de contrôle interne.

Le CARDD est chargé de vérifier que Mercialis 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 Mercialis. Ils font partie de l'une des 8 familles de risques identifiées.

Cf. chapitre 2, § 2.1.2, p. 74 et suivante ; chapitre 5, § 5.2, p. 301 et suivantes.

3.2 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

- À 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 ;
- À moyen terme :
 - **risque de transition lié aux réglementations futures** : Mercialis 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, Mercialis 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 inadéquates 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 qui incluent désormais la certification comme un critère standard et qui peut accroître la valeur vénale des actifs ;

- À moyen/long terme :
 - **risques physiques aigus** : 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 Mercialis 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.) ;
 - À 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. 74 ; chapitre 2, § 2.2.1, p. 78 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, Mercialis 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 Mercialis si ses efforts restaient du niveau actuel ;
- 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 Mercialis, 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. 78 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

Mercialis 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 5 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. 78 et suivantes ; chapitre 2, Annexe 3, p. 111 et suivante.

(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 ».

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. 117 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. 78 ; chapitre 2, Annexe 4.1 p. 117 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

En 2019, Mercialis s'était fixée des objectifs tant sur ses scopes 1 et 2, que sur son empreinte carbone élargie (scope 3). Ainsi, la stratégie climat de Mercialis s'articulait 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 Mercialis l'une des premières foncières au monde à avoir ses objectifs approuvés scientifiquement.

Avec sa stratégie RSE *4 Fair Impacts for 2030* et face à l'urgence climatique, Mercialis réaffirme sa contribution à la lutte contre le changement climatique en se fixant de nouveaux objectifs de décarbonation selon le référentiel « Bâtiments » du SBTi, et validé par ce dernier en 2025. La stratégie climat de Mercialis s'articule désormais autour de ces 4 nouveaux objectifs :

- Objectif *Near Term* 2017-2030 : réduire de - 62,8 % les émissions liées aux consommations d'énergie de ses centres (scopes 1, 2 et 3 catégorie 13) par m² en méthode *market-based* ;
- Objectif *Near Term* 2017-2030 : réduire de - 32,5 % les émissions liées aux travaux et à la gestion des déchets (scope 3 catégories 2, 4 et 5) en valeur absolue ;
- Objectif *Net Zero* 2017-2050 : réduire de - 93,2 % les émissions liées aux consommations d'énergie de ses centres (scopes 1, 2 et 3 catégorie 13) par m² en méthode *market-based* ;
- Objectif *Net Zero* 2017-2050 : réduire de - 90 % les émissions du scope 3 liées à l'ensemble des activités de Mercialis (catégories 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 15) en valeur absolue ;

Le tableau en page 80 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. 78 et suivantes.

3.3 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 dépendances, impacts, risques et opportunités sur l'activité, la chaîne de valeur, la stratégie et les prévisions financières de la Société ainsi que les plans de transition ou analyses en place

Mercialis 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 Mercialis 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 (< 500 m), 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 Mercialis et de sa chaîne de valeur sur les actifs environnementaux, ainsi que des dépendances de Mercialis aux services écosystémiques fournis par la nature dont elle a besoin ;
- évaluation de la fréquence, gravité, délai potentiel d'exécution des impacts et dépendances de Mercialis 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.

Les risques et opportunités prioritaires de Mercialis liés à la nature identifiés sont :

- À 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. Mercialis 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.).

(1) *Market-based* : méthode de calcul des émissions de CO₂ 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*. Mercialis 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 Mercialis 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).

- À 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'exploitation, d'avoir une exposition réduite à la volatilité des prix des ressources naturelles, d'améliorer le confort des preneurs et visiteurs et ainsi d'augmenter la valeur de ces actifs.
- À moyen/long terme :
 - **opportunité de résilience** : en intégrant des mesures d'adaptation dès la conception des bâtiments ou en cas d'extension/rénovation, Mercialis pourrait exploiter un patrimoine plus résilient. En cas de catastrophe naturelle (par exemple inondation) ou survenance d'un risque physique chronique (par exemple îlot de chaleur) son patrimoine serait moins impacté et dégradé.
- À 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 intenses, 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. 74 ; chapitre 2, § 2.2.1, p. 78 ; chapitre 2, § 2.2.3, p. 85.

c) Résilience de la stratégie de la Société, tenant compte de différents scénarios

Mercialis 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. Mercialis 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 a 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. 74 ; chapitre 2, § 2.2.1, p. 78 ; chapitre 2, § 2.2.3, p. 85.

d) Interactions de l'organisation avec les écosystèmes à faible intégrité, les écosystèmes à haute importance ou les zones de stress hydrique

Mercialis 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 26 % 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'ils sont situés dans une zone de stress hydrique, en utilisant l'*Aqueduct water risk atlas*. Il en ressort que les sites de Mercialis 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. 85 et suivante.

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 et des dépendances de Mercialis sur la biodiversité ainsi que l'adéquation des mesures mises en place et leur efficacité, la Société se base sur des indicateurs 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 5 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. 74 ; chapitre 2, § 2.2.3, p. 85 ; chapitre 2, Annexe 4.1, p. 117.

b) Indicateurs utilisés par l'organisation pour évaluer et gérer les dépendances et les impacts

Afin de suivre l'évolution de l'impact et des dépendances de Mercialis sur la biodiversité ainsi que l'adéquation et l'efficacité des mesures mises en œuvre, la Société se base sur des indicateurs construits en prenant en compte les indicateurs de la *Global Reporting Initiative* (GRI), la liste d'indicateurs fondamentaux et additionnels de la TNFD ainsi que les recommandations de l'IUCN.

Mercialis a défini un indicateur clé de performance pertinent pour son activité par facteur d'érosion de la biodiversité :

- changement d'utilisation des terres, océans, eau douce : m² artificialisés ;
- utilisation des ressources : consommation d'énergie par m², consommation d'eau par visiteur ;
- changement climatique : empreinte carbone scopes 1, 2 et 3 ;
- pollution : quantité de produit phytosanitaire utilisé ; taux de valorisation des déchets ;
- espèces invasives : part des centres ayant fait l'objet d'intervention pour lutter contre les espèces invasives.

En complément, la Société suit des indicateurs de mesure et d'impacts.

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

Dès 2019, Mercialis s'était engagée à horizon 2030 sur plusieurs sujets liés à la nature dans sa stratégie RSE *4 Fair Impacts for 2030* :

- Les premiers objectifs de décarbonation soumis en 2019 au SBTi prévoyait de :
 - réduire de - 47 % les émissions des scopes 1 et 2 par m² en méthode *market-based* entre 2017 et 2030 ;
 - réduire de - 46 % les émissions liées aux consommations d'énergie de ses locataires par m² entre 2017 et 2030 ;
 - réduire de - 26 % les émissions liées aux déplacements de ses collaborateurs entre 2017 et 2030 ;
 - réduire de - 26 % les émissions liées au traitement des déchets d'exploitation de ses centres par tonne de déchets produite entre 2017 et 2030.

- En 2025, hormis l'objectif portant sur les émissions liées aux consommations d'énergie de ses locataires, l'ensemble des objectifs de réduction de ses émissions définies en 2019 ont été dépassés. La stratégie climat de Mercialys a ainsi évolué cette même année, et de nouveaux objectifs de décarbonation ont été soumis au SBTi selon le nouveau référentiel « Bâtiments ». Ce dernier inclut l'ensemble des scopes 1, 2 et 3, ainsi que toutes ses catégories, à horizon 2030 et 2050. La stratégie s'articule désormais autour de ces 4 nouveaux objectifs :
 - Objectif Near-Term 2017-2030 : réduire de -62,8 % les émissions liées aux consommations d'énergie de ses centres (scopes 1, 2 et 3 catégorie 13) par m² en méthode market-based ;
 - Objectif Near-Term 2017-2030 : réduire de -32,5 % les émissions liées aux travaux et à la gestion des déchets (scope 3 catégories 2, 4 et 5) en valeur absolue ;
 - Objectif Net-Zero 2017-2050 : réduire de -93,2 % les émissions liées aux consommations d'énergie de ses centres (scopes 1, 2 et 3 catégorie 13) par m² en méthode market-based ;
 - Objectif Net-Zero 2017-2050 : réduire de -90 % les émissions du scope 3 liées à l'ensemble des activités de Mercialys (catégories 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 15) en valeur absolue ;
 - 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. 74 ; chapitre 2, § 2.2, p. 78 et suivantes.

3.4 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. 221 - 240
Procédure pour choisir et nommer les membres du Conseil d'administration	Gov-Select	chapitre 4, § 4.1.1, p. 220
Procédure de gestion des conflits d'intérêts	Gov-Col	chapitre 4, § 4.1.8, p. 256

4. Synthèse des indicateurs

4.1 Indicateurs complémentaires

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE		INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2021	2022	2023	2024	2025
 Pour notre environnement		Consommations d'énergie	○		MWh	45 675	45 455	36 566	33 986	31 343
			□		MWh	41 677	41 866	32 604	30 420	28 468
		Consommations d'électricité	○	Elec-Abs	MWh	33 802	34 631	27 998	26 388	22 820
			□	Elec-LfL	MWh	31 623	32 337	25 702	24 562	20 904
		Consommations de gaz	○	Fuels-Abs	MWh	10 092	9 180	6 994	5 467	6 727
			□	Fuels-LfL	MWh	8 494	8 070	5 759	4 376	6 343
		Consommations de chaleur urbaine	○	DH&C-Abs	MWh	1 781	1 644	1 574	2 132	1 796
			□	DH&C-LfL	MWh	1 561	1 460	1 144	1 482	1 221
		Intensité énergétique surfacique	○	Energy-Int	kWh/m ²	147,1	148,8	119,3	119,8	119,6
			□	Energy-Int	kWh/m ²	148,5	150,8	117,9	116,9	118,9
		Intensité énergétique d'usage	○	Energy-Int	kWh/visiteur	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3
			□	Energy-Int	kWh/visiteur	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3
		Part de l'énergie consommée d'origine renouvelable	○		%	55,3	86,5	50,0	58,1	45,2
			□		%	48,5	50,3	50,8	47,7	46,3
		Part du patrimoine disposant d'une centrale photovoltaïque	○		%	48,5	50,3	50,8	47,7	46,3
			□		%	48,5	50,3	50,8	47,7	46,3
		Émissions de gaz à effet de serre scope 1 en <i>location-based</i>	○	GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	1 893	1 921	1 367	1 059	1 218
			□		tCO ₂ e	1 365	1 558	1 059	812	1 102
		Émissions de gaz à effet de serre scope 2 en <i>location-based</i>	○	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	4 062	3 931	3 773	3 736	3 361
			□		tCO ₂ e	3 613	3 525	3 364	3 334	3 036
		Émissions de gaz à effet de serre scope 2 en <i>market-based</i>	○	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	3 413	191	3 923	2 960	1 401
			□		tCO ₂ e	3 413	191	3 923	2 960	1 401
		Émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en <i>location-based</i>	○		tCO ₂ e	5 955	5 852	5 140	4 795	4 578
			□		tCO ₂ e	4 978	5 082	4 423	4 146	4 138
		Émissions de gaz à effet de serre scopes 1 et 2 en <i>market-based</i>	○		tCO ₂ e	5 037	1 386	4 698	3 875	2 619
			□		tCO ₂ e	5 037	1 386	4 698	3 875	2 619
		Intensité carbone surfacique scopes 1 et 2 en <i>location-based</i>	○	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	19,2	19,2	16,8	16,9	17,5
			□	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	20,3	21,0	18,3	18,5	20,9
		Intensité carbone surfacique scopes 1 et 2 en <i>market-based</i>	○	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	16,2	4,5	15,3	13,7	10,0
			□	GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	16,2	4,5	15,3	13,7	10,0
		Intensité carbone d'usage scopes 1 et 2 en <i>location-based</i>	○	GHG-Int	gCO ₂ e/visiteur	54,2	46,8	42,7	39,7	36,7
			□	GHG-Int	gCO ₂ e/visiteur	65,2	58,1	55,1	50,0	50,3
		Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux achats	○		tCO ₂ e	4 949	5 680	6 402	7 087	6 355
			□		tCO ₂ e	2 124	1 120	1 585	7 831	3 756
		Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux travaux	○		tCO ₂ e	2 124	1 120	1 585	7 831	3 756
			□		tCO ₂ e	2 124	1 120	1 585	7 831	3 756
		Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux déchets d'exploitation	○		tCO ₂ e	1 224	1 365	1 249	1 122	1 071
			□		tCO ₂ e	1 224	1 365	1 249	1 122	1 071
		Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux déplacements des collaborateurs	○		tCO ₂ e	206,9	248,4	157,7	129,6	150,5
			□		tCO ₂ e	206,9	248,4	157,7	129,6	150,5

02

○ Courant □ Constant

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2021	2022	2023	2024	2025
 Pour notre environnement	Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux consommations d'énergie des locataires	○		tCO ₂ e	15 314	15 485	14 680	12 369	11 319
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3	○		tCO ₂ e	23 847	23 898	24 074	28 539	22 651
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées aux consommations d'énergie des locataires	○		kgCO ₂ e/m ²	23,7	23,3	23,3	19,8	18,6
	Émissions de gaz à effet de serre scope 3 liées à la gestion des déchets d'exploitation	○		tCO ₂ e/tonne	0,172	0,170	0,167	0,165	0,166
	Émissions de gaz à effet de serre liées à la production amont d'électricité	○	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	1 060	1 016	848	756	747
	Quantité totale de déchets	△	Waste-Abs	tonnes	5 188	6 302	5 759	5 261	5 006
		□	Waste-LfL	tonnes	3 754	4 298	4 135	3 460	3 225
	Quantité de DIB (Déchets Industriels Banals)	△	Waste-Abs	tonnes	3 532	4 277	3 749	3 349	3 134
		□	Waste-LfL	tonnes	2 565	2 898	2 717	2 131	1 956
	Quantité de cartons	△	Waste-Abs	tonnes	1 429	1 730	1 634	1 546	1 403
		□	Waste-LfL	tonnes	1 080	1 255	1 150	1 092	907
	Quantité de plastiques	△	Waste-Abs	tonnes	13,9	19,2	13,0	16,8	12,3
		□	Waste-LfL	tonnes	11,3	15,9	9,2	8,1	5,8
	Quantité de biodéchets	△	Waste-Abs	tonnes	65,4	130,9	133,8	113,1	104,3
		□	Waste-LfL	tonnes	45,3	70,6	97,2	82,7	80,7
	Quantité de papier	△	Waste-Abs	tonnes	1,1	1,1	30,3	2,2	1,3
		□	Waste-LfL	tonnes	1,1	1,1	30,3	2,2	1,3
	Quantité de bois	△	Waste-Abs	tonnes	22,9	48,3	54,4	62,6	61,6
		□	Waste-LfL	tonnes	12,9	29,6	36,7	50,5	40,0
	Quantité de verre	△	Waste-Abs	tonnes	9,1	14,3	32,2	29,7	33,6
		□	Waste-LfL	tonnes	6,4	14,3	32,2	29,7	33,6
	Quantité de ferraille	△	Waste-Abs	tonnes	3,2	7,3	13,5	11,1	16,4
		□	Waste-LfL	tonnes	2,1	5,3	11,4	8,5	13,0
	Quantité d'autres déchets	△	Waste-Abs	tonnes	111,0	74,5	98,7	130,3	240,0
		□	Waste-LfL	tonnes	29,5	8,1	50,7	55,5	187,5
	Taux de tri	△		%	31,9	32,1	34,9	36,3	37,4
	Taux de valorisation	△		%	56,1	64,7	66,2	68,5	73,1
	Part de déchets recyclés	△		%	8,0	8,9	9,7	9,2	10,1
	Part de déchets compostés	△		%	0,4	0,5	0,7	0,1	0,3
	Part de déchets incinérés avec valorisation énergétique	△		%	6,4	5,2	7,5	9,1	10,5
	Part de déchets valorisés autrement	△		%	41,3	50,1	48,3	50,1	52,3
	Consommations totales d'eau	△	Water-Abs	m ³	82 091	108 404	110 468	117 229	114 115
		□	Water-LfL	m ³	77 882	100 033	102 218	105 248	100 451
	Intensité hydrique surfacique	△	Water-Int	m ³ /m ²	0,7	0,8	0,8	0,9	0,9
		□	Water-Int	m ³ /m ²	0,7	0,9	0,9	1,0	1,0
	Intensité hydrique d'usage	△	Water-Int	L/visiteur	1,1	1,2	1,3	1,5	1,5
	Quantité de produit phytosanitaire utilisé dans l'année	△		litres	7,0	5,0	5,0	0	0

○ Courant □ Constant △ RSE

CHANTIER DE
LA STRATÉGIE RSE

INDICATEUR

PÉRIMÈTRE

CODE EPRA

UNITÉ

2021

2022

2023

2024

2025

02



Pour nos
commerces

Part des centres stratégiques certifiés <i>BREEAM In-Use</i> en valeur	★	Cert-Tot	%	100	100	100	100	100
Part des centres stratégiques certifiés <i>BREEAM In-Use</i> en surface	★	Cert-Tot	%	100	100	100	100	100
Nombre de centres stratégiques certifiés <i>BREEAM In-Use</i>	★	Cert-Tot		23	23	23	23	23
Score moyen des centres stratégiques certifiés <i>BREEAM In-Use</i> sur la partie 2	★	Cert-Tot	%	79,5	76,4	72,4	70,7	73,8
Part du patrimoine certifié <i>BREEAM In-Use</i> en valeur	○	Cert-Tot	Cert-Tot	91,2	89,4	95,1	95,6	95,2
Part des centres certifiés <i>BREEAM New Construction</i> en valeur	★	Cert-Tot	%	7,9	8,1	8,1	8,1	8,2
Nombre de centres certifiés <i>BREEAM New Construction</i>	★	Cert-Tot		1	1	1	1	1
Part des centres couverts par une enquête de satisfaction des locataires	△		%	44,1	96,8	97,7	94,4	95,3
Part de baux signés dans l'année avec une annexe environnementale	△		%	97,8	93,7	100,0	100,0	100,0
Part de baux avec annexe environnementale sur le patrimoine	△		%	46,1	46,5	49,5	50,3	53,3
Part des centres ayant mis la RSE à l'ordre du jour d'une réunion avec les locataires	△		%	91,5	72,5	53,5	49,7	50,5
Consommation d'électricité privative	○		MWh	123 534	115 840	122 935	92 365	72 902
Consommation d'eau privative	△		m³	126 826	188 537	148 037	158 657	135 432
Part des locataires dont les consommations d'énergie ont été récupérées	○		%	66,1	65,0	63,5	54,0	31,9
Part des centres ayant fait l'objet d'un audit sécurité dans l'année	△	H&S-Asset	%	97,2	97,0	96,7	96,5	96,7
Note moyenne à l'audit sécurité	△	H&S-Asset	/100	93	94	92	92	94
Nombre de condamnations liées à un incident sanitaire ou sécuritaire		H&S-Comp			0	0	0	0
Part des centres ayant mené une action emploi dans l'année	★	Comty-Eng	%	19,9	60,1	43,3	69,6	71,2
Nombre d'emplois hébergés par l'activité de Mercialys	△			16 436	16 606	16 509	16 984	16 620
Part des centres dotés d'un espace multifonctionnel	★		%	56,7	57,7	59,5	60,5	61,6
Part des achats des centres couverts par des clauses RSE	○		%	81,9	83,6	87,9	86,6	84,6
Part des achats <i>corporate</i> couverts par des clauses RSE			%	26,7	31,2	32,6	12,4	27,6
Part des achats des centres « locaux »	○		%	59,1	79,8	87,1	71,9	66,1
Part des achats <i>corporate</i> « locaux »			%			99,5	99,2	99,5
Nombre moyen de lignes de transport accessibles à un visiteur sur un centre	△			4	4	4	4	4
Part des centres situés à moins de 500 mètres d'un arrêt de transport en commun	△		%	100	100	100	100	100
Part des centres équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques	△		%	64,2	68,0	75,9	82,8	84,4
Part des centres ayant mené une action RSE dans l'année	△	Comty-Eng	%	96,9	96,3	97,7	96,2	98,8
Contribution socio-économique	△	Comty-Eng	k€	592,3	333,0	218,0	268,0	404,5

★ Stratégique ○ Courant △ RSE

CHANTIER DE LA STRATÉGIE RSE	INDICATEUR	CODE EPRA	UNITÉ	2021	2022	2023	2024	2025
 Pour nos talents	Effectif total			137	168	168	177	181
	Effectif en CDI			122	144	145	155	161
	Effectif en CDD			15	24	23	22	20
	Nombre d'alternants accueillis dans l'année			3	15	37	24	31
	Nombre de stagiaires accueillis dans l'année			2	3	1	3	6
	Effectif intérimaire			1	4	1	0	2
	Effectif en temps complet			132	160	161	174	179
	Effectif en temps partiel			5	8	7	3	2
	Nombre total d'embauches	Emp-Turnover		33	63	51	56	42
	Nombre d'embauches en CDD	Emp-Turnover		10	21	22	11	17
	Nombre d'embauches en CDI	Emp-Turnover		23	42	29	45	25
	Nombre de licenciements pour motif économique	Emp-Turnover		0	0	0	0	0
	Nombre de licenciements pour autres motifs	Emp-Turnover		2	0	2	3	3
	Nombre total de départs	Emp-Turnover		18	22	27	36	19
	Turnover des CDI	Emp-Turnover	%	15,8	16,4	18,6	24,1	12,0
	Augmentation annuelle moyenne des salaires		%	0,5	4,0	4,0	2,5	1,5
	Nombre d'actions gratuites distribuées			155 986	193 937	198 740	180 798	210 073
	Nombre total d'heures de formation	Emp-Training	heures	1 525	854	1 418	2 317	1 744
	Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé	Emp-Training	heures/salarié	11,2	5,6	8,4	12,6	9,7
	Nombre de salariés en CDI formés	Emp-Training		129	133	148	160	160
	Part des salariés formés	Emp-Training	%	100	100	100	100	100
	Budget consacré à la formation	Emp-Training	€	150 000	200 000	140 000	141 964	180 000
	Nombre de salariés en situation de handicap	Diversity-Emp		0	1	2	1	1
	Nombre total de femmes	Diversity-Emp		80	102	95	104	111
	Nombre total d'hommes	Diversity-Emp		57	66	73	73	70
	Nombre total de femmes catégorie cadres	Diversity-Emp		48	59	58	65	73
	Nombre total de femmes catégorie employés	Diversity-Emp		0	18	14	13	16
	Nombre total de femmes catégorie agents de maîtrise	Diversity-Emp		32	25	23	26	22
	Nombre total d'hommes catégorie cadres	Diversity-Emp		55	63	67	65	65
	Nombre total d'hommes catégorie employés	Diversity-Emp		0	2	4	5	3
	Nombre total d'hommes catégorie agents de maîtrise	Diversity-Emp		2	1	2	3	2
	Nombre de femmes au COMEX	Diversity-Emp					3	3
	Nombre d'hommes au COMEX	Diversity-Emp					3	3
	Nombre de femmes au Conseil d'administration	Diversity-Emp		5	5	5	5	5
	Nombre d'hommes au Conseil d'administration	Diversity-Emp		5	4	4	4	5

CHANTIER DE
LA STRATÉGIE RSE

INDICATEUR

CODE EPRA

UNITÉ

2021

2022

2023

2024

2025



Pour nos
talents

Nombre de femmes en CDI promues dans l'année	Diversity-Emp		1	1	4	0	1
Nombre de femmes recrutées dans l'année	Diversity-Emp		18	41	28	29	30
Nombre de femmes formées dans l'année	Diversity-Emp		81	86	95	107	110
Âge moyen		ans	38	39	38	38	38
Nombre de salariés de moins de 30 ans	Diversity-Emp		41	51	50	50	48
Nombre de salariés de 30 à 50 ans	Diversity-Emp		68	82	82	101	105
Nombre de salariés de plus de 50 ans	Diversity-Emp		28	35	36	26	28
Index égalité professionnelle entre les femmes et les hommes	Diversity-Pay	/100	92	87	93	94	96
Nombre de saisine du déontologue dans le cadre de la procédure de lancement d'alerte			1	0	0	0	0
Part des salariés formés à l'éthique pendant l'année		%	97,1	94,6	96,4	100	100
Part des salariés formés à la RSE pendant l'année		%	74,0	1,3	1,2	42,0	0
Part des collaborateurs avec un objectif RSE		%	100	100	100	100	100
Dépenses de lobbying		k€	27,3	132,0	101,2	118,3	190,7
Taux d'absentéisme	H&S-Emp	%	1,2	2,4	1,5	1,8	1,5
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		1	0	0	0	0
Nombre de maladies professionnelles	H&S-Emp		0	0	0	0	0
Taux de fréquence des accidents du travail	H&S-Emp		5,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Taux de gravité des accidents du travail	H&S-Emp		0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Nombre de salariés bénéficiant du télétravail			33	112	146	159	131
Nombre de personnes éligibles au télétravail			73	112	146	159	131
Nombre de jours donnés aux aidants		jours	0	4	0	0	0
Part des salariés couverts par une convention collective		%	100	100	100	100	100
Nombre de réunions tenues avec les délégués du personnel			30	31	10	13	13
Part des collaborateurs ayant eu un entretien annuel dans l'année	Emp-Dev	%	100	100	100	100	100

02

4.2 Indicateurs du siège

INDICATEUR	PÉRIMÈTRE	CODE EPRA	UNITÉ	2021	2022	2023	2024	2025	ÉVOLUTION 2024/2025
Consommation totale d'électricité	○	Elec-Abs	MWh	35,4	43,1	27,4	25,4	28,2	+ 11,0 %
	□	Elec-LFL	MWh	35,4	43,1	27,4	25,4	28,2	
Consommation totale d'énergie issue de réseaux de chaleur ou de froid urbain	○	DH&C-Abs	MWh	160,7	144,7	101,0	190,6	172,7	- 9,4 %
	□	DH&C-LFL	MWh	160,7	144,7	101,0	190,6	172,7	
Consommation totale de carburant	○	Fuels-Abs	MWh	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	□	Fuels-LFL	MWh	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Intensité énergétique du bâtiment		Energy-Int	kWh/m ²	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	
Total des émissions directes de gaz à effet de serre		GHG-Dir-Abs	tCO ₂ e	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	
Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre		GHG-Indir-Abs	tCO ₂ e	13,8	11,6	13,0	18,7	10,4	- 44,4 %
Intensité carbone du bâtiment		GHG-Int	tCO ₂ e/m ²	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	
Consommation totale d'eau	○	Water-Abs	m ³	400,9	559,4	819,3	1 152,0	2 009,7	+ 10,2 %
	□	Water-LFL	m ³	400,9	559,4	819,3	1 152,0	2 009,7	
Intensité hydrique du bâtiment		Water-Int	m ³ /visiteur	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable	
Production totale de déchets par type de traitement	○	Waste-Abs	tonnes	0,3	0,4	3,9	7,4	7,7	+ 4,0 %
			% recyclé	100 %	100 %	9 %	14 %	23 %	
			% enfoui	0 %	0 %	91 %	86 %	77 %	
	□	Waste-LFL	tonnes	0,3	0,4	3,9	7,4	7,7	
			% recyclé	100 %	100 %	9 %	14 %	23 %	
			% enfoui	0 %	0 %	91 %	86 %	77 %	

○ Courant □ Constant

5. Note méthodologique

5.1 Périmètres

A. Périmètre courant

Le périmètre courant est composé des actifs détenus au moins 12 mois sur l'année de référence. De ce fait, les cessions et acquisitions réalisées durant l'année N sont exclues du périmètre de reporting courant, conformément aux recommandations du guide de reporting RSE de la FACT (ex-CNCC). Les actifs en lien avec ImocomPartners, filiale de Mercialis, ne sont pas compris dans ce périmètre. La société de gestion, ayant été acquise en cours d'année, gère et administre les actifs pour le compte des investisseurs qui les détiennent.

B. Périmètre RSE

Le périmètre RSE comprend les actifs présents dans le périmètre courant 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 Mercialis en surface. Le périmètre RSE est donc uniquement constitué de centres commerciaux et représente 92 % 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 Mercialis comme étant générateurs de valeur ajoutée à moyen terme étant donné leur taille, leur structure juridique et le potentiel de projets. En 2025, ils représentent 92 % 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 de la FACT (ex-CNCC). Le périmètre constant est calculé par rapport à l'année 2017.

E. Périmètre patrimoine

Le patrimoine est composé des actifs du périmètre courant, et inclut également tous les sites faisant l'objet de travaux représentant une création de surface GLA de plus de 20 %, ainsi que les sites cédés ou acquis durant l'année N au *pro rata temporis* de leur présence.

5.2 Période de reporting

Les indicateurs environnementaux et de fréquentation sont reportés sur 12 mois glissants, du 1^{er} octobre de l'année N-1 au 30 septembre de l'année N. Les données renseignées comme « N » correspondent donc aux indicateurs calculés du 1^{er} octobre de l'année N-1 au 30 septembre N inclus.

Les indicateurs sociaux et sociétaux sont reportés sur une base calendaire, du 1^{er} 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.

5.3 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 Mercialis.

5.4 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 § 1.3.2.3., p. 66 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.

5.5 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 (kgCO₂e) = quantité de fuite du fluide (kg) × PRG⁽¹⁾ du fluide (kgCO₂e/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

(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.

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.

Déplacements des collaborateurs scope 3

Les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements des collaborateurs de Mercialys sont reportés sur une période du 1^{er} 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).

5.6 Indicateurs sociaux

Les données présentées au § 2.5 sont établies sur le périmètre des sociétés consolidées sur l'intégralité de l'exercice, à l'exclusion d'ImocomPartners, filiale détenue à 100 % par Mercialys depuis mars 2025.

A. 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.

B. 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.

Le *turnover* net exclut les fins de période d'essai, les décès et les départs en retraite.

C. 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.

D. Index égalité professionnelle entre les hommes et les femmes

L'index relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes, établi par le Ministère du travail, de l'emploi et de l'insertion, est composé de 5 indicateurs :

- l'écart de rémunération hommes-femmes ;
- l'écart de répartition des augmentations individuelles ;
- le nombre de salariées augmentées à leur retour de congé maternité ;
- la parité parmi les 10 plus hautes rémunérations.

5.7 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 m² 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 sur la base d'un ratio de conversion monétaire : 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 200 km 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.

Seuls les achats représentant un minimum de 10 000 euros cumulés sur l'exercice de reporting sont pris en compte dans le calcul de ces indicateurs. En effet, les dépenses inférieures ne sont souvent pas contractualisées.

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.

G. Offre de commerces et de services responsables

Cet indicateur intègre :

- les enseignes durables de par leur nature, à savoir celles autour de la santé, les services publics, les commerces de réparation et de bricolage, les services facilitateurs du quotidien
- les enseignes labellisées Enseigne Responsable, du Club Génération Responsable
- les bornes de recharges pour véhicules électriques

Pour être intégré dans le périmètre de cet indicateur, le centre doit être équipé du Shop et avoir au moins deux boutiques parmi les commerces et services mentionnés ci-dessus ou trois boutiques.

02

6. Avis du vérificateur indépendant

Rapport d'assurance limitée du vérificateur indépendant sur une sélection d'informations extra-financières

Exercice clos le 31 décembre 2025

A la Direction Générale,

Conformément à la mission qui nous a été confiée par la direction, nous avons réalisé une mission d'assurance limitée sur une sélection d'informations extra-financières présentées dans le chapitre « Responsabilité sociétale de l'entreprise » du rapport annuel de Mercialys pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, listées en Annexe 1 (ci-après les « Informations ») au regard des procédures de l'Entité, présentées dans la partie « Note méthodologique » des Annexes du chapitre extra-financier du rapport annuel pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (ci-après le « Référentiel »).

Notre mission ne couvre pas les autres informations incluses dans le rapport annuel de Mercialys et, par conséquent, nous ne formulons pas de conclusion sur celles-ci.

Conclusion sous forme d'assurance limitée

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 probants que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Préparation des Informations

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 le rapport annuel.

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.

Responsabilité de l'Entité

Il appartient à la direction de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour préparer les Informations ;
- préparer des Informations conformément au Référentiel ;
- concevoir, mettre en place et maintenir le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient :

- de planifier et réaliser la mission de façon à obtenir l'assurance limitée que les Informations ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- d'exprimer une conclusion indépendante sur la base des éléments probants que nous avons obtenus ;
- de communiquer notre conclusion à la direction générale de la société.

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 en revanche de nous prononcer sur les informations autres que celles listées en Annexe 1.

Normes professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) - *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information* publiée par l'IAASB (*International Auditing and Assurance Standards Board*).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par le Code d'éthique de l'IESBA (*International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards)*).

Par ailleurs, nous appliquons la norme *International Standard on Quality Management 1* qui implique de définir et mettre en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et réalisé nos travaux de manière à prendre en compte le risque d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies conformément au Référentiel. Sur la base de notre jugement professionnel, nous avons notamment mis en œuvre les procédures suivantes :

- apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible ;
- examiner le processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle des Informations mis en place ;
- consulter les sources documentaires utilisées et mener des entretiens auprès des personnes concernées afin d'analyser le déploiement et l'application du Référentiel ;

- mettre en œuvre des procédures analytiques sur les Informations et vérifier, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des Informations ;
- tester les Informations au niveau d'un échantillon de deux entités que nous avons sélectionnées en fonction de leur contribution aux informations consolidées ;
- mener des entretiens pour apprécier l'application des procédures et rapprocher les données avec les pièces justificatives.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est substantiellement inférieur à celui qui aurait été obtenu si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

02

Paris-La Défense, le 13 mars 2026

Le vérificateur indépendant

EY & Associés

Thomas Gault

Associé, Développement Durable



Annexe 1 : sélection d'informations faisant l'objet de notre rapport d'assurance

Informations sociales
Informations quantitatives <i>(incluant les indicateurs clés de performance)</i>
Turnover des salariés en CDI. Répartition des effectifs par âge et par genre. Part de femmes au Comité exécutif. Part de femmes au Conseil d'administration. Index d'égalité professionnelle femmes-hommes. 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.
Informations environnementales
Informations quantitatives <i>(incluant les indicateurs clés de performance)</i>
Quantité totale de déchets et 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. Emissions de gaz à effet de serre scope 1 et scope 2 en <i>location-based</i> et en <i>market-based</i> . Intensité carbone surfacique des scopes 1 et scope 2 en <i>location-based</i> et en <i>market-based</i> . Intensité carbone surfacique en <i>market-based</i> , en <i>whole building approach</i> . Emissions 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, aux travaux de construction et à la production amont d'électricité). Part des centres stratégiques certifiés <i>BREEAM In-Use</i> . Note moyenne à la Partie 2 des certifications <i>BREEAM In-Use</i> . Part des centres stratégiques certifiés <i>BREEAM New Construction</i> . Quantité de produits phytosanitaires utilisés dans l'année.
Informations sociétales
Informations quantitatives <i>(incluant les indicateurs clés de performance)</i>
Part des centres équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques. Part des centres situés à moins de 500 mètres 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 la société Mercialys. Part des centres ayant accueilli une association dans l'année. Part des centres ayant mené une action RSE dans l'année. 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. Offre de commerces et services responsables
Autres informations
Indicateurs taxonomiques <i>(éligibilité et alignement)</i>



10,9 %

de taux d'effort
des commerçants



2,9 %

de coût moyen
de la dette obligataire



16,96 €

d'ANR EPRA NTA

03.

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

3.1 Comptes consolidés	132	3.2 Comptes sociaux	187
3.1.1 États financiers	132	3.2.1 États financiers	187
3.1.2 Notes annexes	137	3.2.2 Notes annexes	191
Informations relatives au groupe Mercialys	138	Informations relatives à Mercialys SA	192
3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	183	3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	211
		3.2.4 Résultats de la société Mercialys SA au cours des cinq derniers exercices	215
		3.2.5 Information sur les délais de paiement de la société Mercialys SA	216

3.1 Comptes consolidés

3.1.1 États financiers

3.1.1.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)

	Notes	12/2025	12/2024
Revenus locatifs		180 591	179 534
Charges locatives et impôt foncier		(47 208)	(47 639)
Charges et impôt refacturés aux locataires		40 734	41 631
Charges nettes sur immeubles		(3 620)	(1 212)
Loyers nets	6.1	170 498	172 314
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	6.2	7 852	3 239
Autres produits	6.3	1	2
Autres charges	6.4	(5 784)	(7 867)
Charges de personnel	6.5	(23 672)	(20 526)
Dotations aux amortissements	6.6	(38 775)	(37 828)
Reprises/(Dotations) aux provisions		5 027	(901)
Autres produits opérationnels	6.7	7 413	154 721
Autres charges opérationnelles	6.7	(43 781)	(161 009)
Résultat opérationnel		78 779	102 145
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		9 528	6 727
Coût de l'endettement financier brut		(48 529)	(51 243)
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	14.1.1	(39 002)	(44 516)
Autres produits financiers	14.1.2	2 357	947
Autres charges financières	14.1.2	(5 044)	(3 472)
Résultat financier		(41 688)	(47 041)
Charge d'impôt	7.1	(1 128)	(793)
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	3.5	916	2 432
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		36 879	56 742
Dont participations ne donnant pas le contrôle		2 914	2 983
Dont part du Groupe		33 964	53 759
Résultat par action ⁽¹⁾	20.3		
Résultat net, part du Groupe (€)		0,36	0,58
Résultat net dilué, part du Groupe (€)		0,36	0,58

(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 2025 = 93 447 418 actions.
Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué en 2025 = 93 447 418 actions.

3.1.1.2 États du résultat global consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	12/2025	12/2024
Résultat net de l'ensemble consolidé		36 879	56 742
Éléments recyclables ultérieurement en résultat		3 273	(4 863)
Couverture de flux de trésorerie	18	3 412	(4 994)
Effets d'impôts	7.2	(139)	131
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat		115	117
Variation de juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	18	(7)	(15)
Écarts actuariels	22.1	164	177
Effets d'impôts	7.2	(42)	(46)
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, nets d'impôts		3 388	(4 746)
RÉSULTAT GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		40 266	51 996
Dont participations ne donnant pas le contrôle		2 914	2 983
Dont part du Groupe		37 352	49 013

3.1.1.3 État de la situation financière consolidée

Actifs

(en milliers d'euros)	Notes	12/2025	12/2024
Ecart d'acquisition	3.1	11 470	-
Immobilisations incorporelles	3.1/ 8.1	12 390	3 424
Immobilisations corporelles	8.1	9 082	7 445
Immeubles de placement	8.1	1 692 018	1 720 595
Actifs au titre des droits d'utilisation	9	143 493	14 784
Participations dans les entreprises associées	3.5	32 409	40 315
Autres actifs non courants	10	32 161	30 604
Actifs d'impôts différés	7.2	1 326	1 700
Actifs non courants		1 934 348	1 818 867
Créances clients	12	27 853	30 766
Autres actifs courants	13	27 879	27 048
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	435 319	283 653
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	8.2	7 721	-
Actifs courants		498 772	341 467
TOTAL ACTIFS		2 433 120	2 160 334

Capitaux propres et passifs

(en milliers d'euros)	Notes	12/2025	12/2024
Capital social	20	93 887	93 887
Primes, titres auto-détenus et autres réserves		501 203	537 179
Capitaux propres part du Groupe		595 089	631 065
Intérêts ne donnant pas le contrôle	20.5	71 435	130 957
Capitaux propres		666 524	762 022
Provisions non courantes	22	1 453	1 390
Dettes financières non courantes	14	1 234 560	1 237 529
Dépôts et cautionnements		32 050	29 424
Passifs de location non courants	9	74 570	13 991
Autres dettes non courantes	17.2	3 462	4 675
Passifs non courants		1 346 095	1 287 010
Dettes fournisseurs	15	8 989	10 916
Dettes financières courantes	14	360 042	50 765
Passifs de location courants	9	6 657	1 204
Provisions courantes	22	14 682	16 644
Autres dettes courantes	16	30 112	31 384
Dettes d'impôt exigible courant	16	17	390
Passifs courants		420 500	111 303
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		2 433 120	2 160 334

3.1.1.4 État consolidé des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2025	12/2024
Résultat net, part du Groupe		33 964	53 759
Participations ne donnant pas le contrôle		2 914	2 983
Résultat net de l'ensemble consolidé		36 879	56 742
Dotation aux amortissements ⁽¹⁾ et aux provisions, nette des reprises	6.6	71 472	31 049
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés		843	880
Autres charges/(Produits) calculés ⁽²⁾		(1 207)	192
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	3.5	(916)	(2 432)
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises	3.5	2 674	3 687
Résultat sur cessions d'actifs	4.3/6.7	1 748	13 410
Coût/(Produit) de l'endettement financier net		39 002	44 516
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	9	2 020	360
Charge d'impôt (y compris différé)	7	1 128	793
Capacité d'auto-financement (CAF)		153 643	149 197
Impôts perçus/(versés)		(1 612)	(707)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements ⁽³⁾		2 379	8 555
Variation des dépôts et cautionnements		2 616	4 489
Flux nets de trésorerie liés à l'activité		157 027	161 535
Décaissements liés aux acquisitions :			
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	4.2/8.1.2.3	(101 752)	(28 780)
• d'actifs financiers non courants		(281)	(19)
Encaissements liés aux cessions :			
• d'immeubles de placement et autres immobilisations	4.3	-	131 202
• d'actifs financiers non courants		1 004	945
Investissements dans des entreprises associées et coentreprises	4.5	-	(1 127)
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle	4.5	(26 005)	-
Variation des prêts et avances consentis		-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(127 035)	102 220
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (solde)	21	(93 462)	(92 643)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (acompte)	21	-	-
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	20.5	(15 054)	(60 897)
Augmentation et diminution de capital		-	-
Autres opérations avec les actionnaires	4.5	(29 561)	-
Variations des actions propres		1 469	(3 408)
Augmentation des emprunts et dettes financières	4.1	506 468	518 707
Diminution des emprunts et dettes financières	4.1	(210 000)	(422 000)
Remboursement des passifs de loyers	9	(3 942)	(1 356)
Intérêts financiers perçus ⁽⁴⁾	4.4	19 378	21 102
Intérêts financiers versés	4.4	(53 622)	(57 762)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		121 674	(98 257)
VARIATION DE TRÉSORERIE		151 666	165 498
Trésorerie nette d'ouverture	14	283 653	118 155
Trésorerie nette de clôture :	14	435 319	283 653
• dont trésorerie et équivalents de trésorerie		435 319	283 653
• dont concours bancaires		-	-

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

(en milliers d'euros)	Notes	12/2025	12/2024
(2) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :			
• la désactualisation des baux à construction (Note 10, p. 161)		(154)	(197)
• les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée ferme du bail		(206)	200
• l'étalement des frais financiers		726	666
• les intérêts sur prêts non cash et autres produits et charges financiers		(1 758)	(758)
(3) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :			
• créances clients		5 097	5 170
• dettes fournisseurs		(2 088)	1 651
• autres créances et dettes		(629)	1 734
Total besoin en fonds de roulement		2 379	8 555

(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 1^{er} janvier 2024	93 887	498 102	(5 323)	97 962	(257)	(7 147)	677 224	188 871	866 095
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	(4 863)	132	(15)	(4 746)	-	(4 746)
Résultat de l'exercice	-	-	-	53 759	-	-	53 759	2 983	56 742
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	-	-	-	48 896	132	(15)	49 013	2 983	51 996
Opérations sur actions propres (Note 20 p.174)	-	-	(2 652)	(757)	-	-	(3 408)	-	(3 408)
Dividendes versés au titre de 2023	-	-	-	(92 643)	-	-	(92 643)	(60 897)	(153 540)
Paievements en actions	-	-	-	880	-	-	880	-	880
Au 31 décembre 2024	93 887	498 102	(7 974)	54 338	(125)	(7 161)	631 065	130 957	762 022
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	3 273	121	(7)	3 388	-	3 388
Résultat de l'exercice	-	-	-	33 964	-	-	33 964	2 914	36 879
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	-	-	-	37 238	121	(7)	37 352	2 914	40 266
Opérations sur actions propres (Note 20 p.174)	-	-	2 470	(1 001)	-	-	1 469	-	1 469
Dividendes versés au titre de 2024	-	-	-	(93 462)	-	-	(93 462)	(15 054)	(108 516)
Paievements en actions	-	-	-	843	-	-	843	-	843
Autres variations des parts d'intérêts sans prise/perte de contrôle des filiales ⁽³⁾	-	-	-	17 821	-	-	17 821	(47 382)	(29 561)
AU 31 DÉCEMBRE 2025	93 887	498 102	(5 504)	15 776	(4)	(7 168)	595 089	71 435	666 524

(1) Réserves liées au capital = primes d'émissions, prime d'apport, primes de fusion, réserves légales.

(2) Attribuable aux actionnaires de Mercialys SA.

(3) Le 11 juillet 2025, Mercialys a acquis 49 % des titres de la société Hyperthetis Participations pour 28,1 millions d'euros. Les frais liés à cette opération se sont élevés à 1,4 million d'euros.

3.1.2 Notes annexes

Note 1	Principes, règles et méthodes comptables	138	Note 14	Structure financière	164
Note 2	Faits marquants de l'exercice	139	Note 15	Dettes fournisseurs	168
Note 3	Périmètre de consolidation	140	Note 16	Autres dettes courantes et dette d'impôt	169
Note 4	Complément d'information sur le tableau de flux de trésorerie	145	Note 17	Ventilation des actifs et passifs financiers par catégorie d'instruments	169
Note 5	Information sectorielle	147	Note 18	Hiérarchie des justes valeurs	171
Note 6	Informations sur le résultat opérationnel	148	Note 19	Gestion des risques financiers	172
Note 7	Impôts	151	Note 20	Capitaux propres et résultat par action	174
Note 8	Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	153	Note 21	Dividendes	178
Note 9	Contrats de location	159	Note 22	Provisions	179
Note 10	Autres actifs non courants	161	Note 23	Engagements hors bilan	180
Note 11	Dépréciation des actifs non courants	162	Note 24	Transactions avec les parties liées	181
Note 12	Créances clients et comptes rattachés	163	Note 25	Honoraires des Commissaires aux comptes	182
Note 13	Autres actifs courants	163	Note 26	Effectif	182
			Note 27	Événements postérieurs à la clôture	182

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, France.

Les actions de Mercialys SA sont cotées sur Euronext Paris compartiment A.

La Société et ses filiales sont ci-après dénommées le « Groupe » ou le « groupe Mercialys ».

Les états financiers consolidés annuels au 31 décembre 2025 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 17 février 2026, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés du groupe Mercialys pour l'exercice 2025.

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 2025.

Ce référentiel est disponible sur le site de la Commission européenne à l'adresse suivante : https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_en?prefLang=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 1^{er} janvier 2025

À compter du 1^{er} janvier 2025, une seule modification des normes IFRS entre en vigueur de manière obligatoire : amendements à IAS 21 effets de variations des cours de monnaies étrangères. Cette norme n'a pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés résumés du Groupe.

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.

Les états financiers de Mercialys prennent en compte, sur la base des connaissances et pratiques actuelles, les enjeux du changement climatique. Les dépenses engagées par la Société dans le cadre de sa politique RSE à l'horizon 2030, notamment liées aux enjeux environnementaux (neutralité carbone, utilisation raisonnée des ressources naturelles et maîtrise de l'artificialisation des sols), sont comptabilisées comme des investissements (systèmes de chauffage et climatisation, évolution des systèmes d'éclairages, équipements liés à la gestion des déchets...) ou comme des dépenses (conseils, études...). Par ailleurs, la valorisation des immeubles de placements intègre cette dimension via la prise en compte des plans pluriannuels de travaux prenant en compte les dépenses associées à l'évolution des bâtiments et de leurs usages.

Enfin, il faut noter que la totalité des lignes bancaires non tirées de Mercialys à fin décembre 2025 comportent des critères ESG, notamment liés aux enjeux du changement climatique (trajectoire carbone, notation BREEAM des actifs notamment) influant à la hausse ou à la baisse le coût de ces financements.

Le groupe, via notamment son Comité d'audit, des risques et du développement durable, procède à un suivi régulier des risques liés au changement climatique, notamment les risques de transition qui se réfèrent aux impacts financiers résultant des effets de la mise en place d'un modèle économique bas-carbone sur les acteurs économiques.

Note 2 Faits marquants de l'exercice

Opérations d'investissements

En mars 2025, Mercialys a acquis les 70 % résiduels dans la société de gestion de portefeuille (SGP) régulée ImocomPartners. Au 31 décembre 2025, la SGP gère l'OPPCI ImocomPark, qui détient en France un portefeuille de 33 *retail parks*, représentant une valeur d'environ 670 millions d'euros (droit inclus).

En juin 2025, Mercialys a fait l'acquisition pour 146 millions d'euros du centre commercial Saint-Genis 2, dont une partie a été financée via un contrat de crédit-bail à échéance 15 octobre 2031.

En juillet 2025, Mercialys a racheté les 49 % de minoritaires de la société Hyperthetis Participations détenus par SPF2 Hyperthe, pour un montant net de 29,6 millions d'euros (frais inclus).

Enfin, via sa filiale Mercialys Campagne 13, constituée en 2025 et détenue à 100 %, Mercialys, a acquis 100 % des parts sociales de deux sociétés : la SCI Boule et la SARL Etablissements S Gaymard, cette dernière détenant 90 % de la SCI Boule et constituant principalement une structure de détention. Le montant total de l'opération s'élève à 10,5 millions d'euros (Note 3.1 page 141).

Évolution de la base locative

En juin 2025, un accord a été conclu avec le groupe Casino, permettant, après obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence, la reprise de l'hypermarché précédemment exploité sous l'enseigne Géant Casino sur le site de Brest par un adhérent Leclerc (Brest Eurodis).

Au second semestre 2026, l'enseigne Grand Frais, particulièrement plébiscitée par les consommateurs, viendra compléter et renforcer cette proposition commerciale. Ces ouvertures permettent à Mercialys de proposer une exhaustivité d'offres alimentaires inédite au sein de son patrimoine, avec la présence de Leclerc, Intermarché, Auchan, Carrefour, Grand Frais, Monoprix, Lidl et Aldi.

Par ailleurs, un engagement de vente portant sur les surfaces occupées par Leclerc a été intégré aux accords conclus avec l'adhérent. Celui-ci engage réciproquement le vendeur, la société Hyperthetis Participations, et l'acquéreur à conclure la vente définitive dans une fenêtre comprise entre le 1^{er} juillet 2026 et le 30 juin 2027. Le prix de cession sera déterminé sur la base de la moyenne de deux valeurs d'expertise et doit être inclus dans un tunnel de prix défini contractuellement.

Au 31 décembre 2025, le prix de cession retenu pour les états financiers s'élève à 9,8 millions d'euros. En conséquence de la promesse de vente à Leclerc, un test de dépréciation est réalisé au 31 décembre 2025 au niveau de l'actif concerné (site cédé), et non au niveau de l'UGT (Note 11 page 162). L'actif a par ailleurs été reclassé en « immeuble de placement détenu en vue de la vente (Note 8.2 page 158).

Financement

En juin 2025, Mercialys a réalisé une émission obligataire de 300 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 4,0 %. Cette liquidité additionnelle permettra le refinancement de la souche obligataire d'un montant de 300 millions d'euros arrivant à échéance en février 2026. Par ailleurs, Mercialys a étendu la maturité de 77 % de ses lignes bancaires confirmées non tirées en 2025. (Note 14.2.5 page 167).

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 1^{er} 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

A l'exception de la SAS Hillel, dont la clôture est au 30 juin, toutes 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 2025

Dans le cadre de l'acquisition du site de Saint-Genis 2, la SEP de Valorisation du Centre Commercial Saint-Genis 2 (société en participation) est entrée dans le périmètre du Groupe, qui en détient le contrôle à hauteur de 58,03 % (Note 3.4 page 143).

En juillet 2025, Mercialys a acheté 49 % de minoritaires de la société Hyperthetis Participations, pour un montant net de 29,6 millions d'euros (frais inclus).

Le 3 mars 2025, la société Epicanthe a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation avec transmission universelle du patrimoine au profit de la société Mercialys. La réalisation de la transmission universelle du patrimoine est intervenue le 12 avril 2025.

Le 5 novembre 2025, la société Etablissements S Gaymard a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation avec transmission universelle du patrimoine au profit de la société Mercialys Campagne 13. La réalisation de la transmission universelle du patrimoine est intervenue le 16 décembre 2025.

Par voie de fusion entre sociétés soeurs, la société Mercialys Exploitation a absorbé la société Cap Cowork Mercialys. Cette fusion-absorption a pris effet juridiquement le 30 novembre 2025 et effet fiscalement et comptablement rétroactivement le 1^{er} janvier 2025.

Ces trois opérations de dissolution et de fusion n'ont pas d'effet sur les comptes consolidés du groupe Mercialys.

ImocomPartners

Le 6 mars 2025, la société Mercialys Gestion a acquis les 70 % résiduels de la société ImocomPartners. Par conséquent, ImocomPartners est consolidée par intégration globale à compter de cette date (Note 3.4 page 155).

A la date de prise de contrôle, la juste valeur attribuée aux actifs identifiables de la SAS ImocomPartners se résume ainsi :

	2025
Immobilisations	0,2
Actifs courants	3,0
Total actifs	3,2
Passifs courants	0,7
Total passifs	0,7
Capitaux propres	2,5
Juste valeur	20,6
Ecart d'acquisition avant affectation	18,2
Relations investisseurs	7,7
Marques	1,4
Ecart d'acquisition résiduel	11,5

Le prix d'acquisition des titres de la SAS ImocomPartners acquis en mars 2025 pour les 70 % résiduels s'est élevé à 14,4 millions d'euros. Sur cette base, la juste valeur du prix d'acquisition a été valorisée à hauteur de 20,6 millions d'euros. L'écart d'acquisition est valorisé en marque pour 1 354 milliers d'euros et relations investisseurs pour 7 684 milliers d'euros.

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 SAS ImocomPartners est comptabilisée en autres produits opérationnels pour 80 milliers d'euros.

SCI Boule et SARL Etablissements S Gaymard

En avril 2025, le Groupe a pris le contrôle à 100 % de la SCI Boule et de la SARL Etablissements S Gaymard via sa filiale Mercialys Campagne 13, constituée en mars 2025 et détenue à 100 % par

Mercialys. Cette opération a permis à Mercialys d'obtenir la pleine propriété d'une partie du foncier situé sur le site de Marseille Plan de Campagne, dont elle était auparavant locataire (ote 8.1.2.3 155).

La SCI Boule détient un terrain de 22 046 m² situé à Les Pennes-Mirabeau, mis en location via deux baux emphytéotiques dont l'un a pour preneur Mercialys.

Jusqu'au 16 décembre 2025, la société Etablissements S Gaymard détenait 90 % des parts sociales de la SCI Boule. À compter de cette date, à la suite d'une opération de restructuration interne, Mercialys Campagne 13 est devenue associée unique de la SCI Boule.

À la date de prise de contrôle, la juste valeur attribuée aux actifs identifiables de la SARL Etablissements S Gaymard et de la SCI Boule se résume ainsi :

	2025	
(en milliers d'euros)	SARL Ets S Gaymard	SCI Boule
Immobilisations financières	33,2	-
Actifs courants	75,0	80,5
Total actifs	108,2	80,5
Passifs courants	53,6	101,6
Total passifs	53,6	101,6
Capitaux propres	54,7	(21,1)
Juste valeur		10 141,2
Écart d'acquisition affecté aux immeubles de placement		10 107,7

3.2 Opération de périmètre 2024

Il n'y a pas eu d'évolution de périmètre en 2024.

3.3 Liste des sociétés consolidées

Au 31 décembre 2025, le groupe Mercialys comprend 31 sociétés consolidées :

Dénomination	31 décembre 2025			31 décembre 2024		
	Méthode	% d'intérêt	% de contrôle	Méthode	% d'intérêt	% de contrôle
Mercialys SA	IG	Société mère	Société mère	IG	Société mère	Société mère
SAS Mercialys Gestion	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Centre Commercial Kerbernard	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Point Confort	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Corin Asset Management	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %
Société du Centre Commercial de Narbonne S.N.C.	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Fiso	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 %
SNC 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 Aix 2	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	100,00 %	100,00 %	IG	51,00 %	51,00 %
SAS Immosiris	IG	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %
SAS Epicanthe	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Cypérus Saint-André	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Mercialys Exploitation	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Rennes-Anglet	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
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 %
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 %
SNC The Next Horizon	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Hillel	MEE	22,88 %	22,88 %	MEE	22,88 %	22,88 %
SAS ImocomPartners	IG	100,00%	100,00%	MEE	30,00 %	30,00 %
SCI Boule	IG	100,00%	100,00%	-	-	-
SAS Mercialys Campagne 13	IG	100,00%	100,00%	-	-	-
SEP de Valorisation du Centre Commercial Saint Genis 2	IG	58,03%	58,03%	-	-	-

IG : Intégration Globale.

MEE : Mise en Équivalence.

3.4 Évaluation du contrôle

ImocomPartners

À compter du 6 mars 2025, Mercialys devient associé unique d'ImocomPartners et détient 100 % de son capital et des droits de vote. En cette qualité, Mercialys dispose du pouvoir de déterminer les orientations stratégiques et la gouvernance de la société et est exposée aux rendements variables de celle-ci. Mercialys exerce ainsi le contrôle au sens d'IFRS 10 sur ImocomPartners, laquelle est consolidée par intégration globale à compter de cette date.

ImocomPartners exerce son activité de société de gestion de portefeuille dans le cadre de l'agrément délivré par l'AMF et, conformément aux dispositions réglementaires et au prospectus applicables à la gestion du fonds qu'elle administre, ainsi que de tout autre fonds qu'elle pourrait être amenée à gérer à l'avenir. Les fonds gérés constituent des entités juridiquement distinctes de la société de gestion.

SEP de Valorisation du Centre Commercial Saint Genis 2

Dans le cadre de l'acquisition du site de Saint-Genis 2, le Groupe a acquis, auprès de La Société Générale Immobilière - LSGI, 58,03 % du nombre de voix et des droits qui y sont attachés de la SEP de Valorisation du Centre Commercial Saint Genis 2. Elle a pour objet la mise en commun des produits, charges et de toutes sommes quelconques provenant de la gestion, la location, l'administration des surfaces, locaux, volumes communs, objet du bail civil et de ses éventuels avenants.

Mercialys détient, directement et indirectement, 58,03 % des droits de vote, lui conférant la capacité de faire adopter les décisions relevant de la majorité ; le gérant ne dispose pas de pouvoirs de décision significatifs et peut être révoqué par décision prise à la majorité des associés donc par Mercialys.

Par conséquent, Mercialys détient le contrôle de la SEP, laquelle est comptabilisée en intégration globale.

Hyperthetis Participations

Le 11 juillet 2025, Mercialys a procédé au rachat des intérêts ne donnant pas le contrôle détenus dans la société Hyperthetis Participations. Avant cette opération, le Groupe détenait 51 % du capital et des droits de vote de cette filiale. À la suite de l'acquisition des 49 % restants, la participation de Mercialys s'établit à 100 %.

Cette opération n'a pas entraîné de modification du contrôle de la filiale au sens d'IFRS 10, le Groupe en conservant le contrôle avant et après la transaction.

Le montant total versé dans le cadre de cette transaction s'élève à 29,6 millions d'euros dont 1,4 million d'euros de frais et est présenté dans la variation des capitaux propres (Note 3.1.1.5 page 136).

Aucun autre évènement survenu en 2025 n'a remis en cause les évaluations du contrôle des entités du périmètre de consolidation décrites au 31 décembre 2025.

Analyse du contrôle pour les entités non détenues à 100 % par le groupe Mercialys :

Coentreprises

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. 144).

SNC Aix 2

Le Groupe détient conjointement 50 % des titres de la SNC Aix 2. 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 Aix 2 est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (Note 3.5, p. 144).

Entreprises Associées

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. 144).

SAS Saint Denis Genin

La SAS Saint Denis Genin est détenue à 70 % par la SAS Telamon (ex-SAS Panhard Développement) 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.

SAS Hillel

Mercialys Gestion détient 22,88 % de la SAS Hillel depuis le 17 juillet 2023. La gouvernance de cette société est régie par un pacte d'associés, également signé le 17 juillet 2023. La société est représentée par un Président, investi des pouvoirs les plus étendus. Toutefois, le Président ne pourra prendre aucune décision stratégique sans l'accord préalable du Comité stratégique composé de trois membres, dont un représentant de Mercialys.

Les décisions collectives seront prises à la majorité simple du comité stratégique sauf pour les décisions stratégiques, comme l'adoption du budget, les investissements et désinvestissements, les opérations du capital, distributions de dividendes qui devront être prises à l'unanimité.

Mercialys n'a pas le pouvoir, mais exerce une influence notable sur la société Hillel qui est par conséquent comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Filiales avec intérêts ne donnant pas le contrôle

SAS Immosiris

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 (note 20.5, p. 177).

SEP de Valorisation du Centre Commercial Saint Genis 2

Le 5 juin 2025, les sociétés Mercialys et Société du Centre Commercial de Narbonne S.N.C. ont acquis 58,03 % des droits de vote de la SEP de Valorisation du Centre Commercial Saint Genis 2. Elles détiennent, par voie de conséquence, les droits de résultat attachés auxdits droits de vote, à due proportion, et une majorité des droits économiques.

Elles ont le pouvoir de diriger les activités pertinentes.

- La gestion de la SEP est confiée à un tiers indépendant, la Société des Centres Commerciaux (SCC), désignée comme gérant statutaire pour toute la durée de la société.

- Le gérant ne dispose d'aucun pouvoir de décision en matière de modification des conditions locatives du bail. Il doit obtenir l'approbation des associés.
- Le gérant peut être révoqué à la majorité des associés.

Par conséquent, Mercialys détient le contrôle de la SEP qui sera comptabilisée en intégration globale dans les comptes consolidés du Groupe.

Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global

OPCI UIR II

Depuis juillet 2011, Mercialys détient 19,99 % de l'OPCI UIR II établie avec Union Investment (UI), détenteur de 80,01 %.

L'OPCI UIR II est en cours de liquidation.

La gouvernance confère le contrôle à UI (décisions du Conseil à la majorité, UI disposant de 4 membres sur 5 ; management et dividendes décidés par UI), sans droit spécifique pour Mercialys, qui dispose uniquement d'une option de vente. Ces éléments ne permettent pas de conclure à une influence notable de Mercialys ; l'OPCI est donc classé en actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (Note 10, p. 161).

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 quatre 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 :

	2025			2024			SAS Imocom Partners
(en milliers d'euros)	SCI AMR	SNC Aix 2	SAS Hillel	SCI AMR	SNC Aix 2	SAS Hillel	
% d'intérêts	25 %	50 %	22,9 %	25 %	50 %	22,9 %	30 %
Loyers nets	17 285	1 427	-	19 471	1 698	-	-
Résultat opérationnel	9 314	799	(255)	15 263	825	(658)	1 395
Résultat financier	(6 406)	(343)	(11)	(7 342)	(361)	(15)	-
Impôt	(37)	-	-	(36)	2	-	(345)
Résultat net	2 871	457	(265)	7 885	465	(673)	1 051
Immubles de placement	243 173	27 454	-	248 887	27 157	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	279	-	-	182	61
Immobilisations corporelles	-	-	108	-	-	205	89
Actifs financiers non courants	-	-	23	-	-	23	37
Autres actifs non courants	5	75	-	5	-	-	-
Actifs non courants	243 178	27 528	410	248 892	27 157	410	187
Créances clients	1 214	410	347	2 143	533	322	81
Autres actifs courants	3 345	342	143	4 682	490	160	238
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 306	2 897	110	9 001	3 040	152	2 687
Actifs courants	11 865	3 649	600	15 826	4 063	634	3 005
TOTAL ACTIFS	255 042	31 178	1 010	264 718	31 220	1 044	3 192
Capitaux propres	96 670	14 651	(227)	105 684	14 675	39	1 968
Dettes financières non courantes	152 065	15 143	769	152 032	-	346	-
Autres passifs non courants	2 971	-	63	1 783	-	570	-
Passifs non courants	155 036	15 143	833	153 814	-	917	-
Dettes fournisseurs	1 778	-	71	3 293	48	-	74
Dettes financières courantes	543	126	-	543	15 715	-	-
Autres passifs courants	1 014	1 258	333	1 384	783	88	1 150
Passifs courants	3 334	1 384	404	5 220	16 545	88	1 224
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	255 042	31 178	1 010	264 718	31 220	1 044	3 192

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	24	61	-	-	85
SCI AMR	26 827	1 971	(2 377) ⁽¹⁾	-	26 421
SNC Aix 2	7 290	233	(76)	(109)	7 337
SAS Saint Denis Genin	23	5	-	-	29
SAS Hillel	999	(154)	-	-	845
SAS ImocomPartners	4 393	315	(120)	1 009	5 597
EXERCICE 2024	39 557	2 432	(2 573)	900	40 315
Entreprises associées et coentreprises					
SAS Corin Asset Management	85	13	-	-	99
SCI AMR	26 421	718	(2 971) ⁽¹⁾	-	24 168
SNC Aix 2	7 337	228	(232)	(8)	7 325
SAS Saint Denis Genin	29	4	-	-	33
SAS Hillel	845	(61)	-	-	785
SAS ImocomPartners	5 597	14	-	(5 611)	-
EXERCICE 2025	40 315	916	(3 203)	(5 619)	32 409

(1) Dont 975 milliers d'euros de dividendes non encaissés au 31 décembre 2025 et 446 milliers d'euros de dividendes non encaissés au 31 décembre 2024.

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 coentreprises ;
- 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)	12/2025	12/2024
Variation de trésorerie	151 666	165 498
Augmentation emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	(510 000)	(522 000)
Diminution emprunts et dettes financières ⁽²⁾	210 000	422 000
Frais d'émissions, intérêts non échus et primes de remboursement d'emprunt ⁽³⁾	(5 250)	746
Juste valeur de la dette	1 871	(5 572)
VARIATION DE DETTE FINANCIÈRE NETTE	(151 713)	60 672

(1) En 2025, les augmentations des emprunts et dettes financières correspondent à la nouvelle émission obligataire pour - 300 millions d'euros et aux souscriptions de billets de trésorerie pour - 210 millions d'euros.

En 2024, les augmentations des emprunts et dettes financières correspondaient à la nouvelle émission obligataire pour - 300 millions d'euros et aux souscriptions de billets de trésorerie pour - 222 millions d'euros.

(2) En 2025, la diminution des emprunts et dettes financières correspond aux remboursements de billets de trésorerie pour 210 millions d'euros.

En 2024, la diminution des emprunts et dettes financières correspondait au remboursement de l'obligation à maturité 2027 pour 200 millions d'euros et aux remboursements de billets de trésorerie pour 222 millions d'euros.

(3) En 2025, la soulte relative à la restructuration des instruments financiers s'élève à - 7,9 millions d'euros.

En 2024, la soulte relative à la restructuration des instruments financiers s'élevait à - 3,7 millions d'euros.

Les soultes font l'objet d'un étalement soit 9,7 millions d'euros en 2025 et 7,7 millions d'euros en 2024.

4.2 Réconciliation des acquisitions d'immobilisations

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations incorporelles	(1 352)	(1 342)
Augmentation et autres acquisitions d'immobilisations corporelles	(2 240)	(2 050)
Augmentation et autres acquisitions d'immeubles de placement ⁽¹⁾	(36 450)	(24 635)
Augmentation des actifs au titre des droits d'utilisation ⁽²⁾	(61 444)	-
Augmentation d'immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-
Variation des dettes sur immobilisations	(266)	(753)
FLUX DE DÉCAISSEMENTS LIÉS AUX ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	(101 752)	(28 780)

(1) En 2025 comme en 2024, les décaissements sont liés aux acquisitions de lots isolés et aux travaux.

(2) En 2025, l'augmentation des droits d'utilisation est liée à l'acquisition de l'actif à Saint Genis 2 (note 9.1.1 page 160)

4.3 Réconciliation des cessions d'immobilisations

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
Sorties de l'exercice d'immobilisations corporelles	-	4
Sorties de l'exercice d'immobilisations incorporelles	30	-
Sorties de l'exercice d'immeubles de placement	39	27 866
Sorties des actifs classés en IFRS 5 (note 8.2, p. 164)	-	115 479
Résultat sur cessions d'actifs ⁽¹⁾	165	(13 410)
Variation des créances sur immobilisations	(233)	1 262
FLUX D'ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	-	131 202

(1) En 2025 comme en 2024, les encaissements liés aux cessions sont composés des cessions de la période (note 6.7, p. 150).

4.4 Réconciliation des intérêts financiers nets versés

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
Coût de l'endettement financier net présenté au compte de résultat	(39 002)	(44 516)
Neutralisation des amortissements de frais et primes d'émission/remboursement	8 782	(1 152)
Variation des intérêts courus et des dérivés de couverture de juste valeur des dettes financières	(1 818)	9 368
Intérêts financiers versés sur passifs de loyers	(2 207)	(360)
Intérêts financiers nets	(34 244)	(36 659)
Dont perçus	19 378	21 102
Dont versés	(53 622)	(57 762)

4.5 Autres informations relatives au tableau des flux de trésorerie

Investissements dans des entreprises associées et coentreprises

En 2024, un complément de prix d'un million d'euros avait été versé au titre de l'acquisition des 30 % de la société ImocomPartners.

Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle

Le Groupe a acquis l'intégralité des parts sociales des sociétés SCI Boule et SARL Etablissements S Gaymard pour 10,7 millions d'euros, les 70 % résiduels d'ImocomPartners pour 14,1 millions d'euros et 58,03 % de la SEP de Valorisation du Centre Commercial Saint Genis 2 pour 1,2 million d'euros.

Autres opérations avec les actionnaires

En juillet 2025, Mercialys a racheté les 49 % de minoritaires de la société Hyperthetis Participations, pour un montant net de 29,6 millions d'euros (frais inclus).

03

Note 5 Information sectorielle

PRINCIPE COMPTABLE

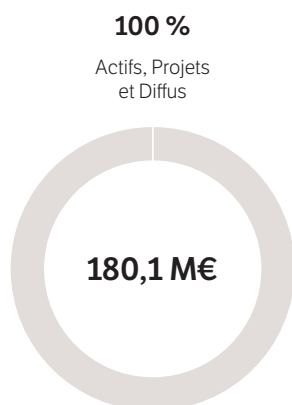
L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le Principal Décideur Opérationnel (le Directeur général) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance du Groupe.

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.

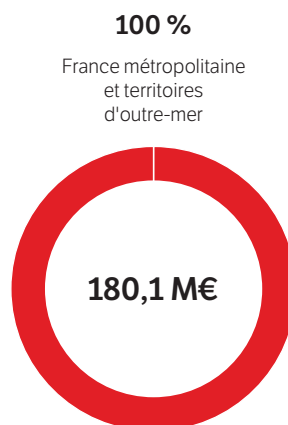
À ce jour, il n'y a qu'un seul secteur géographique, le Groupe étant doté d'un portefeuille d'actifs exclusivement situés en France. Cependant, à l'avenir, le Groupe ne s'interdisant pas de procéder à des investissements hors de France, d'autres secteurs géographiques pourront être présentés.

Les 180,1 millions d'euros de loyers sont répartis à 100 % entre actifs, projets et diffus, et proviennent à 100 % de la France métropolitaine et des territoires d'outre-mer.

► 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)

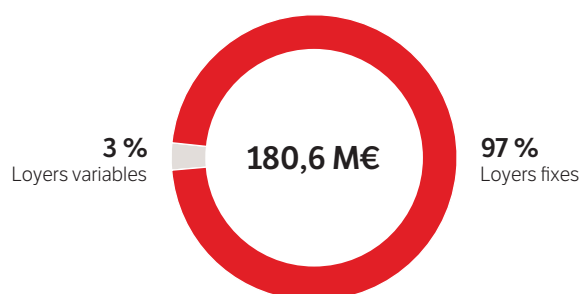
	12/2025	12/2024
Loyers facturés ⁽¹⁾	180 084	179 151
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	507	384
Revenus locatifs	180 591	179 534
Impôt foncier	(14 608)	(14 531)
Refacturation aux locataires	12 236	12 153
Impôt foncier non récupéré	(2 373)	(2 378)
Charges locatives	(32 599)	(33 109)
Refacturation aux locataires	28 498	29 478
Charges locatives non récupérées	(4 101)	(3 631)
Honoraires de gestion	(694)	(756)
Refacturation aux locataires	4 128	4 054
Pertes et dépréciations sur créances ⁽²⁾	(5 635)	(3 197)
Autres ⁽³⁾	(1 418)	(1 313)
Charges nettes sur immeubles	(3 620)	(1 212)
Loyers nets	170 498	172 314

(1) Dont partie variable sur la base du chiffre d'affaires : 6 072 milliers d'euros en 2025 contre 6 285 milliers d'euros en 2024.

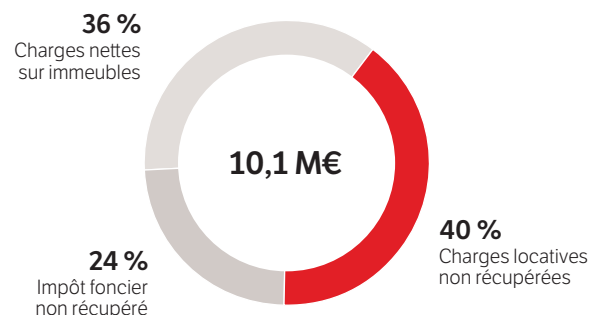
(2) En 2025 comme en 2024, les pertes et dépréciations sur créances étaient principalement composées de dotations aux provisions calculées selon la méthode classique.

(3) 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.

► RÉPARTITION DES REVENUS LOCATIFS



► RÉPARTITION DES CHARGES NON RÉCUPÉRÉES



03

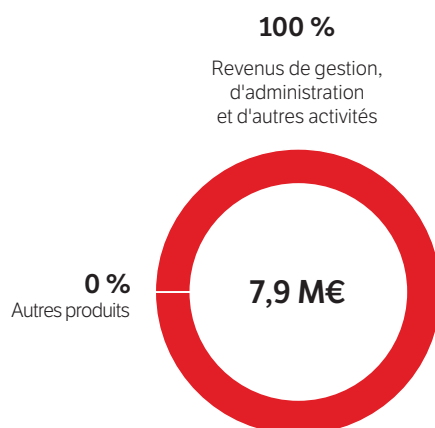
6.2 Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités comprennent notamment des 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 7,9 millions d'euros en 2025 contre 3,2 millions d'euros en 2024.

6.3 Autres produits

Il n'y a pas eu d'autres produits significatifs comptabilisés en 2025 et 2024.

► 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 pour les travaux, les honoraires divers (Commissaires aux comptes, conseil, études) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours de l'exercice 2025, ces charges se sont élevées à - 5,8 millions d'euros contre - 7,9 millions d'euros en 2024.

6.5 Charges de personnel

Les charges de personnel s'élèvent à - 23,7 millions d'euros à fin décembre 2025 contre - 20,5 millions d'euros à fin décembre 2024. L'augmentation de cette charge est principalement liée à l'intégration d'ImocomPartners en 2025.

6.6 Amortissements, provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)

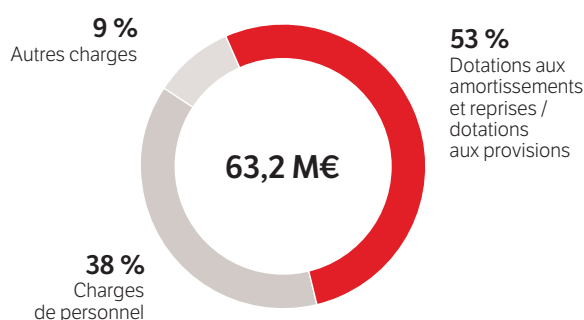
	Notes	12/2025	12/2024
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		(36 178)	(36 313)
Dotations aux amortissements sur actifs au titre des droits d'utilisation		(2 598)	(1 515)
Dotations aux amortissements		(38 775)	(37 828)
Reprises/(Dotations) aux dépréciations d'immeubles de placement ⁽¹⁾	6.7	(34 658)	7 780
Reprises/(Dotations) aux provisions pour risques et charges ⁽²⁾	22.1	1 962	(1 001)
Reprises/(Dotations) aux dépréciations sur actifs circulants ⁽³⁾	12	(2 315)	234
TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS		(73 787)	(30 816)

(1) 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, page 162).

(2) 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.

(3) 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 tels 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 et charges opérationnels s'élèvent à - 36,4 millions d'euros au 31 décembre 2025 (contre - 6,3 millions d'euros au 31 décembre 2024).

Il provient notamment :

- de la dépréciation des immeubles de placement pour - 34,7 millions d'euros ;
- des dotations aux provisions relatives à des litiges pour - 3,3 millions d'euros ;
- et des compensations liées à des sujets locatifs pour + 4,8 millions d'euros.

En 2024, les autres produits et charges opérationnels (- 6.3 millions d'euros) provenaient des cessions d'actifs et des régularisations d'actifs cédés antérieurement pour - 5,1 millions d'euros, et des dépréciations des immeubles de placement pour - 2,1 millions d'euros.

Note 7 Impôts

PRINCIPE COMPTABLE

Impôts exigibles et différés

Le 1^{er} 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.

03

7.1 Charge d'impôt

Rapprochement entre la charge d'impôt effective et la charge d'impôt théorique

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
Taux d'impôt théorique	25,83 %	25,83 %
Résultat avant impôt et résultat des entreprises associées	37 091	55 104
Charge d'impôt théorique	(9 579)	(14 231)
Exonération du résultat sur le secteur SIIC	25 413	16 549
Incidences théoriques des différences temporelles imposées à taux zéro ⁽¹⁾	(16 074)	(1 082)
CVAE ⁽²⁾ nette d'impôt sur les sociétés	(276)	(468)
Changement du taux d'impôt sur les sociétés	12	(1)
Reconnaissance et abandon de déficits ⁽³⁾	(624)	(1 561)
Crédit d'impôt	-	-
Charge d'impôt effective	(1 128)	(793)
Taux d'impôt effectif	3,04 %	1,44 %

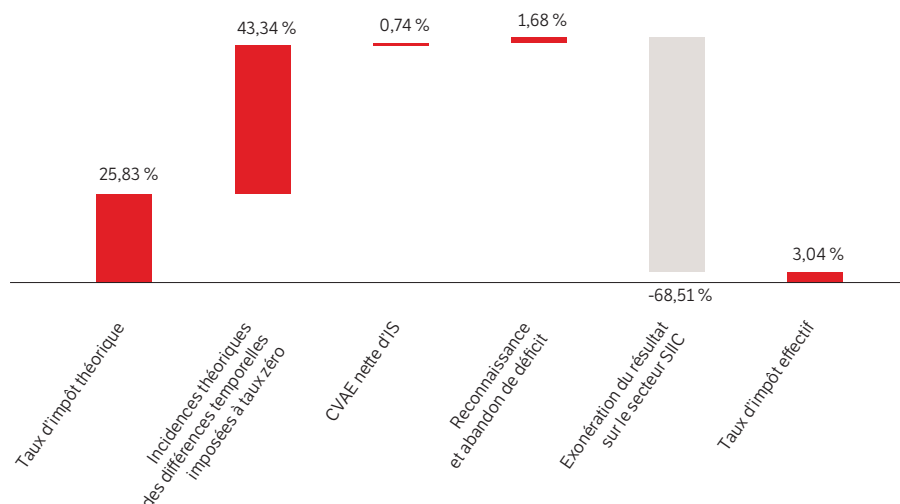
(1) En 2025 comme en 2024, les différences temporelles imposées à taux zéro sont principalement composées de provisions pour risques divers, de dépréciations sur actifs et de retraitements de consolidation non soumis à impôt différé, notamment l'annulation de la plus-value de cession interne des immobilisations et des titres.

(2) CVAE : charges sur la valeur ajoutée des entreprises.

(3) En 2025 la société Mercialys SA a eu des déficits fiscaux non reconnus en impôt différé actif pour 0,4 million d'euros (contre 4,9 millions d'euros en 2024).

La charge d'impôt pour l'exercice 2025 représente un montant de - 1 128 milliers d'euros contre - 793 milliers d'euros en 2024. Cette charge d'impôt est composée de la CVAE pour - 372 milliers d'euros, de l'impôt des sociétés pour - 474 milliers d'euros et de l'impôt différé sur les déficits et décalages temporaires pour - 283 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'actifs, 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)

	12/2025	12/2024
Ouverture	1 700	1 614
Produit/(Charge) de l'exercice	207	608
Effet des variations de périmètre et reclassements	(400)	(608)
Variations constatées en autres éléments du résultat global	(181)	86
CLÔTURE	1 326	1 700

Au 31 décembre 2025, les impôts différés comptabilisés actifs portent principalement sur les couvertures de flux de trésorerie et les déficits reportables.

7.2.2 Variation des impôts différés passifs

(en milliers d'euros)

	12/2025	12/2024
Ouverture	(51)	(215)
Produit/(Charge) de l'exercice	(490)	(443)
Effet des variations de périmètre et reclassements	(1 926)	608
Variations constatées en autres éléments du résultat global	-	-
CLÔTURE	(2 466)	(51)

L'impôt différé passif est essentiellement composé de l'impôt différé relatif à l'écart d'acquisition de la société ImocomPartners.

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., page 156. Elle n'a pas d'incidence sur les capitaux propres du Groupe, les immeubles de placement étant comptabilisés selon la méthode du coût ; seule une éventuelle dépréciation est susceptible d'affecter leur valeur comptable.

Les modes et durées d'amortissement sont identiques à ceux utilisés pour les immobilisations corporelles.

Les actifs détenus 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 (3^e 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 Mercialis 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, 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, 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.

Les tests de dépréciation d'immeuble de placement sont réalisés au niveau de l'unité génératrice de trésorerie, c'est-à-dire au niveau du site composé des galeries commerciales, moyennes surfaces et hypermarchés.

Lorsque Mercialis prévoit une cession individualisée de l'actif, ces tests peuvent être réalisés sur l'actif à céder, l'approche de l'unité génératrice de trésorerie n'ayant plus de substance.

Une provision pour dépréciation des immeubles de placement est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droit est inférieure de plus de 5 % à la valeur nette comptable des actifs et/ou que cet écart peut être considéré comme significatif.

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 ».

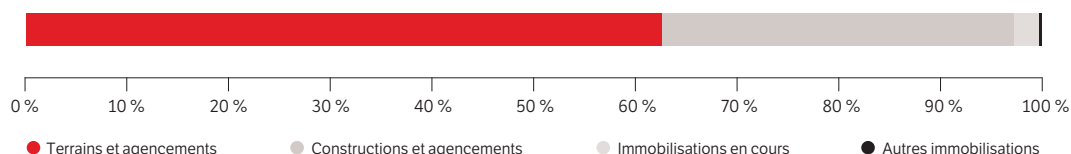
Les immobilisations corporelles et immeubles de placement, à l'exception des terrains (non amortissables), font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée d'utilité attendue pour chaque catégorie de biens, avec une valeur résiduelle généralement nulle :

Nature des biens	Durée d'amortissement (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

	12/2025			12/2024		
(en milliers d'euros)	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Brut	Amortissements et dépréciations	Net
Concessions, brevets, licences	7 927	(5 054)	2 872	5 192	(3 360)	1 832
Autres immobilisations incorporelles	7 685	(356)	7 329	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles en cours	2 189	-	2 189	1 592	-	1 592
Immobilisations incorporelles	17 800	(5 410)	12 390	6 784	(3 360)	3 424
Autres immobilisations corporelles	11 432	(2 350)	9 082	8 961	(1 516)	7 445
Immobilisations corporelles	11 432	(2 350)	9 082	8 961	(1 516)	7 445
Terrains et agencements	1 134 798	(75 691)	1 059 107	1 137 697	(66 528)	1 071 168
Constructions et agencements	1 034 902	(448 052)	586 850	1 029 225	(409 448)	619 777
Autres immobilisations corporelles	15 006	(10 004)	5 002	12 067	(9 593)	2 474
Immobilisations en cours	41 059	-	41 059	27 176	-	27 176
Immeubles de placement	2 225 765	(533 747)	1 692 018	2 206 165	(485 570)	1 720 595



8.1.2 Variation des immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement

8.1.2.1 Variation des immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	Concessions, brevets, licences	Autres immobilisations incorporelles	Autres immobilisations incorporelles en cours	Total
Au 1^{er} janvier 2024	2 122	-	1 022	3 144
Augmentation et autres acquisitions	96	-	1 246	1 342
Dotations aux amortissements	(1 044)	-	-	(1 044)
Reclassements et autres mouvements	658	-	(676)	(18)
Au 31 décembre 2024	1 832	-	1 592	3 424
Augmentation et autres acquisitions	1 662	7 684	1 103	10 448
Dotations aux amortissements	(1 123)	(356)	-	(1 479)
Sorties de l'exercice	(30)	-	-	(30)
Reclassements et autres mouvements	531	-	(505)	26
AU 31 DÉCEMBRE 2025	2 872	7 329	2 189	12 390

L'augmentation des immobilisations incorporelles est principalement liée à l'affectation de l'écart d'acquisition résiduel de la société ImocomPartners qui est valorisé en marque pour 1 354 milliers d'euros et relations investisseurs pour 7 684 milliers d'euros. L'écart d'acquisition non affecté s'élève à 11 470 milliers d'euros (Note 3.1 page 141).

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 1^{er} janvier 2024	22	3 309	745	1 748	5 825
Augmentation et autres acquisitions	-	607	4	1 439	2 050
Dotations aux amortissements	(1)	(285)	(190)	-	(476)
Sorties de l'exercice	-	(3)	-	-	(4)
Reclassements et autres mouvements	-	971	60	(982)	50
Au 31 décembre 2024	22	4 599	619	2 205	7 445
Augmentation et autres acquisitions	-	52	580	1 608	2 240
Dotations aux amortissements	(1)	(294)	(309)	-	(604)
Sorties de l'exercice	-	-	-	-	-
Reclassements et autres mouvements	-	22	-	(22)	-
AU 31 DÉCEMBRE 2025	21	4 379	890	3 792	9 082

Les immobilisations corporelles sont essentiellement constituées d'immobilisations utilisées par les services centraux du Groupe.

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 1^{er} janvier 2024	1 169 345	674 126	2 933	18 545	1 864 950
Augmentation et autres acquisitions ⁽¹⁾	1 785	9 167	102	13 582	24 635
Dotations aux amortissements et dotations/reprises dépréciations	8 349	(27 222)	(330)	-	(19 203)
Sorties de l'exercice	(15 358)	(12 515)	(19)	25	(27 866)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente	(92 569)	(29 291)	(8)	(20)	(121 889)
Reclassement et autres mouvements ⁽²⁾	(384)	5 513	(204)	(4 957)	(32)
Au 31 décembre 2024	1 071 168	619 777	2 474	27 176	1 720 595
Augmentation et autres acquisitions ⁽¹⁾	11 138	10 882	2 813	23 128	47 962
Dotations aux amortissements et dotations/reprises dépréciations	(20 002)	(48 297)	(455)	-	(68 753)
Sorties de l'exercice	(28)	(11)	-	-	(39)
Reclassement en actifs détenus en vue de la vente (note 8.2, p. 158)	(4 047)	(126)	(1)	(3 547)	(7 721)
Reclassement et autres mouvements ⁽²⁾	877	4 624	170	(5 698)	(26)
AU 31 DÉCEMBRE 2025	1 059 107	586 850	5 002	41 059	1 692 018

(1) La ligne « augmentation et autres acquisitions » correspond principalement en 2025 à l'acquisition du site de Marseille Barnéoud pour 10,4 millions d'euros, à l'actifs de Saint Genis pour 9 millions d'euros et aux travaux réalisés sur l'année.

(2) 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.

8.1.3 Juste valeur des immeubles de placement

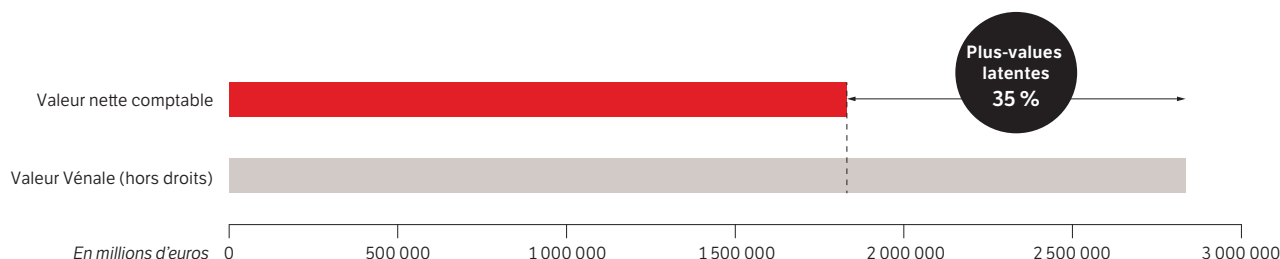
Ces évaluations ont porté sur l'ensemble des immeubles de placement détenus au 31 décembre 2025.

Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites en Note 8, p. 153, restent inchangées.

(en milliers d'euros)	2025		2024	
	Valeur Nette Comptable	Valeur Vénale (Hors Droit)	Valeur Nette Comptable	Valeur Vénale (Hors Droit)
Immeubles de placement	1 692 018	2 636 113	1 720 595	2 583 670
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	7 721	7 721	-	-
Droits d'utilisations Saint Genis	130 954	190 753		
TOTAL	1 830 693	2 834 588	1 720 595	2 583 670
Plus-values latentes		35 %		33 %

La plus-value latente, calculée en retenant les droits d'utilisation de l'actif de Saint-Genis-Laval, s'élève à 1 004 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 863 millions d'euros au 31 décembre

2024. Cette augmentation de 141 millions d'euros est principalement liée à l'évolution de la juste valeur des actifs, dont les principaux facteurs sont décrits ci-dessous.



Au 31 décembre 2025, BNP Paribas Real Estate Valuation, Catella Valuation, Jones Lang LaSalle Value & Risk Advisory, CBRE et BPCE Expertises Immobilières ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialis :

- BNP Paribas Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 18 sites au 31 décembre 2025 sur la base d'une visite in situ de 5 sites au cours du 2^e semestre 2025, et sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 30 juin 2025 pour les autres sites. Les expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation représentent 1 990,0 millions d'euros droits inclus (1 855,9 millions d'euros hors droits) soit 65,5 % du patrimoine ;
- Catella Valuation a réalisé l'expertise de 12 sites au 31 décembre 2025 sur la base d'une actualisation des expertises au 30 juin 2025. Les expertises réalisées par Catella Valuation représentent 165,6 millions d'euros droits inclus (154,1 millions d'euros hors droits) soit 5,4 % du patrimoine ;
- Jones Lang LaSalle Value & Risk Advisory a réalisé l'expertise de 5 sites au 31 décembre 2025 sur la base d'une visite in situ des 5 sites au cours du 2^e semestre 2025. Les expertises réalisées par Jones Lang LaSalle Value & Risk Advisory représentent 85,0 millions d'euros droits inclus (79,1 millions d'euros hors droits) soit 2,8 % du patrimoine ;
- CBRE a réalisé l'expertise d'un actif au 31 décembre 2025 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 1^{er} semestre 2025. L'expertise réalisée par CBRE représente 122,4 millions d'euros droits inclus (114,0 millions d'euros hors droits) soit 4,0 % du patrimoine ;
- BPCE Expertises Immobilières a réalisé l'expertise de 16 sites au 31 décembre 2025 sur la base d'une actualisation des expertises au 30 juin 2025. Les expertises réalisées par BPCE Expertises Immobilières représentent 678,2 millions d'euros droits inclus (631,4 millions d'euros hors droits) soit 22,3 % 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 3 041,1 millions d'euros droits inclus (2 834,6 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2025 contre 2 761,2 millions d'euros droits inclus (2 583,7 millions d'euros hors droits) au 31 décembre 2024.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en hausse de 10,14 % sur 12 mois (et en hausse de 2,09 % à périmètre constant). Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 6,65 % au 31 décembre 2025 identique au 31 décembre 2024.

L'évolution de la juste valeur des actifs hors droits sur l'exercice 2025 provient principalement :

- de l'effet des loyers à périmètre constant représentant un impact de + 51,3 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 - 21 millions d'euros ;
- des variations de périmètre (acquisitions nettes des cessions) de l'exercice pour + 206,8 millions d'euros ;
- de l'effet CAPEX représentant un impact de + 13,8 millions d'euros.

Catégorie d'actifs immobilier	Taux de rendement moyen	Taux de rendement moyen	Taux de rendement moyen
	31/12/2025	30/06/2025	31/12/2024
Actifs	6,37 %	6,61 %	6,43 %
Projets	15,71 %	12,07 %	12,22 %
Diffus	10,00 %	9,54 %	9,25 %

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 2025, ainsi que les loyers d'expertise correspondants :

Catégorie d'actifs immobilier	Nombre d'actifs au 31/12/2025	Valeur d'expertise au 31/12/2025 (hors droits)		Surface locative brute au 31/12/2025		Loyers nets expertise	
		(en millions d'euros)	(%)	(m ²)	(%)	(en millions d'euros)	(%)
Actifs	34	2 711,1	95,6 %	647 174	88,4%	185,3	91,6%
Projets	6	61,6	2,2 %	55 002	7,5 %	10,3	5,1 %
Diffus	7	61,9	2,2 %	29 919	4,1 %	6,7	3,3%
TOTAL	47	2 834,6	100,0 %	732 096	100,0 %	202,3	100,0 %

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

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 202,3 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 7,14 % :

Critères de sensibilité	Incidence sur la valeur d'expertise (hors droits)	
	(M€)	
Diminution de - 0,5 % du taux de capitalisation	+ 213,6	
Hausse des loyers de + 10 %	+ 283,5	
Augmentation de + 0,5 % du taux de capitalisation	- 185,6	
Baisse des loyers de - 10 %	- 283,5	

Les honoraires comptabilisés chez Mercialys au titre des travaux d'expertises détaillés ci-dessus s'élèvent à 135 milliers d'euros au 31 décembre 2025 contre 170 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

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 amorties.

► 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 1^{er} janvier 2024	1 114	286	-	-	1 400
Augmentations et autres acquisitions	-	-	-	-	-
Reclassements en actifs détenus en vue de la vente	92 569	29 291	8	20	121 889
Dépréciations	(4 347)	(3 462)	-	-	(7 810)
Sorties de l'exercice	(89 336)	(26 115)	(8)	(20)	(115 479)
Au 31 décembre 2024	-	-	-	-	-
Augmentations et autres acquisitions	-	-	-	-	-
Reclassements en actifs détenus en vue de la vente	4 047	126	1	3 547	7 721
Dépréciations	-	-	-	-	-
Sorties de l'exercice	-	-	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2025	4 047	126	1	3 547	7 721

Les immeubles de placement détenus en vue de la vente au 31 décembre 2025 correspondent principalement au site de Brest pour lequel Leclerc et Mercialys ont signé une promesse synallagmatique de vente. Conformément à la norme IFRS5, ces actifs sont comptabilisés à la valeur de transaction prévue, corrigée des coûts directement engagés en vue de la vente (notamment les travaux à réaliser par Mercialys en vue de la vente).

En 2024, les immeubles de placement destinés à la vente s'élevaient à 121,9 millions d'euros et correspondaient à 4 actifs détenus via la société Hyperthetis Participations et des lots isolés non stratégiques pour lesquels des promesses de vente, sans condition de financement, avaient été signées. Ces actifs ont été cédés en 2024.

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 courants » 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 Mercialis 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 1^{er} janvier 2024	6 185	4 054	375	10 615
Augmentations et réappréciations de l'exercice	419	5 579	-	5 998
Dotations aux amortissements	(371)	(1 036)	(108)	(1 515)
Sorties de l'exercice	(314)	-	-	(314)
Au 31 décembre 2024	5 919	8 598	268	14 784
Augmentations et réappréciations de l'exercice ⁽¹⁾	40 456	90 851	-	131 307
Dotations aux amortissements	(316)	(2 173)	(108)	(2 598)
Sorties de l'exercice	-	-	-	-
AU 31 DÉCEMBRE 2025	46 059	97 275	159	143 493

(1) L'indexation des loyers a pour conséquence une réappréciation de la dette de loyer en contrepartie du droit d'utilisation.

Le 5 juin 2025, Mercialys a acquis auprès de LSGI – La Société Générale Immobilière, via une cession de crédit-bail immobilier, une partie du centre commercial Saint-Genis 2 situé à Saint-Genis-Laval. Le crédit-bail acheté lors de cette opération est composé de trois tranches :

- Tranches 1 et 2 sont acquises par Mercialys.
- Tranche 3 est transférée à la Société du Centre Commercial de Narbonne S.N.C.

Lors de l'intégration de l'opération dans les comptes consolidés :

- Un actif au titre du droit d'utilisation est constaté selon le modèle du coût (IFRS 16.29).
- La répartition par composante amortissable / non amortissable est déterminée sur la base des éléments du contrat initial et des échéanciers du crédit-bail.
- Pour la composante amortissable (constructions), la durée d'amortissement est retenue sur 50 ans, soit de 2017 à 2067, conformément à la durée d'utilité estimée.

En 2024, l'augmentation des droits d'utilisation, correspondait au renouvellement du bail commercial pour les locaux des bureaux situés à Paris ainsi que l'impact de l'indexation des loyers qui a pour conséquence une réappréciation de la dette de loyer en contrepartie du droit d'utilisation. La sortie de l'année 2024 des droits d'utilisation correspondait à l'acquisition par Mercialys de l'actif sur le site de Saint-Etienne Monthieu pour lequel Mercialys était auparavant preneur.

9.1.2 Informations relatives au compte de résultat

Au 31 décembre 2025, le montant des charges de loyers retraitées s'élève à 5 680 milliers d'euros. Ces loyers sont remplacés par une

charge d'amortissements sur actifs au titre de droit d'utilisation de 2 598 milliers d'euros (Note 6.6, p. 150) et une charge d'intérêts financiers sur passifs de loyers de 2 020 milliers d'euros (Note 4.4, p. 146).

Les montants reconnus au compte de résultat sur l'exercice au titre des contrats exclus des passifs de loyers s'élèvent à 63 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 3 942 milliers d'euros.

03

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 1^{er} janvier 2024	37 577	482	3 972	293	9 299	19 058	4 473
Augmentation	763	-	-	20	-	744	-
Variation juste valeur	(5 141)	(15)	-	-	(5 128)	-	-
Diminution	(945)	-	-	(16)	-	(929)	-
Actualisation/ Désactualisation	(228)	-	(228)	-	-	1	-
Autres reclassements et autres mouvements	(1 422)	-	-	-	-	-	(1 422)
Au 31 décembre 2024	30 604	467	3 744	296	4 171	18 873	3 050
Augmentation	1 208	-	-	279	-	929	-
Variation juste valeur	915	(7)	-	-	921	-	-
Diminution	(1 004)	-	-	(260)	-	(744)	-
Actualisation/ Désactualisation	154	-	154	-	-	1	-
Autres reclassements et autres mouvements	285	-	38	-	-	-	247
31 DÉCEMBRE 2025	32 161	460	3 936	314	5 092	19 060	3 298

(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. Cette société est en cours de liquidation.

(2) Les dérivés actifs de couverture de juste valeur (couverture du risque de taux d'intérêt) arrivent à échéance le 27 février 2026, 15 janvier 2027, 3 novembre 2027, 5 juin 2028, 28 février 2029, et le 15 octobre 2029. (Note 14.2.3, p. 167).

(3) La variation est liée aux intérêts courus sur le prêt de la SCI AMR.

(4) Les charges constatées d'avance sont essentiellement composées des coûts d'implémentation des logiciels en mode SaaS lorsqu'ils sont non distincts de ceux-ci.

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 commercial, soit la galerie marchande, les hypermarchés et les actifs adjacents (Grands centres régionaux ou centres locaux de proximité).

Indice de perte de valeur

Le test de dépréciation est effectué chaque semestre. Les tests de dépréciation d'immeuble de placement sont réalisés au niveau de l'unité génératrice de trésorerie, c'est-à-dire au niveau du site composé des galeries commerciales, moyennes surfaces et hypermarchés.

Lorsqu'un actif est comptabilisé en actif destiné à la vente, ces tests peuvent être réalisés sur l'actif à céder, l'approche de l'unité génératrice de trésorerie n'ayant plus de substance.

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. 153.

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

Les tests de dépréciation d'immeuble de placement sont réalisés au niveau de l'unité génératrice de trésorerie, c'est-à-dire au niveau du site composé des galeries commerciales, moyenne surfaces et hypermarchés.

Lorsque Mercialys prévoit une cession individualisée de l'actif, ces tests peuvent être réalisés sur l'actif à céder, l'approche de l'unité génératrice de trésorerie n'ayant plus de substance.

Une provision pour dépréciation des immeubles de placement est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droit est inférieure de plus de 5% à la valeur nette comptable des actifs et que cet écart peut être considéré comme significatif.

Sur la base des expertises décrites en Note 8.1.3, p. 156, des compléments de dépréciations sur immeubles de placement ont été comptabilisés à fin décembre 2025 pour 34,7 millions d'euros en autres charges opérationnelles portant le montant total des dépréciations à 103,3 millions d'euros. (Note 6.7, p. 150).

La variation observée s'explique principalement par la dépréciation du site de Brest, pour lequel le test de dépréciation au 31 décembre 2025 a été effectué au niveau du site destiné à être cédé, et non au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (UGT).

Parallèlement, par un acte sous seing privé en date du 9 avril 2009, contenant le traité d'apports en nature, L'Immobilière Groupe Casino a apporté à Mercialys divers actifs consistant notamment en des biens et droits immobiliers à usage de locaux commerciaux situés dans un ensemble immobilier sis à Arles. Ce centre commercial faisait l'objet d'une Convention en date du 18 octobre 1977 entre la commune d'Arles et la SCI Arles Sud (celle-ci ayant été à l'origine de la construction du site), prévoyant une rétrocession conditionnée du site à la communauté d'agglomération au terme d'un délai de quarante-cinq ans à compter de son ouverture au

public, soit le 20 juin 2024. Mercialys conteste, auprès des instances administratives, la validité de ladite Convention ainsi que la perte de propriété du site qui en découlerait. Parallèlement, la Société continue à gérer les lots lui appartenant sur le site.

Cependant, afin de prendre en compte le risque de ne pas avoir gain de cause à l'issue des différentes procédures, les impacts suivants sont reflétés dans les comptes consolidés :

- La situation juridique très spécifique de ce site a été prise en compte, une provision pour dépréciation étant comptabilisée sur l'actif. En effet, la valeur d'expertise de l'actif s'effectue par actualisation des cash flows futurs et prend donc en compte de façon prudentielle l'échéance juridique, même si celle-ci est contestée. Par conséquent, depuis le 30 juin 2024, cette valorisation est à zéro. Parallèlement, les constructions font l'objet d'un amortissement linéaire. Au 31 décembre 2025, la provision s'élève à 15,5 millions d'euros.
- Comptabilisation d'une provision pour risque et charges correspondant à la neutralisation des produits nets perçus par Mercialys au titre de la gestion de cet actif. Cette provision serait reprise en contrepartie d'une rétrocession de ces produits nets cumulés à la communauté d'agglomération si Mercialys devait perdre la propriété au terme des contentieux engagés. Elle sera reprise sans contrepartie si la foncière devait avoir gain de cause.

Le 25 juin 2025, la galerie de Brive a été affectée par un sinistre consécutif à de violents orages. Depuis cet événement, la galerie et l'hypermarché sont fermés suivant un arrêté municipal. Des expertises sont en cours afin de déterminer les modalités et le montant des indemnités. Dans ce contexte et compte tenu des dédommagements attendus, aucune dépréciation n'a été comptabilisée sur le site de Brive à la date d'arrêt des comptes.

Note 12 Créances clients et comptes rattachés

PRINCIPE COMPTABLE

Les créances clients comprennent principalement les loyers à recevoir des preneurs, les droits d'entrée et prestations de conseils facturés en cours d'exercice. Ces créances font l'objet d'un provisionnement dont le taux est déterminé en fonction de la situation juridique (procédure de sauvegarde, redressement judiciaire avec une distinction entre créances gelées et créances

postérieures, liquidation judiciaire) des locataires concernés, une distinction étant également réalisée entre les locataires présents sur les sites ou ayant quitté leur local. Par ailleurs, une analyse spécifique menée par l'asset management de la Société peut amener à un niveau de provisionnement supérieur à la règle générale.

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
Créances clients et comptes rattachés	55 089	55 687
Dépréciations	(27 236)	(24 921)
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS, NETS	27 853	30 766

Les créances clients au 31 décembre 2025 sont composées de loyers, droits d'entrée et prestations de conseils facturés en cours d'exercice. Les provisions pour créances douteuses sont déterminées par Mercialis et fondées sur le cadre juridique des contentieux avec les locataires présentant des impayés. L'ancienneté des créances clients s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	Total	non échus	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
Au 31 décembre 2024						
Créances clients et comptes rattachés	55 687					
Actifs non échus <u>non dépréciés</u>	5 176	5 176	-	-	-	-
Actifs échus <u>non dépréciés</u> à la date de clôture	15 767	-	5 636	519	5 724	3 889
Actifs <u>dépréciés</u>	34 743	-	1 303	1 026	2 773	29 642
Dépréciations	(24 921)	-	(626)	(676)	(1 874)	(21 746)
AU 31 DÉCEMBRE 2025						
Créances clients et comptes rattachés	55 089					
Actifs non échus <u>non dépréciés</u>	4 461	4 461	-	-	-	-
Actifs échus <u>non dépréciés</u> à la date de clôture	14 525	-	4 854	1 549	1 804	6 319
Actifs <u>dépréciés</u>	36 103	-	1 175	1 592	2 861	30 475
Dépréciations	(27 236)	-	(2 097)	(1 101)	(1 841)	(22 197)

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	12/2025	12/2024
Avances et acomptes versés sur commandes		-	96
Créances sur immobilisations		1 717	1 882
Crédit de TVA		3 623	721
Autres créances diverses d'exploitation ⁽¹⁾		13 367	17 285
Charges constatées d'avance		4 197	5 044
Actifs financiers de couverture courants	14.2.4	4 975	2 020
AUTRES ACTIFS COURANTS		27 879	27 048

(1) Les autres créances diverses d'exploitation sont essentiellement composées de créances de TVA.

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)

	12/2025	12/2024
Coût de la dette mise en place	(42 893)	(46 955)
Impact des instruments de couverture ⁽¹⁾	(5 636)	(4 288)
Coût de l'endettement financier brut	(48 529)	(51 243)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	9 528	6 727
(COÛT)/PRODUIT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(39 002)	(44 516)

(1) Principalement composé des intérêts sur les instruments de couverture et de l'inefficacité de cette couverture.

La baisse du coût de l'endettement financier net s'explique par les charges exceptionnelles comptabilisées en 2024, liées au rachat anticipé de l'emprunt obligataire à maturité juillet 2027 pour 10,1 millions d'euros et au suramortissement des primes et frais des instruments de couverture pour 1,7 million d'euros.

14.1.2 Autres produits et charges financières

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)

	12/2025	12/2024
Autres produits financiers	2 357	947
Produits financiers	2 357	947
Autres charges financières	(5 044)	(3 472)
Charges financières	(5 044)	(3 472)
TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	(2 686)	(2 526)

En 2025 les autres charges financières sont composées essentiellement des commissions de non-utilisation, aux intérêts financiers liés aux contrats de location, aux frais associés aux lignes bancaires non tirées.

Les autres produits financiers correspondent principalement 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'arrêt : 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'arrêt : 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)

	12/2025	12/2024
Trésorerie	68 767	80 030
Équivalents de trésorerie	366 552	203 623
Trésorerie brute	435 319	283 653
Concours bancaires courants	-	-
TRÉSORERIE NETTE DES CONCOURS BANCAIRES	435 319	283 653

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 + 157,0 millions d'euros ;
- les encaissements et décaissements liés aux cessions et acquisitions d'actifs réalisés en 2025 pour - 127,0 millions d'euros ;
- les distributions de dividendes aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires pour - 108,5 millions d'euros ;
- les émissions et remboursements d'emprunts nets de la variation de l'encours de billets de trésorerie pour + 296,5 millions d'euros ;
- les intérêts financiers nets versés pour - 34,2 millions d'euros ;
- le rachat des 49 % de minoritaires de la société Hyperthetis Participations pour - 29,6 millions 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 - 1 154,6 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre - 1 002,9 millions d'euros au 31 décembre 2024 et comprend les éléments suivants :

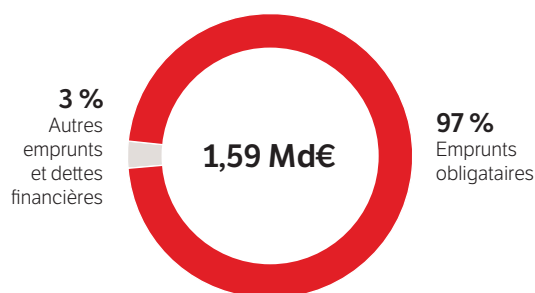
	12/2025			12/2024		
(en milliers d'euros)	Part non courante	Part courante	Total	Part non courante	Part courante	Total
Emprunts obligataires	(1 243 288)	(324 262)	(1 567 550)	(1 244 600)	(17 700)	(1 262 300)
Autres emprunts et dettes financières	-	(42 000)	(42 000)	-	(42 000)	(42 000)
Concours bancaires	-	-	-	-	-	-
Juste valeur de la dette ⁽¹⁾	8 728	6 220	14 948	7 071	8 935	16 006
Dettes financières brutes	(1 234 560)	(360 042)	(1 594 602)	(1 237 529)	(50 765)	(1 288 294)
Dérivés actifs de couverture de juste valeur	(60)	4 706	4 646	(10)	1 728	1 717
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	435 319	435 319	-	283 653	283 653
Trésorerie active et autres actifs financiers	(60)	440 026	439 966	(10)	285 381	285 371
DETTE FINANCIÈRE NETTE	(1 234 620)	79 983	(1 154 636)	(1 237 539)	234 616	(1 002 923)

(1) Certains instruments de couverture ont fait l'objet de restructurations en 2025 et 2024. Les soultes de 7,9 millions d'euros en 2025 et 3,7 millions d'euros en 2024 sont étalées 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 - 75 milliers d'euros (- 60 milliers d'euros pour la part non courante et - 15 milliers d'euros pour la part courante) et (DVA) à 174 milliers d'euros (135 milliers d'euros pour la part non courante et 39 milliers d'euros pour la part courante) au 31 décembre 2025.

Les principaux flux qui ont impacté la variation de la dette financière sont notamment le placement d'une émission d'emprunt obligataire pour un net de 300 millions d'euros (Note 14.2.3 page 167).

■ RÉPARTITION DES DETTES FINANCIÈRES BRUTES



14.2.3 Emprunts obligataires

La variation des emprunts obligataires sur l'exercice 2025 sont relatives au placement d'une nouvelle émission obligataire en juin 2025 de 300 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 4,0 %. Cette nouvelle émission obligataire a donné lieu à la comptabilisation d'une prime d'émission pour - 2,1 millions d'euros et de frais d'émission pour - 1,4 million 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.

Au 31 décembre 2025, le montant des financements obligataires s'élève à 1 550 millions d'euros répartis en 5 souches :

- une souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 4,0 %, et à maturité septembre 2032 ;
- une souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 4,0 %, et à maturité septembre 2031 ;
- 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 de 150 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2,0 %, et à maturité novembre 2027 ;
- une souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,8 % et à maturité février 2026.

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 Mercialis 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, Mercialis 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 2025, certains instruments ont fait l'objet de restructurations et Mercialis a contractualisé un nouvel instrument qualifié de couverture de flux de trésorerie. La soulte de 7,9 millions d'euros est étalée sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous jacent. Mercialis a également contractualisé de nouveaux instruments qualifiés de couverture de flux de trésorerie.

En 2024, certains instruments avaient fait l'objet de restructurations et Mercialis avait contractualisé un nouvel instrument qualifié de couverture de flux de trésorerie. La soulte de 3,7 millions d'euros est étalée sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous jacent.

En 2025, 89 % de la dette de Mercialis est couverte.

14.2.5 Lignes de crédit confirmées

À fin décembre 2025, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialis s'élève à 390 millions d'euros dont :

- une ligne de crédit *revolving* bancaire de 180 millions d'euros à échéance juin 2028 ;
- cinq lignes bancaires confirmées pour un montant total de 210 millions d'euros, de maturité comprise entre juin 2027 et décembre 2030 (40 millions d'euros arriveront à échéance en juin 2027, 30 millions d'euros arriveront à échéance en juillet 2028, 50 millions d'euros arriveront à échéance en décembre 2028, 40 millions d'euros arriveront à échéance en juin 2030 et 50 millions d'euros arriveront à échéance en décembre 2030).

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 2025, à 42 millions d'euros dont 15 millions d'euros à échéance février 2026 et 27 millions d'euros à échéance mars 2026. Il était identique à fin décembre 2024.

14.2.7 Covenants financiers

Les dettes financières portées par Mercialis 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) < 55 %, à chaque arrêté ;
- 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.

(1) EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

	Covenants	12/2025	12/2024
LTV (Loan To Value) ⁽¹⁾	< 55 %	40,2 %	38,2 %
ICR (Interest Coverage Ratio)	2x	4,9x	5,5x

(1) Hors droit

La LTV présentée ci-dessus correspond à une LTV bancaire et diffère du ratio de LTV utilisé par Mercialys, dans la mesure où il n'intègre pas le crédit-bail de Saint-Genis, cet engagement n'étant pas rattaché à la dette financière nette dans le calcul du LTV bancaire. Le montant de ce crédit-bail s'élève à 64,6 millions d'euros.

En intégrant cet élément, la LTV normalisée ressort à 39,5 % droits inclus et à 42,4 % hors droits.

Au 31 décembre 2025, 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.

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE OBLIGATAIRE AU 31 DÉCEMBRE 2025 ET RESSOURCES FINANCIÈRES NON TIRÉES



Note 15 Dettes fournisseurs

Aux 31 décembre 2025 et 2024, les dettes fournisseurs sont principalement composées de factures non parvenues et de l'encours fournisseur Sudeco (gestionnaire des immeubles pour le compte de Mercialys).

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)	12/2025	12/2024
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 131	3 397
Avances et acomptes reçus sur commandes	1 973	2 028
Dettes fiscales et sociales	20 713	19 330
Dettes diverses	695	2 614
Produits constatés d'avance	3 600	4 015
Autres dettes courantes	30 112	31 384
Dettes d'impôt exigible courantes	17	390
Dettes d'impôt exigible courantes	17	390

Au 31 décembre 2025 comme au 31 décembre 2024, 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 2025

(en milliers d'euros)	Valeur au bilan selon IFRS 9						
	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	32 161	3 936	28 224	5 092	22 672	460	32 161
Créances clients	27 853	-	27 853	-	27 853	-	27 853
Autres actifs courants	27 879	14 181	13 698	4 975	8 723	-	27 879
Trésorerie et équivalents de trésorerie	435 319	-	435 319	-	435 319	-	435 319

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. 171.

Au 31 décembre 2024

(en milliers d'euros)	Valeur au bilan selon IFRS 9						
	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	30 604	3 744	26 859	4 171	22 221	467	30 604
Créances clients	30 766	-	30 766	-	30 766	-	30 766
Autres actifs courants	27 048	12 394	14 654	2 020	12 634	-	27 048
Trésorerie et équivalents de trésorerie	283 653	-	283 653	-	283 653	-	283 653

17.2 Passifs financiers

Au 31 décembre 2025

			Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IFRS 9			
	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)		Passifs évalués en JV par résultat	Instruments de couverture comptable	Passifs comptabilisés au coût amorti	Juste valeur
(en milliers d'euros)							
Emprunts obligataires	1 567 550	-	1 567 550	-	-	1 567 550	1 548 786
Autres emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	42 000	-	42 000	-	-	42 000	42 000
Passifs de loyers	81 227	-	81 227	-	-	81 227	81 227
Dérivés passifs de couverture de juste valeur ⁽²⁾	(14 948)	-	(14 948)	-	(14 948)	-	(14 948)
Dépôt et cautionnements	32 050	-	32 050	-	-	32 050	32 050
Dettes fournisseurs	8 989	-	8 989	-	-	8 989	8 989
Autres dettes non courantes	3 462	-	3 462	-	855	2 607	3 462
Autres dettes courantes	30 112	13 578	16 534	-	-	16 534	30 112
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-	-	-

(1) Les autres emprunts et dettes financières correspondent aux billets de trésorerie (note 14.2.6, p. 167).

(2) Certains instruments de couverture ont fait l'objet de restructurations en 2025 et 2024. Les soultes de respectivement 7,9 millions d'euros et 3,7 millions d'euros sont étalées 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 - 75 milliers d'euros et (DVA) à 174 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

Au 31 décembre 2024

			Valeurs des passifs financiers (A) - (B)	Valeur au bilan selon IFRS 9			
	Valeur comptable au bilan (A)	Passifs non financiers (B)		Passifs évalués en JV par résultat	Instruments de couverture comptable	Passifs comptabilisés au coût amorti	Juste valeur
(en milliers d'euros)							
Emprunts obligataires	1 262 300	-	1 262 300	-	-	1 262 300	1 245 714
Autres emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	42 000	-	42 000	-	-	42 000	42 000
Passifs de loyers	15 195	-	15 195	-	-	15 195	15 195
Dérivés passifs de couverture de juste valeur ⁽²⁾	(16 006)	-	(16 006)	-	(16 006)	-	(16 006)
Dépôt et cautionnements	29 424	-	29 424	-	-	29 424	29 424
Dettes fournisseurs	10 916	-	10 916	-	-	10 916	10 916
Autres dettes non courantes	4 675	-	4 675	-	4 101	575	4 675
Autres dettes courantes	31 384	12 725	18 659	-	12	18 648	31 384
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-	-	-

(1) Les autres emprunts et dettes financières correspondent aux billets de trésorerie (note 14.2.6, p. 167).

(2) Certains instruments de couverture ont fait l'objet de restructurations en 2024 et 2023. Les soultes de respectivement 3,7 millions d'euros et 13,2 millions d'euros sont étalées 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 - 30 milliers d'euros et (DVA) à 345 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

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 2025

(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	460	460	-	-	460
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	4 646	4 646	-	4 646	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants)	5 421	5 421	-	5 421	-
Équivalents de trésorerie	435 319	435 319	435 319	-	-
Passif					
Emprunts obligataires	1 567 550	1 548 786	1 548 786	-	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants)	855	855	-	855	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur ⁽¹⁾	(14 948)	(14 948)	-	(14 948)	-

(1) Certains instruments de couverture ont fait l'objet de restructurations en 2025 et 2024. Les soultes de 7,9 millions d'euros en 2025 et 3,7 millions d'euros en 2024 sont étalées 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 - 75 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

Au 31 décembre 2024

(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	467	467	-	-	467
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	1 717	1 717	-	1 717	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants)	4 474	4 474	-	4 474	-
Équivalents de trésorerie	283 653	283 653	283 653	-	-
Passif					
Emprunts obligataires	1 262 300	1 245 714	1 245 714	-	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants)	4 113	4 113	-	4 113	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur	(16 006)	(16 006)	-	(16 006)	-

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 2025, les créances clients s'élèvent à 279 millions d'euros (Note 12, p. 163). 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 2025, elle bénéficie d'une trésorerie nette de 435,3 millions d'euros.

Le Groupe dispose de lignes bancaires pour un montant de 390 millions d'euros (non tirées au 31 décembre 2025).

Ce tableau représente l'échéancier de remboursement des passifs financiers constatés au 31 décembre 2025, pour leur montant nominal y compris les intérêts et sans tenir compte de l'actualisation.

Au 31 décembre 2025

	Échéance des contrats					Total	Montant comptabilisé au bilan
	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		
(en milliers d'euros)							
Emprunts obligataires et autres emprunts hors instruments dérivés et contrat de location financement	386 900	189 500	36 500	560 500	636 000	1 809 400	1 592 000
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	25 523	-	-	-	32 050	57 573	57 573
Passifs de loyers	6 656	6 860	7 037	14 846	45 828	81 227	81 227
Instruments financiers passifs non dérivés :							
Dérivés de taux							
Contrats dérivés – reçus	21 273	16 308	12 157	13 195	8 158	71 091	
Contrats dérivés – payés	(16 155)	(17 837)	(13 506)	(16 023)	(10 810)	(74 331)	
Instruments financiers dérivés actifs/(passifs)	5 118	(1 529)	(1 349)	(2 828)	(2 652)	(3 240)	

Au 31 décembre 2024

	Échéance des contrats						
	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
(en milliers d'euros)							
Emprunts obligataires et autres emprunts hors instruments dérivés et contrat de location financement	74 900	332 900	177 500	549 000	324 000	1 458 300	1 304 300
Dettes fournisseurs et autres passifs financiers	29 564	51	-	-	29 424	59 039	59 039
Passifs de loyers	1 204	1 141	1 173	2 445	9 232	15 195	15 195
Instruments financiers passifs non dérivés :							
Dérivés de taux							
Contrats dérivés – reçus	10 996	5 344	4 406	2 903	463	24 112	
Contrats dérivés – payés	(8 756)	(8 139)	(7 520)	(4 886)	(2 526)	(31 828)	
Instruments financiers dérivés actifs/(passifs)	2 240	(2 795)	(3 114)	(1 983)	(2 064)	(7 716)	

03

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. 164. 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 Mercialis au travers d'instruments financiers dérivés. Une analyse de sensibilité est présentée ci-après.

Par ailleurs, Mercialis est implantée uniquement en France (métropole et La Réunion) et n'est pas exposée au risque de change.

Enfin, il est rappelé que Mercialis 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 2025 et 2024.

ÉVALUATION DE SENSIBILITÉ AU RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
Concours bancaires courants	-	-
Total dette financière à taux variable (hors intérêts courus) ⁽¹⁾	-	-
Équivalents de trésorerie	366 552	203 623
Trésorerie	68 767	80 030
Total actif	435 319	283 653
Position nette avant gestion	(435 319)	(283 653)
Instruments dérivés	475 000	155 000
Position nette après gestion	39 681	(128 653)
Position nette à renouveler	39 681	(128 653)
Variation de 1 %	397	(1 287)
Durée moyenne restant à courir d'ici à la fin de l'exercice	1	1
Variation des frais financiers	397	(1 287)
Coût de l'endettement financier net	39 002	44 516
Impact variation frais financiers/charges financières	1,02 %	- 2,89 %

(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	- 1 653
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt	+ 1 653

La sensibilité au risque de taux d'intérêt sur les instruments dérivés tient compte des opérations de restructuration mises en place en décembre 2025.

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 2025, 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)	12/2025	12/2024
Début d'exercice	93 886 501	93 886 501
Fin d'exercice	93 886 501	93 886 501

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
Début d'exercice	93 887	93 887
Fin d'exercice	93 887	93 887

Au 31 décembre 2025, le nombre d'actions propres s'élève à 531 717 représentant 5 504 milliers d'euros. Le résultat lié à la cession des actions propres est une charge de 1 001 milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 et a été enregistré directement dans les capitaux propres du Groupe.

Au 31 décembre 2024, le nombre d'actions propres s'élevait à 818 858 représentant 7 974 milliers d'euros. Le résultat lié à la cession des actions propres s'élevait à 797 milliers d'euros nets d'impôts pour l'exercice clos au 31 décembre 2024 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.

03

20.3.1 Résultat de base, part du Groupe

(en milliers d'euros)

	12/2025	12/2024
Résultat net, part du Groupe	33 964	53 759
Nombre moyen pondéré		
• d'actions en circulation sur la période	93 886 501	93 886 501
• d'actions auto-détenues	(439 083)	(450 770)
Nombre total d'actions avant dilution	93 447 418	93 435 731
RÉSULTAT DE BASE, PART DU GROUPE, PAR ACTION (€)	0,36	0,58

20.3.2 Résultat dilué, part du Groupe

(en milliers d'euros)

	12/2025	12/2024
Résultat net, part du Groupe	33 964	53 759
Nombre d'actions pondéré avant dilution	93 447 418	93 435 731
Nombre d'actions après dilution ⁽¹⁾	93 447 418	93 435 731
RÉSULTAT DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION (€)	0,36	0,58

(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 1^{er} 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	27/04/2023	27/04/2023	25/04/2024	25/04/2024	25/04/2024	29/04/2025	29/04/2025	29/04/2025	29/04/2025
Échéance de la période d'attribution	27/04/2026	27/04/2026	25/04/2027	25/04/2027	25/04/2026	30/04/2028	30/04/2028	30/04/2028	30/04/2027
Échéance de la période de conservation	28/04/2028	28/04/2028	26/04/2029	26/04/2029	26/04/2026	01/05/2030	30/04/2028	01/05/2030	30/04/2027
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	8,89	8,89	11,3	11,3	11,3	11,74	11,74	11,74	11,74
Nombre de bénéficiaires	2	13	2	14	151	1	1	16	159
Nombre d'actions attribuées à l'origine	120 240	63 000	103 748	61 950	15 100	68 498	41 675	84 000	15 900
Juste valeur de l'action gratuite en euros	5,11	5,25	8,12	8,15	9,26	8,22	7,87	7,91	9,65
Taux de performance retenu	129 %	129 %	115 %	115 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
NOMBRE D' ACTIONS EN CIRCULATION AVANT APPLICATION DES CRITÈRES DE PERFORMANCE AU 31 DÉCEMBRE 2025	115 426	46 500	86 693	52 800	11 100	68 498	9 383	84 000	13 800

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.

Concernant les mandataires, en cas de départ, le droit aux actions gratuites qui auraient été attribuées avant la date de départ effectif serait maintenu sur une base prorata temporis de sa présence.

Les critères de performance retenus (mesurés à l'issue de la période de 3 ans) intègrent notamment :

- la performance boursière en termes relatifs en référence à un panel de sociétés du secteur immobiliers ;
- la performance boursière absolue moyenne ;
- la croissance organique du RNR (Résultat Net Récurrent) ;
- la réduction de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialys.

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 1^{er} janvier 2024	507 389
Actions attribuées	180 798
Actions supprimées	(6 546)
Actions émises	(131 366)
Actions en circulation au 31 décembre 2024	550 275
Actions attribuées	210 073
Actions supprimées	(93 611)
Actions émises	(174 056)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2025	492 681

20.4.2 Incidence sur le résultat et les capitaux propres des rémunérations payées en actions

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2025, ces rémunérations payées en actions ont généré la constatation d'une charge comptabilisée en « charges de personnel » pour 947 milliers d'euros dont 124 milliers d'euros de cotisations. En 2024, la charge relative aux plans d'actions s'élevait à 880 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

	2025	2024	
	SAS Immosiris	SAS Hyperthetis Participations	SAS Immosiris
<i>(en milliers d'euros)</i>			
% d'intérêts	51 %	51 %	51 %
Loyers nets	7 222	13 261	7 298
Résultat opérationnel	5 626	(591)	5 482
Résultat financier	155	1 490	168
Impôt	(48)	(407)	(55)
Résultat net	5 732	492	5 595
Immeubles de placement	136 471	100 017	136 793
Autres actifs non courants	-	-	-
Actifs non courants	136 471	100 017	136 793
Créances clients	845	1 763	859
Autres actifs courants	-	1 767	736
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 454	23 565	8 729
Actifs courants	12 299	27 095	10 324
TOTAL ACTIFS	148 770	127 112	147 117
Capitaux propres	145 621	123 844	143 415
Dont intérêts ne donnant pas le contrôle (note 3.4, p. 143)	71 354	60 684	70 273
Autres passifs non courants	1 727	1 100	1 680
Passifs non courants	1 727	1 100	1 680
Dettes fournisseurs	748	919	-
Autres passifs courants	674	1 250	2 023
Passifs courants	1 422	2 169	2 023
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	148 770	127 112	147 117

Note 21 Dividendes

Dividende au titre de l'exercice 2024

Sur 93 886 501 actions au 31 décembre 2024, 93 462 222 actions ont bénéficié du dividende alloué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (424 279 actions propres ne donnant pas droit à un dividende).

La société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, soit un montant global de 93 462 milliers d'euros.

Dividende au titre de l'exercice 2025

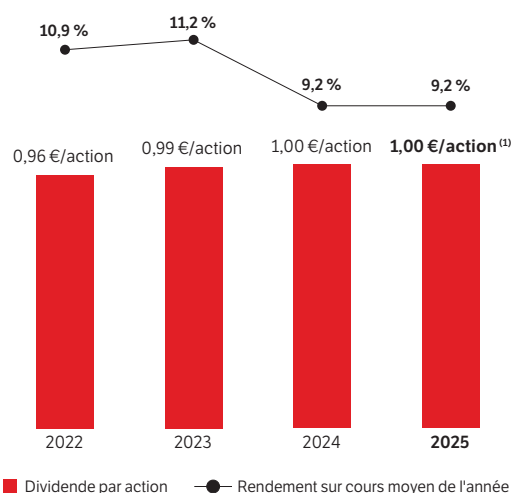
Le Conseil d'administration de Mercialis proposer à l'Assemblée générale du 23 avril 2026 le versement d'un dividende de 1,00 euro par action, soit 93 887 milliers d'euros pour 93 886 501 actions.

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 2025 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 4 mai 2026, le dividende étant payé le 6 mai 2026.

► HISTORIQUE DE LA DISTRIBUTION ET DU RENDEMENT DU DIVIDENDE



(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 23 avril 2026.

En 2022, le dividende distribué s'élevait à 0,96 euro par action contre 0,99 euro par action en 2023.

Le rendement du dividende sur le cours moyen de l'année s'est élevé à 9,2 % en 2025, 9,2 % en 2024, 11,2 % en 2023 et 10,9 % en 2022.

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. Ils 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.

03

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 1^{er} janvier 2024	15 643	1 284	60	16 987
Dotations	16 577	180	2	16 759
Reprises	(15 575) ⁽²⁾	-	-	(15 575)
Autres variations ⁽¹⁾	-	(136)	-	(136)
Au 31 décembre 2024	16 644	1 328	62	18 034
Dotations	6 996 ⁽³⁾	180	9	7 184
Reprises	(8 957) ⁽²⁾	-	(4)	(8 962)
Autres variations ⁽¹⁾	-	(122)	-	(122)
AU 31 DÉCEMBRE 2025	14 682	1 387	67	16 136

(1) Les autres variations correspondent principalement aux écarts actuariels.

(2) Les reprises de 8 957 milliers d'euros à fin décembre 2025 correspondent majoritairement à la reprise des provisions lors de la comptabilisation des charges effectivement supportées ; 2 951 milliers d'euros résultent d'une réévaluation à la clôture, certains risques ne s'étant pas matérialisés ou ayant été éteints.

(3) Les dotations aux provisions pour risques et charges constatées sur l'exercice correspondent principalement à la prise en compte de nouveaux contentieux.

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 :

	12/2025	12/2024
Taux d'actualisation	3,7 %	3,2 %
Taux de croissance attendu des salaires	3,0 %	3,0 %
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 2025 à 9 335 milliers d'euros contre 10 024 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

23.1.1.2 Garantie locative reçue

Au 31 décembre 2025, il n'y a pas de garantie de location reçue.

23.1.2 Engagements donnés

Engagement dans le cadre du projet mené à Chartres

A ce titre, un protocole de partenariat et d'exclusivité a été conclu en septembre 2023, entre Mercialys et la société publique Chartres Aménagement.

Ainsi, dans le cadre du projet de réaménagement du « plateau Nord-Est », Mercialys, promoteur, s'engage à acheter à la société Chartres Aménagement les parcelles concernées par la mise en œuvre d'un parc commercial et d'immeubles de logements pour 1 265 milliers d'euros.

Cette promesse pourra, sous certaines conditions, être prorogée sans aller au-delà du 31 décembre 2028.

Engagement dans le cadre du projet mené à Ferney Voltaire

Dans le cadre d'un projet immobilier à Ferney-Voltaire, une promesse unilatérale de vente a été conclue entre Territoire d'Innovation (vendeur) et un groupement d'acquéreurs (Sogeprom Partenaires, GA Promotion et Mercialys) portant sur l'acquisition d'un terrain à bâtir et des droits à construire associés, en vue d'un programme de construction d'environ 27 225 m².

L'option sera exercable jusqu'au 27 février 2026. La promesse est assortie de conditions (notamment liées au permis de construire) et demeure valable jusqu'au 23 décembre 2027, avec prorogations possibles sans dépasser le 20 décembre 2028. Le prix de base est fixé à 13,7 millions d'euros.

Garantie locative donnée

Le 20 septembre 2024, suite à la cession de la galerie commerciale de Montauban, une garantie locative a été accordée à l'acquéreur pour une période de 3 ans, soit jusqu'au 27 septembre 2027.

Mercialys indemnisera l'acquéreur du montant des loyers qu'il aurait dû percevoir pour un montant maximum de 0,5 million d'euros les deux premières années et 0,3 million d'euros pour la troisième année.

En 2025, aucun montant n'a été facturé au titre de cette garantie locative.

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.

Le protocole d'accord conclu le 4 juillet 2006 entre Mercialys et ses partenaires, tel que modifié par plusieurs avenants successifs, organise les modalités de détention, de gestion et d'évolution de l'indivision portant sur plusieurs actifs immobiliers situés en Corse. À la suite de ces avenants, les parties au protocole incluent notamment Corin, Cama et la Cepac, cette dernière étant intervenue à la suite de l'acquisition de droits indivis, sans être bénéficiaire des mécanismes de promesses décrits ci-après.

Dans ce cadre, Mercialys a consenti au bénéfice de Corin et de Cama une promesse d'achat portant sur tout ou partie de leurs droits indivis, exercable selon un calendrier et des modalités définies contractuellement. Cette promesse confère à Corin et à Cama une option de vente de leurs droits indivis à Mercialys.

L'avenant du 27 avril 2018 prévoit à cet égard des fenêtres successives d'exercice de cette promesse d'achat, portant sur des fractions limitées des droits indivis. La promesse est ainsi susceptible d'être exercée, dans les limites prévues contractuellement, sur un maximum de 10 % des droits indivis détenus par Corin entre le 31 janvier 2020 et le 31 décembre 2020, puis sur un maximum de 10 % des droits indivis détenus par Corin entre le 31 janvier 2023 et le 31 décembre 2023, et enfin, à compter du 31 janvier 2024 puis du 31 janvier 2025, sur un maximum de 10 % des droits indivis détenus par Corin et Cama.

En cas d'exercice de cette promesse d'achat, Mercialys dispose d'une faculté de contre-proposition, lui permettant, sous certaines conditions, soit de se substituer à un tiers, soit d'offrir à Corin et à Cama une option d'acquisition d'une quote-part équivalente de ses propres droits indivis.

Ces mécanismes visent à encadrer contractuellement les conditions de sortie progressive de l'indivision et à assurer la stabilité de l'actionnariat des actifs concernés. Les engagements correspondants sont consentis pour la durée du protocole, soit vingt ans à compter du 1^{er} janvier 2018, renouvelable par tacite reconduction.

Le protocole prévoit par ailleurs que la survenance de certains événements spécifiques, et notamment la perte de contrôle, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, de la société contrôlant la branche d'activité hypermarchés et supermarchés en Corse, est susceptible d'ouvrir la possibilité d'un exercice anticipé de la promesse d'achat. À cet égard, le groupe Casino ne contrôle plus le groupe Codim 2 depuis le 1^{er} octobre 2024. La mise en œuvre d'un éventuel exercice anticipé demeure subordonnée au respect des conditions prévues par le protocole.

À la date du présent document, aucune des facultés d'exercice de la promesse d'achat décrites ci-dessus n'a été mise en œuvre.

23.2.2 Engagement dans le cadre de l'acquisition du centre commercial Saint-Genis 2

Dans le cadre de la cession, une clause d'ajustement du prix de base a été convenue entre les parties, dont la détermination, dépendante de la trajectoire de rendement de l'actif, interviendra à l'issue d'une période de quatre ans suivant la date de signature le 5 juin 2025 -prolongeable de quatre mois.

En parallèle, une garantie locative est mise en place par le cédant au bénéfice de Mercialis sur une période de 3 ans à compter du 1^{er} juillet 2025.

23.2.3 Engagement de vente des surfaces occupées par Leclerc sur le site de Brest

Une promesse synallagmatique de vente et d'achat a été signée entre la société Hyperthetis participations, propriétaire des murs de l'Hypermarché et Leclerc, preneur, le 5 juin 2025.

La cession devrait intervenir entre le 1^{er} juillet 2026 et le 30 juin 2027 pour un prix correspondant à la moyenne de deux valeurs d'expertises. Au 31 décembre 2025, la moyenne de la fourchette utilisée dans le cadre des états financier est de 9,8 millions d'euros. Le site a fait l'objet d'un reclassement en immeubles de placement détenus en vue de la vente.

23.2.4 Autres engagements

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs du Groupe.

Le Groupe a reçu des sociétés apporteurs 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)	12/2025	12/2024
À moins d'un an	142 007	134 979
Entre un et cinq ans	107 907	145 944
À plus de cinq ans	13 087	12 884
TOTAL	263 002	293 806

Note 24 Transactions avec les parties liées

24.1 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 Mercialis 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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024 ;
- contrat d'animation de centre avec Mercialis Gestion.

Ces contrats sont renouvelés tacitement chaque année sans pouvoir excéder une durée de 13 ans.

Le montant de ces transactions s'élève à 723 milliers d'euros.

En 2020, des opérations de vente et d'achat d'actifs immobiliers ont eu lieu entre Mercialis et la SCI AMR. Au titre de ces opérations, Mercialis a octroyé un prêt à la SCI AMR qui s'élève à 18 965 milliers d'euros (intérêts courus inclus) à fin décembre 2025.

24.2 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 2025, 9 membres en plus du Président du Conseil d'administration, dont 8 administrateurs indépendants. Les rémunérations indiquées ci-après sont celles des administrateurs et des principaux dirigeants.

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
Avantages à court terme ⁽¹⁾	2 828	2 105
TOTAL	2 828	2 105

(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 2025.

24.4 Autres transactions avec les parties liées

Hors montants cités ci-dessus, les autres transactions avec les parties liées s'établissent ainsi pour les exercices clos aux 31 décembre 2025 et 2024 :

► AUTRES TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

	Produits	Charges	Dettes	Créances
(en milliers d'euros)	concernant les parties liées			
2024	704	(178)	(124)	1 750
2025	453	-	-	1 943

Note 25 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes de Mercialys s'élèvent à 667 milliers d'euros au 31 décembre 2025 (contre 599 milliers d'euros au 31 décembre 2024).

Honoraires des Commissaires aux comptes de l'exercice 2025 (en milliers d'euros)	EY	KPMG
Certification des comptes individuels et consolidés et examen limité	299	259
Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	82	28
TOTAL	381	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 26 Effectif

En nombre de personnes	12/2025	12/2024
Effectif inscrit à la clôture ⁽¹⁾	199	177
Équivalent temps plein ⁽²⁾	197	170

(1) Effectif en CDI et CDD.

(2) Effectif équivalent temps plein moyen sur une durée annuelle.

L'augmentation des effectifs en 2025 s'explique par l'acquisition de la société ImocomPartners.

Note 27 Événements postérieurs à la clôture

Postérieurement à la clôture, le Groupe procédera, le 27 février 2026, au remboursement à échéance de la souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros, assortie d'un coupon fixe de 1,8 %.

3.1.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société MERCIALYS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société MERCIALYS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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.

03

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 1^{er} janvier 2025 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.821-53 et R.821-180 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

Risques identifiés

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable des immeubles de placement du groupe s'élève à 1 692 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 en 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 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 ainsi que 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.

Notre réponse

Dans le cadre de l'audit des comptes consolidés de la société 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.

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 l'assemblée générale du 6 mai 2010.

Au 31 décembre 2025, nos cabinets étaient dans la seizième 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 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.

03

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.821-55 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.821-27 à L.821-34 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 2026

KPMG SA

Regis Chemouny

Associé

Lyon, le 13 mars 2026

ERNST & Young et Autres

Sylvain Lauria

Associé

3.2 Comptes sociaux

3.2.1 États financiers

3.2.1.1 Compte de résultat

(en milliers d'euros)

	Notes	12/2025	12/2024
Revenus locatifs		132 813	126 123
Impôt foncier non récupéré		(1 746)	(1 649)
Charges locatives non récupérées		(2 325)	(2 488)
Charges nettes sur immeubles		(11 130)	(5 052)
Loyers nets	3	117 612	116 933
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	4	224	2 009
Amortissements		(23 022)	(22 765)
Provisions	5	(12 324)	1 050
Charges de personnel	6	(2 308)	(3 940)
Charges externes	7	(19 350)	(18 286)
Résultat d'exploitation		60 831	75 001
Résultat financier	8	6 881	(28 166)
Résultat exceptionnel	9	(142)	(2 094)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	10	(13)	(6)
Impôt société	11	-	-
RÉSULTAT NET		67 557	44 734

3.2.1.2 Bilan

Actif

		12/2025		12/2024	
		Amortissements et dépréciations			
(en milliers d'euros)	Notes	Brut		Net	Net
Immobilisations incorporelles		63 796	(3 034)	60 762	3 152
Concession, brevets et droits similaires		3 607	(2 296)	1 311	981
Fonds commercial		58 252	(738)	57 514	794
Autres immobilisations incorporelles		1 937	-	1 937	1 377
Immobilisations corporelles		1 455 116	(346 197)	1 108 919	1 114 949
Terrains		748 218	(43 612)	704 606	710 214
Constructions		661 236	(293 953)	367 283	382 105
Installations techniques, matériel et outillage industriel		6 659	(3 156)	3 503	791
Autres immobilisations corporelles		7 140	(5 476)	1 663	1 553
Immobilisations en cours		31 864	-	31 864	20 286
Immobilisations financières		791 728	(211 323)	580 404	550 833
Titres de participation		655 143	(211 323)	443 819	417 003
Prêts		136 270	-	136 270	133 534
Autres immobilisations financières		314	-	314	296
Total de l'actif immobilisé	12	2 310 640	(560 555)	1 750 086	1 668 934
Créances	13	307 790	(21 613)	286 178	253 091
Créances clients et comptes rattachés		37 022	(15 296)	21 726	23 403
Autres créances d'exploitation		248 537	(6 317)	242 221	205 212
Charges constatées d'avance		22 231	-	22 231	24 476
Valeurs mobilières de placement	14	421 961	-	421 961	259 719
Actions propres		5 504	-	5 504	7 974
Autres titres		101	-	101	90
Disponibilités		416 356	-	416 356	251 654
Total de l'actif circulant		729 751	(21 613)	708 138	512 809
Charges à répartir sur plusieurs exercices		3 831	-	3 831	3 311
Primes de remboursement des obligations		4 812	-	4 812	3 653
TOTAL DE L'ACTIF		3 049 034	(582 167)	2 466 866	2 188 706

Passif

(en milliers d'euros)	Notes	12/2025	12/2024
Capital et primes		561 944	561 944
Réserves		9 389	9 389
Écart de réévaluation		15 635	15 635
Report à nouveau		90 061	138 789
Résultat		67 557	44 734
Acompte sur dividendes		-	-
Provisions réglementées		1 116	940
Capitaux propres	15	745 703	771 432
Provisions	16	18 404	20 970
Emprunts et dettes financières	17	1 644 624	1 334 395
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18	10 891	14 685
Dettes fiscales et sociales	18	9 061	9 171
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	18	904	1 085
Autres dettes	18	36 643	36 151
Produits constatés d'avance		636	817
Passif circulant		1 702 759	1 396 305
TOTAL DU PASSIF		2 466 866	2 188 706

3.2.1.3 Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	12/2025	12/2024
Résultat net		67 557	44 734
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations nettes des reprises		35 056	109 874
Résultats sur cessions d'actifs		457	(1 618)
Autres charges/(Produits) calculés		5 797	3 688
Capacité d'autofinancement		108 866	156 678
Variation du besoin en fond de roulement ⁽¹⁾		(34 004)	(18 331)
Flux net lié à l'activité		74 862	138 347
Acquisitions d'immobilisations		(119 776)	(24 878)
Cessions d'immobilisations		(155)	23 639
Variation des prêts et avances consentis ⁽²⁾		1 004	17 520
Flux net lié aux opérations d'investissement		(118 927)	16 281
Dividendes versés et acompte	15	(93 462)	(92 643)
Augmentation et diminution de capital		-	-
Augmentation des emprunts ⁽³⁾		508 691	521 410
Diminution des emprunts ⁽³⁾		(210 000)	(422 000)
Flux net lié aux opérations de financement		205 228	6 767
Variation de trésorerie nette		161 163	161 395
Trésorerie nette d'ouverture		257 891	96 496
Trésorerie nette de clôture		419 057	257 891
Trésorerie au bilan		421 961	259 719
Concours bancaires		(2 904)	(1 827)
<i>(1) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :</i>			
• Clients		1 342	4 536
• Fournisseurs		(4 135)	(3 204)
• Autres créances		(37 241)	(11 974)
• Autres dettes		1 797	(10 233)
• Comptes de régularisation		4 234	2 543
Variation		(34 004)	(18 331)

(2) En 2024, correspond principalement aux compensations de créances de la société Fenouillet Immobilier pour 16 575 milliers d'euros.

(3) En 2025, les augmentations des emprunts et dettes financières correspondent principalement à l'émission obligataire de 300 millions d'euros et aux émissions de billets de trésorerie pour 210 millions d'euros. Les diminutions des emprunts et dettes financières correspondent aux remboursements des billets de trésorerie pour 210 millions d'euros.

En 2024, les augmentations des emprunts et dettes financières correspondent à l'émission obligataire de 300 millions d'euros et aux émissions de billets de trésorerie pour 222 millions d'euros. Les diminutions des emprunts et dettes financières correspondent au remboursement de l'emprunt obligataire à échéance 2027 de 200 millions d'euros et aux remboursements des billets de trésorerie pour 222 millions d'euros.

3.2.2 Notes annexes

Note 1	Principes, règles et méthodes comptables	192	Note 15	Capitaux propres	201
Note 2	Faits marquants de l'exercice	194	Note 16	Provisions	202
Note 3	Loyers nets	194	Note 17	Emprunts et dettes financières diverses	202
Note 4	Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	195	Note 18	Dettes	204
Note 5	Provisions	195	Note 19	Crédit bail	205
Note 6	Charges de personnel	195	Note 20	États financiers publiés en 2024	205
Note 7	Charges externes	195	Note 21	Engagements hors bilan	206
Note 8	Résultat financier	196	Note 22	Risques de marché	208
Note 9	Résultat exceptionnel	197	Note 23	Éléments concernant les entreprises liées	208
Note 10	Participation des salariés	197	Note 24	Rémunérations	208
Note 11	Impôt	197	Note 25	Honoraires des Commissaires aux comptes	209
Note 12	Immobilisations	197	Note 26	Événements postérieurs à la clôture	209
Note 13	Créances	199	Note 27	Tableau des filiales et participations	209
Note 14	Trésorerie nette	200			

Informations relatives à Mercialys SA

Mercialys est une société anonyme de droit français dont les titres sont cotés sur Euronext Paris compartiment A.

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 de la société Mercialys SA sont établis conformément au règlement ANC n°2014-03 relatif au Plan Comptable Général, tel que modifié par le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, applicable obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

L'exercice clos le 31 décembre 2025 constitue le premier exercice d'application du règlement ANC n°2022-06.

Conformément aux dispositions transitoires du règlement ANC n°2022-06 :

- les états financiers de l'exercice précédent sont présentés selon les nouveaux modèles, avec reclassement le cas échéant ;
- les reclassements opérés n'ont pas d'impact sur les capitaux propres d'ouverture ;
- il s'agit d'une application prospective, les comptes de l'exercice précédent n'ont pas été modifiés.

La première application du règlement constitue un changement de méthode.

Principaux changements introduits par le règlement applicable à compter du 1^{er} janvier 2025:

- nouvelle définition du résultat exceptionnel ainsi que nouvelles modalités de présentation du résultat exceptionnel (note 1.8) ;
- suppression de la technique de transfert de charges ;
- mise à jour du plan de comptes (nomenclature) ;
- mise à jour des modèles obligatoires de bilan et de compte de résultat ;
- réorganisation de certaines informations à fournir en annexe et utilisation de formats tabulaires.

Les états financiers arrêtés et publiés au titre de l'exercice 2024 sont présentés séparément dans la présente annexe (note 20).

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 1^{er} 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 vénale. 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 2025. 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 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

Conformément à l'article 513-5 du PCG modifié par le règlement ANC 2022-06, le résultat exceptionnel comprend exclusivement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel.

Un événement est considéré comme :

- majeur lorsque ses conséquences sont susceptibles d'influencer le jugement des utilisateurs des comptes ;
- inhabituel lorsqu'il n'est pas lié à l'exploitation normale et courante de l'entité.

Les résultats de cession d'immeubles et les provisions pour dépréciations des immobilisations corporelles sont désormais présentés en résultat d'exploitation, sauf lorsqu'ils sont directement liés à un événement majeur et inhabituel.

Note 2 Faits marquants de l'exercice

Les faits marquants de l'exercice sont les suivants :

Opérations d'acquisitions

En juin 2025, Mercialys a fait l'acquisition du centre commercial Saint-Genis 2, dont une partie a été financée via un contrat de crédit-bail à échéance 15 octobre 2031.

Ce site leader de l'Ouest lyonnais bénéficiant d'une zone de chalandise de 700 000 habitants. Ce site répond aux exigences de Mercialys au travers de sa taille (90 magasins et 10 restaurants répartis sur plus de 18 000 m²), d'une excellente diversification locative, articulée autour d'enseignes à fort rayonnement, et d'un potentiel d'optimisation du mix-marchand et des formats immobiliers associés.

En juillet 2025, la société Mercialys a racheté les 49 % de minoritaires de la société Hyperthetis Participations détenus par SPF2 Hyperthe pour un montant net de 29,6 millions d'euros frais inclus.

Opération de dissolution-TUP

Le 3 mars 2025, la société Epicanthe a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation avec transmission universelle du patrimoine au profit de la société Mercialys SA. La réalisation de la transmission universelle du patrimoine est intervenue le 12 avril 2025.

Opérations de financement

En juin 2025, Mercialys a réalisé une émission obligataire de 300 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 4,0 %. Cette liquidité additionnelle permettra le refinancement de la souche obligataire d'un montant de 300 millions d'euros arrivant à échéance en février 2026. Par ailleurs, Mercialys a étendu la maturité de 77% de ses lignes bancaires confirmées non tirées en 2025 (Note 17).

Note 3 Loyers nets

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
Loyers facturés	132 557	125 977
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	256	146
Revenus locatifs	132 813	126 123
Impôt foncier	(10 436)	(9 320)
Refacturation aux locataires	8 690	7 670
Impôt foncier non récupéré	(1 746)	(1 649)
Charges locatives	(22 001)	(20 673)
Refacturation aux locataires	19 676	18 185
Charges locatives non récupérées	(2 325)	(2 488)
Honoraires de gestion	(4 807)	(4 875)
Refacturation aux locataires	2 992	2 798
Autres charges ⁽¹⁾	(9 315)	(2 975)
Charges nettes sur immeubles	(11 130)	(5 052)
LOYERS NETS	117 612	116 933

(1) Incluent pour 2025 des pertes et dépréciations nettes de reprises sur créances pour 3 521 milliers d'euros contre 1 096 milliers d'euros en 2024.

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.

Note 5 Provisions

Les provisions inscrites dans le résultat d'exploitation, sont constituées des provisions pour risques et charges qui comprennent les coûts estimés des contentieux survenus et les différents risques et litiges liés à l'activité. Sont également comptabilisées, les provisions relatives aux dépréciations des sites du patrimoine.

03

Note 6 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 28 salariés sur l'exercice 2025 (26 cadres, 1 agents de maîtrise et 1 employés) contre 34 salariés sur l'exercice 2024.

Note 7 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, des honoraires versés aux Commissaires aux comptes et des dépenses d'expertises et de gestion du parc.

Note 8 Résultat financier

(en milliers d'euros)

	12/2025	12/2024
Produits financiers	81 116	128 262
Reprise de provision pour dépréciation des titres de participation	3 381	1 232
• Dentelle	-	1 232
• Hyperthetis Participations	2 752	-
• Rennes-Anglet	94	-
• Cypérus Saint-André	534	-
Revenus des titres consolidés	44 075	93 548
• Mercialys Participations	24 770	26 972
• Dentelle	331	405
• AMR	2 971	2 377
• Immosiris	1 876	4 019
• Hyperthetis Participations	13 793	59 364
• Rennes-Anglet	102	102
• Aix 2	232	308
Intérêts sociétés apparentées	8 758	12 278
Produits nets/cession actions propres	901	1 094
Produits financiers de placement	9 136	5 202
Produits intérêts sur dérivés de couverture	12 975	12 977
Reprise de provision pour dépréciations financières	1 756	1 893
Reprise de provision pour dépréciation des titres de placement	135	-
Autres produits financiers	-	38
Charges financières	(74 235)	(156 428)
Provision pour attribution gratuite d'actions	-	(736)
Dotation aux provisions pertes sur contrat	(855)	(1 756)
Dotation amortissement prime remboursement obligation ⁽¹⁾	(1 853)	(3 309)
Dotation amortissement actions propres	-	(11)
Provision sur titres de participation	(7 386)	(85 417)
• Point Confort	(1 084)	(65)
• UIR II	-	(34)
• AMR	(2 649)	(6 450)
• Rennes-Anglet	-	(40)
• Hyperthetis Participations	-	(56 390)
• Immosiris	(394)	(2 722)
• Mercialys Participations	(3 073)	(19 715)
• Mercialys Exploitation	(74)	-
• Astuy	(37)	-
• The Next Horizon	(75)	-
Intérêts sociétés apparentées	(918)	(1 858)
Intérêts des emprunts	(39 829)	(31 441)
Charges intérêts sur dérivés de couverture	(9 090)	(9 653)
Charges nettes/cession actions propres	(1 902)	(1 851)
Capitalisation des coûts des emprunts	-	-
Autres charges financières ⁽²⁾	(12 403)	(20 397)
RÉSULTAT FINANCIER	6 881	(28 166)

(1) En 2024, dont 1,5 million d'euros de suramortissement des primes et frais dans le cadre de l'opération de restructuration de la dette.

(2) En 2025, principalement composé d'amortissements de soultes liés aux dénouements d'instruments financiers pour 9,7 millions d'euros.

En 2024, principalement composé du mali de rachat pour 10,1 millions d'euros et 7,7 millions d'euros d'amortissements de soultes liés aux dénouements d'instruments financiers.

Note 9 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel réalisé sur l'exercice 2025 pour un montant de -142 milliers d'euros correspond uniquement aux amortissements dérogatoires.

Note 10 Participation des salariés

En date du 14 novembre 2023, un accord de participation a été mis en place suite à la création d'une Unité Economique et Sociale (UES) le 5 avril 2023 regroupant les entités Mercialys SA, Mercialys Gestion, Mercialys Exploitation et The Next Horizon. La participation a pour objet de garantir collectivement aux salariés les droits de participer aux résultats des sociétés composant l'UES Mercialys.

03

Note 11 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 2025, le résultat du secteur imposable est déficitaire et ne donne pas lieu à la comptabilisation d'une charge d'impôt.

Les accroissements et allègements futurs d'impôt sont non significatifs.

Note 12 Immobilisations

12.1 Tableau des immobilisations

		12/2025				
(en milliers d'euros)	Notes	Montrant Brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Reclassements et autres mouvements	Diminutions	Montant Brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles		5 003	60 345	-	(1 553)	63 796
Concession, brevets et droits similaires		2 833	803	-	(30)	3 607
Fonds commercial ⁽¹⁾		794	57 458	-	-	58 252
Immobilisations incorporelles en-cours ⁽²⁾		1 377	2 084	-	(1 523)	1 937
Immobilisations corporelles		1 428 992	34 656	-	(8 532)	1 455 116
Terrains		747 500	747	-	(28)	748 218
Constructions		650 803	10 489	-	(57)	661 236
Installations techniques, matériel et outillage industriel		3 771	2 902	-	(14)	6 659
Autres immobilisations corporelles		6 633	507	-	-	7 140
Immobilisations corporelles en cours ⁽³⁾		20 286	20 011	-	(8 433)	31 864
Immobilisations financières		757 618	35 560	533	(1 984)	791 728
Titres de participation ⁽⁴⁾	27	623 788	30 822	533	-	655 143
Prêts		133 534	3 679	-	(943)	136 270
Autres immobilisations financières		296	1 059	-	(1 041)	314
TOTAL		2 191 613	130 561	533	(12 069)	2 310 640

(1) En 2025, l'augmentation provient de la promesse unilatérale de vente (PUV) d'un montant de 52 millions d'euros et du droit au bail d'un montant de 5,8 millions d'euros correspondant à l'acquisition du site de Saint-Genis 2 (note 19)

(2) Les immobilisations incorporelles en-cours augmentent de 561 milliers d'euros. Les acquisitions représentent 2 084 milliers d'euros, les mises en services et les reclassements en charges représentent 1 523 milliers d'euros.

(3) Les immobilisations corporelles en-cours augmentent de 11 578 milliers d'euros. Les acquisitions représentent 20 011 milliers d'euros, les mises en services et les reclassements en charges représentent 8 433 milliers d'euros.

(4) En 2025 les 533 milliers d'euros correspondent aux titres de la société Cypérus Saint-André, transmis lors de la dissolution sans liquidation avec transmission universelle de patrimoine de la société Epicanthe dans la société Mercialys SA (note 2).

Les autres immobilisations corporelles sont constituées des immobilisations en cours à hauteur de 31 864 milliers d'euros au 31 décembre 2025 contre 20 286 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Les titres de participation sont détaillés dans le tableau des filiales et participations (note 27).

12.2 Tableau des amortissements

		12/2025				
(en milliers d'euros)	Notes	Durée utilisation /taux amortissements	Mode Amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
					Diminutions	
Immobilisations incorporelles				1 852	1 197	(15)
Concession, brevets et droits similaires		3-5 ans	Linéaire	1 578	733	(15)
Fonds commercial ⁽¹⁾		20-50 ans	Linéaire	274	464	-
Autres immobilisations incorporelles				-	-	-
Immobilisations corporelles				267 946	21 830	(20)
Terrains		20-40 ans	Linéaire	13 658	1 152	-
Constructions		20-50 ans	Linéaire	246 228	20 091	(6)
Installations techniques, matériel et outillage industriel		10-20 ans	Linéaire	2 980	190	(14)
Autres immobilisations corporelles		5-10 ans	Linéaire	5 080	397	-
Immobilisations en cours				-	-	-
Immobilisations financières				-	-	-
Titres de participation				-	-	-
Prêts				-	-	-
Autres immobilisations financières				-	-	-
TOTAL				269 798	23 027	(35)

(1) La dotation comprend la quote-part d'amortissement (356 milliers d'euros) du droit au bail de 5,8 millions d'euros correspondant à l'acquisition du site de Saint-Genis 2.

12.3 Tableau des dépréciations

		12/2025				
(en milliers d'euros)	Notes	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Fusion	Diminutions	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles		-	-		-	-
Concession, brevets et droits similaires		-	-		-	-
Fonds commercial		-	-		-	-
Autres immobilisations incorporelles		-	-		-	-
Immobilisations corporelles		46 097	10 625		(281)	56 441
Terrains		23 628	5 357		(183)	28 802
Constructions		22 470	5 268		(98)	27 640
Installations techniques, matériel et outillage industriel		-	-		-	-
Autres immobilisations corporelles		-	-		-	-
Immobilisations en cours		-	-		-	-
Immobilisations financières		206 785	7 386	533	(3 380)	211 323
Titres de participation		206 785	7 386	533	(3 380)	211 323
Prêts		-	-		-	-
Autres immobilisations financières		-	-		-	-
Créances		18 479	6 782	(664)	(2 985)	21 613
Créances clients et comptes rattachés		14 961	3 319	-	(2 985)	15 296
Autres créances		3 518	3 463	(664)	-	6 317
TOTAL		271 361	24 794	(131)	(6 647)	289 378

Immobilisations incorporelles et corporelles

L'augmentation des immobilisations incorporelles et corporelles s'explique principalement par l'acquisition de l'actif détenant le site de Saint-Genis. L'acquisition du site a eu un impact de 66 434 milliers d'euros sur les immobilisations répartis de la façon suivante soit 57 458 milliers d'euros correspondant aux immobilisations incorporelles et 8 974 milliers d'euros correspondant aux immobilisations corporelles.

Immobilisations financières

L'augmentation des immobilisations financières s'explique essentiellement par l'acquisition de 13 444 883 titres de la société Hyperthetis Participations pour 29 561 milliers d'euros (frais inclus), l'acquisition de 72 482 titres de la société SEP de Valorisation du Centre Commercial Saint Genis2 pour 1 260 milliers d'euros et l'apport des titres de la société Epicanthe suite à la fusion de cette dernière en 2025. La société Hyperthetis Participations est maintenant détenue intégralement par Mercialys SA. Les intérêts des prêts accordés aux sociétés Fenouillet Immobilier, Fenouillet Participations et à la SCI AMR ont augmenté de 2 736 milliers d'euros.

Les prêts au 31 décembre 2025 sont les suivants (y compris produits d'intérêts)•:

- SNC Fenouillet Participation : 49 941 milliers d'euros (48 899 milliers d'euros en 2024) ;

- SNC Fenouillet Immobilier : 67 272 milliers d'euros (65 763 milliers d'euros en 2024) ;
- SCI AMR : 18 965 milliers d'euros (18 780 milliers d'euros en 2024).

12.4 Dépréciation

Une dotation pour dépréciation des immobilisations corporelles d'un montant de 10 806 milliers d'euros et une reprise de dépréciation d'un montant de 461 milliers d'euros ont été comptabilisées sur la base des valeurs d'expertises du 31 décembre 2025 sur les actifs immobiliers de Mercialys contre une dotation d'un montant de 3 633 milliers d'euros et une reprise de dépréciation d'un montant de 4 042 milliers d'euros en 2024.

Sur les titres de participation, les variations de dépréciations comptabilisées sur l'exercice portent sur les sociétés Point Confort, AMR, Immosiris, Mercialys Participations, Mercialys Exploitation, Astuy et The Next Horizon pour 7 423 milliers d'euros. Une reprise de dépréciation d'un montant de 3 381 milliers d'euros correspondant à l'amélioration de la situation nette des sociétés Cyperus Saint-André, Hyperthetis Participations et Rennes-Anglet ont été constatées. Au 31 décembre 2025, ces dépréciations s'élèvent à 211 360 milliers d'euros contre 206 785 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Ces dépréciations sont essentiellement liées à la diminution de la situation nette réévaluée de ces filiales.

03

Note 13 Créances

13.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	Notes	12/2025	12/2024
		Créances à la clôture	Créances à l'ouverture
Créances clients		37 022	38 364
Dépréciations	12.3	(15 296)	(14 961)
Créances clients nettes		21 726	23 403
Autres créances d'exploitation		21 218	18 038
Comptes courants des sociétés apparentées		227 319	190 691
Dépréciations	12.3	(6 317)	(3 518)
Autres créances nettes		242 221	205 212
CRÉANCES		263 947	228 614

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		
		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
(en milliers d'euros)	Total							
Au 31 décembre 2024	6 864	3 423	75	4 831	1 505	9 834	21 667	38 364
Au 31 décembre 2025	4 959	3 604	1 223	1 109	4 249	10 185	21 878	37 022

Les créances clients au 31 décembre 2025 sont principalement composées de loyers, droits d'entrée et prestations de conseils facturés en fin d'exercice.

Les provisions pour créances douteuses sont déterminées par Mercialys et fondées sur le cadre juridique des contentieux avec les locataires présentant des impayés.

Les autres créances d'exploitation sont essentiellement constituées :

- de créances fiscales pour 8 072 milliers d'euros au 31 décembre 2025 contre 6 804 milliers d'euros au 31 décembre 2024•;
- de produits à recevoir des locataires dans le cadre des baux à construction pour un montant de 3 898 milliers d'euros au

31 décembre 2025 (4 307 milliers d'euros au 31 décembre 2024). 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 975 milliers d'euros au 31 décembre 2025 (678 milliers d'euros au 31 décembre 2024).

Les comptes courants des sociétés apparentées correspondent principalement aux filiales suivantes :

(en milliers d'euros)

SAS Mercialys Participations	87 351
SNC Caserne de Bonne	63 534
SNC Sacré-Coeur	12 398
SAS Mercialys Gestion	22 214
SAS Mercialys Campagne 13	10 893
SNC Cyperus Saint-André	6 631
SAS Ocitô La Galerie	3 939

Sur l'ensemble de ces créances, sont comptabilisés des produits à recevoir pour un montant de 18 248 milliers d'euros contre 18 193 milliers d'euros au 31 décembre 2024, dont principalement :

- créances clients : 3 410 milliers d'euros (4 512 milliers d'euros au 31 décembre 2024) ;

- créances diverses : 9 590 milliers d'euros (6 714 milliers d'euros au 31 décembre 2024) ;

- comptes courants des sociétés apparentées : 5 248 milliers d'euros (6 966 milliers d'euros au 31 décembre 2024).

13.2 Échéancier

(en milliers d'euros)

	Montant Brut	Echéance à 1 an au plus	Echéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé	-	-	-
Créances de l'actif circulant	285 559	281 662	3 897
Charges constatées d'avances	22 231	11 183	11 049
TOTAL	307 790	292 844	14 946

Note 14 Trésorerie nette

(en milliers d'euros)

	12/2025	12/2024
Actions propres	5 504	7 974
Dépréciations	-	(11)
Contrat de liquidité	101	101
Banque	414 307	251 552
Instruments de trésorerie	(854)	(1 724)
TRÉSORERIE	419 058	257 891

La société détient 531 717 actions propres contre 818 858 au 31 décembre 2024.

Note 15 Capitaux propres

15.1 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 2023	561 944	256 457	914	819 315
Augmentation de capital				-
Diminution de capital				-
Dividendes versés		(92 643)		(92 643)
Résultat de l'exercice		44 734		44 734
Acompte sur dividendes				-
Autres mouvements			26	26
Au 31 décembre 2024	561 944	208 548	940	771 432
Augmentation de capital				-
Diminution de capital				-
Dividendes versés		(93 462)		(93 462)
Résultat de l'exercice		67 557		67 557
Acompte sur dividendes				-
Autres mouvements			176	176
Au 31 décembre 2025	561 944	182 643	1 116	745 703

Au 31 décembre 2025, le capital est composé de 93 886 501 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

15.2 Dividendes

Sur 93 886 501 actions au 31 décembre 2024, 93 462 222 actions ont bénéficié du dividende alloué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (424 279 actions propres ne donnant pas droit à un dividende).

La société a versé à ses actionnaires un dividende brut de 1 euro par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, soit un montant global de 93 462 milliers d'euros.

Dividende au titre de l'exercice 2025

Le Conseil d'administration de Mercialis proposera à l'Assemblée générale du 23 avril 2026 le versement d'un dividende de 1 euro par action, soit 93,9 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 0,73 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,27 euro par action.

La mise en paiement du dividende soit 1 euro par action, interviendrait le 4 mai 2026 (détachement du coupon le 6 mai 2026) sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 23 avril 2026.

15.3 Paiement en actions

Depuis le 1^{er} décembre 2005, le Groupe a mis en place des plans d'attribution d'actions gratuites Mercialis 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.

Stock d'actions gratuites en cours d'acquisition	Nombre d'actions, en cours
Actions en circulation au 1^{er} janvier 2024	507 389
Actions attribuées	180 798
Actions supprimées	(6 546)
Actions émises	(131 366)
Actions en circulation au 31 décembre 2024	550 275
Actions attribuées	210 073
Actions supprimées	(93 611)
Actions émises	(174 056)
ACTIONS EN CIRCULATION AU 31 DÉCEMBRE 2025	492 681

15.4 Plans d'attribution d'actions gratuites

Dates d'attribution	27/04/2023	27/04/2023	25/04/2024	25/04/2024	27/04/2024	29/04/2025	29/04/2025	29/04/2025	29/04/2025
Échéance de la période d'attribution	27/04/2026	27/04/2026	25/04/2027	25/04/2027	25/04/2026	30/04/2028	30/04/2028	30/04/2028	30/04/2027
Échéance de la période de conservation	28/04/2028	28/04/2028	26/04/2029	26/04/2029	25/04/2026	01/05/2030	30/04/2028	01/05/2030	30/04/2027
Cours de l'action lors de l'attribution en euros	8,89	8,89	11,3	11,3	11,3	11,74	11,74	11,74	11,74
Nombre de bénéficiaires	2	13	2	14	151	1	1	16	159
Nombre d'actions attribuées à l'origine	120 240	63 000	103 748	61 950	15 100	68 498	41 675	84 000	15 900
Juste valeur de l'action gratuite en euros	5,11	5,25	8,12	8,15	9,26	8,22	7,87	7,91	9,65
Taux de performance retenu	129 %	129 %	115 %	115 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Nombre d'actions en circulation avant application des critères de performance au 31 décembre 2025	115 426	46 500	86 693	52 800	11 100	68 498	9 383	84 000	13 800

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.

Concernant les mandataires, en cas de départ, le droit aux actions gratuites qui auraient été attribuées avant la date de départ effectif serait maintenu sur une base prorata temporis de sa présence.

Les critères de performance retenus (mesurés à l'issue de la période de 3 ans) intègrent notamment :

- la performance boursière en termes relatifs en référence à un panel de sociétés du secteur immobiliers ;
- la performance boursière absolue moyenne ;
- la croissance organique du RNR (Résultat Net Récurrent) ;
- la réduction de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialis.

Note 16 Provisions

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	Fusion	Reprise	31/12/2025
Pour risques	19 017	7 827	(57)	(10 415)	16 372
Pour charges	1 953	82		(3)	2 032
Provisions	20 970	7 909	(57)	(10 418)	18 404
dont exploitation ⁽¹⁾		7 055	-	(8 538)	
dont financier ⁽²⁾		855	-	(1 880)	
dont exceptionnel		-	-	-	

(1) Les dotations aux provisions pour risques et charges constatées sur l'exercice correspondent à la prise en compte de nouveaux contentieux (6 973 milliers d'euros) et aux indemnités de fin de carrières (82 milliers d'euros). Les reprises de provisions correspondent principalement à la résolution de litiges et contentieux nés sur les exercices antérieurs.

(2) La dotation aux provisions financières correspond à la juste valeur de l'instrument financier de trading (note 17).

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 et pour les provisions relatives à des sites cédés.

Note 17 Emprunts et dettes financières diverses

17.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
Emprunts obligataires	1 576 193	1 269 263
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	42 000	42 000
Concours bancaires courants	2 049	71
Instrument de trésorerie passif	855	1 756
Dettes financières diverses (dépôts de garantie reçus)	23 527	21 305
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	1 644 624	1 334 395

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.

17.2 Emprunt obligataire

La variation des emprunts obligataires sur l'exercice 2025 est relative au placement d'une nouvelle émission obligataire en juin 2025 de 300 millions d'euros d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 4,0 %. Cette nouvelle émission obligataire a donné lieu à la comptabilisation d'une prime d'émission pour - 2,1 millions d'euros et de frais d'émission pour - 1,4 million 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.

Au 31 décembre 2025, le montant des financements obligataires s'élève à 1 550 millions d'euros répartis en 5 souches :

- une souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 4,0 %, et à maturité septembre 2032 ;
- une souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 4,0 %, et à maturité septembre 2031 ;
- 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 de 150 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 2,0 %, et à maturité novembre 2027 ;
- une souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros rémunérée au taux fixe de 1,8 % et à maturité février 2026.

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.

17.3 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.

En 2025, certains instruments ont fait l'objet de restructurations et Mercialys a contractualisé un nouvel instrument qualifié de couverture de flux de trésorerie. La soulte de 7,9 millions d'euros est étalée sur la durée entre la date de renégociation de l'instrument et la date de fin du sous jacent.

► ÉTAT RECAPITULATIF PAR CATEGORIE D'INSTRUMENTS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2025

(en milliers d'euros)	Notionnel	Mark-to-market net	Mark-to-market actif	Mark-to-market passif	Prime	Provision
Swaps de variabilisation	625 000	(3 283)	1 258	(4 541)	-	-
Swaps de refixation	475 000	2 373	2 373	-	-	-
Cap	69 724	2 998	2 998	-	-	-
Trading	120 000	(855)	-	(855)	1 350	(855)

La structure de la dette de Mercialys, après couverture et prise en compte des billets de trésorerie, se décompose à fin décembre 2025 en 88 % de dette à taux fixe ou couverte et 12 % de dette à taux variable.

17.4 Lignes de crédit confirmées

À fin décembre 2025, le montant des lignes de crédit confirmées du groupe Mercialys s'élève à 390 millions d'euros dont :

- une ligne de crédit *revolving* bancaire de 180 millions d'euros à échéance juin 2028 ;
- cinq lignes bancaires confirmées pour un montant total de 210 millions d'euros, de maturité comprise entre juin 2027 et décembre 2030 (40 millions d'euros arriveront à échéance en juin 2027, 30 millions d'euros arriveront à échéance en juillet 2028, 50 millions d'euros arriveront à échéance en décembre 2028, 40 millions d'euros arriveront à échéance en juin 2030 et 50 millions d'euros arriveront à échéance en décembre 2030).

17.5 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 2025 s'élève à 42 millions d'euros contre 42 millions d'euros au 31 décembre 2024.

17.6 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) < 55 %, à chaque arrêté ;
- 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.

(1) EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

	Covenants	12/2025	12/2024
LTV (<i>Loan To Value</i>) ⁽¹⁾	< 55 %	40,2 %	38,2 %
ICR (<i>Interest Coverage Ratio</i>)	2x	4,9x	5,5x

(1) Hors droit

La LTV présentée ci-dessus correspond à une LTV bancaire et diffère du ratio de LTV utilisé par Mercialys, dans la mesure où il n'intègre pas le crédit-bail de Saint-Genis, cet engagement n'étant pas rattaché à la dette financière nette dans le calcul du LTV bancaire. Le montant de ce crédit-bail s'élève à 64,6 millions d'euros.

En intégrant cet élément, la LTV normalisée ressort à 39,5 % droits inclus et à 42,4 % hors droits.

Au 31 décembre 2025, 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.

Note 18 Dettes

18.1 Décomposition

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
Dettes fournisseurs	10 891	14 685
Dettes fiscales et sociales	9 061	9 171
Impôts sur les bénéfices	-	-
Comptes courants des sociétés apparentées	35 009	32 961
Dettes fournisseurs immobilisations	904	1 085
Autres dettes	1 633	3 191
Produits constatés d'avance	636	-
DETTES	58 135	61 092

Les comptes courants des sociétés apparentées correspondent principalement aux filiales suivantes :

(en milliers d'euros)	
SCI Timur	6 270
SNC Dentelle	1 542
SNC Géante de Périaz	4 932
SNC Fenouillet Immobilier	20 664
SNC Kerbernard	1 029

Les charges à payer s'élèvent à 8 922 milliers d'euros contre 16 187 milliers d'euros au 31 décembre 2024 et se décomposent ainsi :

- dettes fournisseurs : 3 153 milliers d'euros (8 111 milliers d'euros au 31 décembre 2024) ;
- dettes fiscales et sociales : 3 196 milliers d'euros (4 017 milliers d'euros au 31 décembre 2024) ;
- comptes courants des sociétés apparentées : 901 milliers d'euros (1 845 milliers d'euros au 31 décembre 2024) ;
- dettes fournisseurs immobilisations : 888 milliers d'euros (1 073 milliers d'euros au 31 décembre 2024) ;
- autres dettes : 784 milliers d'euros (1 141 milliers d'euros au 31 décembre 2024).

18.2 Échéancier

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
À moins d'un an	58 135	61 092
Entre un et cinq ans	-	-
À plus de cinq ans	-	-
DETTES	58 135	61 092

Note 19 Crédit bail

Le 5 juin 2025, Mercialys a acquis auprès de LSGI – La Société Générale Immobilière, via une cession de crédit-bail immobilier, une partie du centre commercial Saint-Genis 2 situé à Saint-Genis-Laval. Le crédit-bail acheté lors de cette opération est composé de trois tranches :

- tranches 1 et 2 sont acquises par Mercialys ;

- tranche 3 est transférée à la SNC du Centre Commercial de Narbonne ;
- pour la composante amortissable (constructions), la durée d'amortissement est retenue sur 50 ans, soit de 2019 à 2069, conformément à la durée d'utilité estimée.

REDEVANCES CREDIT BAIL IMMOBILIER (en milliers d'euros)

Poste du bilan	Redevances payées HT		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	
Terrains	1 192	1 192	2 363	9 538	1 774	10 541
Constructions	2 665	2 665	5 283	21 320	3 965	23 562
TOTAL	3 857	3 857	7 646	30 858	5 739	34 103

ENGAGEMENTS DE CREDIT BAIL IMMOBILIER (en milliers d'euros)

Poste du bilan	Valeur à la signature du contrat	Coût d'entrée de l'actif	Dotations aux amortissements théoriques		Valeur nette
			de l'exercice	cumulées	
Terrains	21 483	21 483	-	-	21 483
Constructions	48 021	48 021	621	621	47 400
TOTAL	69 504	69 504	621	621	68 883

Note 20 États financiers publiés en 2024

Actif 2024

(en milliers d'euros)	Notes	12/2024
Actifs incorporels		5 003
Amortissements et dépréciations		(1 852)
Sous-total		3 152
Actifs corporels		1 428 992
Amortissements et dépréciations		(314 043)
Sous-total		1 114 949
Immobilisations financières		757 618
Dépréciations immobilisations		(206 785)
Sous-total		550 833
Total de l'actif immobilisé		1 668 934
Créances		228 614
Trésorerie		259 719
Comptes de régularisation		24 476
Total de l'actif circulant		512 809
Charges à répartir sur plusieurs exercices		3 311
Primes de remboursement des obligations		3 653
TOTAL DE L'ACTIF		2 188 706

Passif 2024

(en milliers d'euros)	Notes	12/2024
Capital et primes		561 944
Réserves		9 389
Écart de réévaluation		15 635
Report à nouveau		138 789
Résultat		44 734
Acompte sur dividendes		-
Provisions réglementées		940
Capitaux propres		771 432
Provisions		20 970
Emprunts et dettes financières		1 334 395
Dettes		61 092
Comptes de régularisation		817
Passif circulant		1 417 275
TOTAL DU PASSIF		2 188 706

Compte de résultat 2024

(en milliers d'euros)	Notes	12/2024
Revenus locatifs		126 123
Impôt foncier non récupéré		(1 649)
Charges locatives non récupérées		(2 488)
Charges nettes sur immeubles		(5 052)
Loyers nets		116 933
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités		2 009
Amortissements		(22 765)
Provisions		1 050
Charges de personnel		(3 940)
Charges externes		(18 286)
Résultat d'exploitation		75 001
Résultat financier		(28 166)
Résultat exceptionnel		(2 094)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		(6)
Impôt société		-
RÉSULTAT NET		44 734

Note 21 Engagements hors bilan

Les principaux engagements sont les suivants :

21.1 Engagements liés à l'activité courante

21.1.1 Engagements reçus

21.1.1.1 Cautions bancaires reçues

En garantie du bon paiement des loyers et des charges locatives : au 31 décembre 2025 elles s'élèvent à 6 111 milliers d'euros contre 6 966 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

21.1.1.2 Garantie locative reçue

Au 31 décembre 2025, il n'y a pas de garantie de location reçue.

21.1.2 Engagements donnés

21.1.2.1 Garantie locative donnée

Le 20 septembre 2024, suite à la cession de la galerie commerciale de Montauban, une garantie locative a été accordée à l'acquéreur pour une période de 3 ans, soit jusqu'au 27 septembre 2027.

Mercialys indemnisera l'acquéreur du montant des loyers qu'il aurait dû percevoir pour un montant maximum de 0,5 million d'euros les deux premières années et 0,3 million d'euros pour la troisième année.

En 2025, aucun montant n'a été facturé au titre de cette garantie locative.

21.2. Engagements liés aux opérations exceptionnelles

21.2.1 Engagement dans le cadre du projet mené à Chartres

À ce titre, un protocole de partenariat et d'exclusivité a été conclu en septembre 2023, entre Mercialys et la société publique Chartres Aménagement.

Ainsi, dans le cadre du projet de réaménagement du "plateau Nord-Est" Mercialys, promoteur s'engage à acheter à la société Chartres Aménagement les parcelles concernées par la mise en œuvre d'un parc commercial et d'immeubles de logements pour 1 265 milliers d'euros.

Cette promesse pourra, sous certaines conditions, être prorogée sans aller au-delà du 31 décembre 2028.

21.2.2 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.

Le protocole d'accord conclu le 4 juillet 2006 entre Mercialys et ses partenaires, tel que modifié par plusieurs avenants successifs, organise les modalités de détention, de gestion et d'évolution de l'indivision portant sur plusieurs actifs immobiliers situés en Corse. À la suite de ces avenants, les parties au protocole incluent notamment Corin, Cama et la Cepac, cette dernière étant intervenue à la suite de l'acquisition de droits indivis, sans être bénéficiaire des mécanismes de promesses décrits ci-après.

Dans ce cadre, Mercialys a consenti au bénéfice de Corin et de Cama une promesse d'achat portant sur tout ou partie de leurs droits indivis, exerçable selon un calendrier et des modalités définies contractuellement. Cette promesse confère à Corin et à Cama une option de vente de leurs droits indivis à Mercialys.

L'avenant du 27 avril 2018 prévoit à cet égard des fenêtres successives d'exercice de cette promesse d'achat, portant sur des fractions limitées des droits indivis. La promesse est ainsi susceptible d'être exercée, dans les limites prévues contractuellement, sur un maximum de 10 % des droits indivis détenus par Corin entre le 31 janvier 2020 et le 31 décembre 2020, puis sur un maximum de 10 % des droits indivis détenus par Corin entre le 31 janvier 2023 et le 31 décembre 2023, et enfin, à compter du 31 janvier 2024 puis du 31 janvier 2025, sur un maximum de 10 % des droits indivis détenus par Corin et Cama.

En cas d'exercice de cette promesse d'achat, Mercialys dispose d'une faculté de contre-proposition, lui permettant, sous certaines conditions, soit de se substituer un tiers, soit d'offrir à Corin et à Cama une option d'acquisition d'une quote-part équivalente de ses propres droits indivis.

Ces mécanismes visent à encadrer contractuellement les conditions de sortie progressive de l'indivision et à assurer la stabilité de l'actionnariat des actifs concernés. Les engagements correspondants sont consentis pour la durée du protocole, soit vingt ans à compter du 1^{er} janvier 2018, renouvelable par tacite reconduction.

Le protocole prévoit par ailleurs que la survenance de certains événements spécifiques, et notamment la perte de contrôle, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, de la société contrôlant la branche d'activité hypermarchés et supermarchés en Corse, est susceptible d'ouvrir la possibilité d'un exercice anticipé de la promesse d'achat. À cet égard, le groupe Casino ne contrôle plus le groupe Codim 2 depuis le 1^{er} octobre 2024. La mise en œuvre d'un éventuel exercice anticipé demeure subordonnée au respect des conditions prévues par le protocole.

À la date du présent document, aucune des facultés d'exercice de la promesse d'achat décrites ci-dessus n'a été mise en œuvre.

21.2.3 Engagement dans le cadre de l'acquisition du centre commercial de Saint-Genis 2

Dans le cadre de la cession, une clause d'ajustement du prix de base a été convenue entre les parties, dont la détermination, dépendante de la trajectoire de rendement de l'actif, interviendra à l'issue d'une période de quatre ans suivant la date de signature le 5 juin 2025 -prolongeable de quatre mois.

En parallèle, une garantie locative est mise en place par le cédant au bénéfice de Mercialys sur une période de 3 ans à compter du 1^{er} juillet 2025.

21.2.4 Engagement dans le cadre du projet mené à Genève

Dans le cadre d'un projet immobilier à Ferney-Voltaire, une promesse unilatérale de vente a été conclue entre Territoire d'Innovation (vendeur) et un groupement d'acquéreurs (Sogeprom Partenaires, GA Promotion et Mercialys) portant sur l'acquisition d'un terrain à bâtir et des droits à construire associés, en vue d'un programme de construction d'environ 27 225 m².

L'option est exerçable jusqu'au 27 février 2026. La promesse est assortie de conditions (notamment liées au permis de construire) et demeure valable jusqu'au 23 décembre 2027, avec prorogations possibles sans dépasser le 20 décembre 2028. Le prix de base est fixé à 13,7 millions d'euros.

21.2.5 Autres engagements

Aucun nantissement, hypothèque ou sûreté réelle ne porte sur les actifs de la société.

La société a reçu des sociétés apporteurs 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.

21.3. Engagements sur contrats de location financement et contrats de location simple

21.3.1 Preneur de contrats de location financement

Le 5 juin 2025, Mercialys SA a acquis auprès de LSGL – La Société Générale Immobilière, via une cession de crédit-bail immobilier, une partie du centre commercial Saint-Genis 2 situé à Saint-Genis-Laval.

21.3.2 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.

21.3.3 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 22 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 16.3. 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 23 Éléments concernant les entreprises liées

(en milliers d'euros)	12/2025	12/2024
Produits/(Charges)		
Convention de prestations pour Hyperthetis Participations	540	726
Convention de prestations pour Immosiris	105	475
Contrat de prestation de conseil immobilier pour AMR	510	546
Honoraires Asset pour Immosiris	149	262
Produits financiers	52 630	105 826
Charges financières	(918)	(1 858)
Actifs/(Passifs)		
Prêts	136 270	133 534
Titres de participation	647 619	616 263
Comptes courants des sociétés apparentées	192 310	157 731

23.1 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.

En juillet 2025, la société Mercialys a racheté les 49% de minoritaires de la société Hyperthetis Participations détenus par SPF2 Hyperthe pour un montant net de 29,6 millions d'euros frais inclus.

En 2025, la société Mercialys SA a perçu 540 milliers d'euros au titre du contrat de prestation de services.

23.2 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.

En 2025, la société Mercialys SA a perçu 105 milliers d'euros au titre du contrat de prestation de services et 149 milliers d'euros au titre du contrat d'asset management.

23.3 Autres transactions avec les parties liées

23.3.1 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 1^{er} janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024.

Le montant de ces transactions s'élève à 510 milliers d'euros.

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 2025.

23.3.2 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 2025 comme au 31 décembre 2024. Cette avance en compte courant est rémunérée au taux de 5,9 % réduit à Euribor + 100 pts de base.

Note 24 Rémunérations

Les rémunérations brutes allouées aux organes d'administration et de direction en 2025 se sont élevées à 1 971 milliers d'euros contre 2 105 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Note 25 Honoraires des Commissaires aux comptes

Honoraires en milliers d'euros 12/2025 (en milliers d'euros)	Ernst & Young	KPMG
Honoraires certification des comptes	206	218
Honoraires autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	82	28
TOTAL	288	246

(1) Les honoraires autres que la certification des comptes sont relatifs au rapport RSE et à l'émission d'une lettre de confort.

Note 26 Événements postérieurs à la clôture

03

Postérieurement à la clôture, le Groupe procédera, le 27 février 2026, au remboursement à échéance de la souche obligataire d'un montant nominal de 300 millions d'euros, assortie d'un coupon fixe de 1,8 %.

Note 27 Tableau des filiales et participations

27.1 Filiales (50 % au moins du capital détenu)

(en milliers d'euros)		SIREN	Capitaux propres		Quote-part du capital détenu (%)	Valeur d'inventaire des titres détenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2025	Résultat (+ ou -) exercice 2025	Dividendes encaissés
Sociétés			Capital	Autres capitaux propres		Brute	Nette				
SAS Point Confort	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	306 139 064	154	3 846	100	8 130	4 128	-	216	(1 090)	-
SAS Mercialys Participations	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	890 154 016	1	211 603	100	295 180	234 546	85 445	-	20 674	24 770
SAS Hyperthetis Participations	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	811 749 852	27 439	57 563	100	169 498	85 001	-	6 544	8 682	13 793
SNC Dentelle	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	498 780 345	5 914	354	99,99	5 930	5 930	-	488	354	331
SAS Mercialys Gestion	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	484 531 561	37	150	100	37	37	21 775	21 291	460	-
SAS Immosiris	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	814 312 096	14 048	109 104	51	71 649	62 808	-	7 835	2 905	1 876
SAS Astuy	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	821 879 467	37	(108)	100	37	-	725	-	12	-
SAS Ocitô La Galerie	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	852 187 111	37	(3 501)	100	37	-	3 835	9	(546)	-
SCI Rennes- Anglet	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	820 948 016	2 562	3 770	100	12 527	6 487	261	475	157	102
SNC The Next Horizon	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	900 368 697	37	(934)	100	75	-	1 007	6 180	(185)	-
SAS Mercialys Exploitation	16-18 Rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	815 249 198	37	(2 066)	100	74	-	6 819	7 158	195	-
SAS Mercialys Campagne 13	16-18 Rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	942 038 571	1	(9 750)	100	1	1	10 690	-	(9 763)	-
SNC Cypérus Saint-André	16-18 Rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	538 498 106	2	(2 491)	99,95	534	-	6 469	-	146	-
SEP de Valorisation du Centre Commercial de Saint Genis 2	Avenue Charles de Gaulle 69230 Saint-Genis-Laval	-	-	197	55,6	1 260	1 260	-	233	197	-
TOTAL						564 969	400 197				

27.2 Participations (10 à 50 % du capital détenu)

(en milliers d'euros)

Sociétés		SIREN	Capitaux propres		Quote-part du capital détenu (%)	Valeur d'inventaire en milliers d'euros des titres détenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2025	Résultat (+ ou -) exercice 2025	Dividendes encaissés
			Capital	Autres capitaux propres		Brute	Nette				
SAS Corin Asset Management	Centre Cial La Rocade 20600 Furiani	492 107 990	37	210	40	15	15	-	1 184	33	-
SCI AMR	91-93, bd Pasteur 75015 Paris	791 464 191	148 553	(19 354)	25	75 644	35 612	18 590	25 117	(1 214)	2 971
SNC Aix 2	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	512 951 617	10	464	50	6 991	6 991	398	1 609	464	232
OPCI UIR II ⁽¹⁾	112, av. Kleber 75784 Paris Cedex 16	533 700 654	33 051	2 256	19,99	7 515	459	-	34	(43)	-
TOTAL						90 165	43 077				

(1) Les éléments concernant l'OPCI UIR II sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2024.

27.3 Autres Participations

(en milliers d'euros)

Sociétés		SIREN	Capitaux propres		Quote-part du capital détenu (%)	Valeur d'inventaire en milliers d'euros des titres détenus		Avances et prêts consentis	Chiffre d'affaires HT exercice 2025	Résultat (+ ou -) exercice 2025 (1)	Dividendes encaissés
			Capital	Autres Capitaux Propres		Brute	Nette				
SNC Fenouillet Immobilier	16-18 rue du Quatre-Septembre 75002 Paris	808 659 460	2	(477)	-	1	1	57 617	6 996	1 130	-
GIE Grand Quartier ⁽¹⁾	Route de Saint-Malo 35760 Saint-Grégoire	729 300 087	400	7 120	4.21	10	10	-	5 799	(205)	-
TOTAL						11	11				

(1) Les éléments concernant le GIE sont ceux du bilan clos le 31 décembre 2024.

3.2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société MERCIALYS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société MERCIALYS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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.

03

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 1^{er} janvier 2025 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 1 Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application du règlement ANC n° 2022-06.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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

Risques identifiés

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable des immobilisations corporelles de la société s'élève à 1 109 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 ainsi que 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

Risques identifiés

Les titres de participation figurent au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant net de 443,8 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 Mercialis par l'assemblée générale du 6 mai 2010.

Au 31 décembre 2025, nos cabinets étaient dans la seizième 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.821-55 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.821-27 à L.821-34 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 2026

KPMG SA

Regis Chemouny

Associé

Lyon, le 13 mars 2026

ERNST & YOUNG et Autres

Sylvain Lauria

Associé

3.2.4 Résultats de la société Mercialys SA au cours des cinq derniers exercices

	2025	2024	2023	2022	2021
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social (k€)	93 886,5	93 886,5	93 886,5	93 886,5	93 886,5
Nombre d'actions émises	93 886 501	93 886 501	93 886 501	93 886 501	93 886 501
Résultat global des opérations effectuées (k€)					
Chiffre d'affaires hors taxes	137 915,9	132 391,6	127 622,1	122 564,1	121 883,2
Résultat avant impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	108 214,4	156 617,5	115 737,7	90 208,3	78 452,0
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	6,8	1 026,2
Participation des salariés	(13)	(6)	(313)	-	-
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	67 557,4	44 734,4	17 785,6	59 137,0	33 101,8
Montant total distribué aux actionnaires	93 886,5 ⁽¹⁾	93 886,5	92 947,6	90 131,0	86 375,6
Résultat global des opérations réduit à une seule action (€)					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	1,15	1,67	1,23	0,96	0,85
Résultat après impôts, participation des salariés, amortissements et provisions	0,72	0,48	0,19	0,63	0,35
Dividende distribué à chaque action	1,00 ⁽¹⁾	1,00	0,99	0,96	0,92
Personnel					
Nombre de salariés (équivalence plein-temps)	27,7	34,2	51,8	51,8	54,6
Montant de la masse salariale (k€)	5 689,7	5 801,6	7 129,6	6 599,1	7 351,0
Montant versé au titre des avantages sociaux sécurité sociale et œuvres sociales (k€)	3 361,7	2 948,3	3 139,6	2 981,7	3 004,5

(1) Sous réserve d'approbation de l'Assemblée générale du 23 avril 2026.

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 2025, 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	178	326	130	18	261	735	211	336	60	216	4 133	4 745
Montant total des factures concernées TTC	6 193	3 268	1 100	143	(2 966)	1 545	1 552	1 511	929	1 974	7 498	11 912
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	10,3 %	5,4 %	1,8 %	0,2 %	(4,9) %	2,6 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							1,1 %	1,1 %	0,7 %	1,4 %	5,4 %	8,6 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues			-						3 121			
Montant total des factures exclues TTC			-						21 878			
(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



99 %

de taux de présence
aux réunions du
Conseil d'administration



70 %

d'administrateurs
indépendants



50 %

de femmes au
Conseil d'administration

04.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1	Direction et contrôle de la Société	220	4.2	Rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux	259
4.1.1	Conseil d'administration	220	4.2.1	Rémunération et avantages des administrateurs	259
4.1.2	Modalités d'exercice de la Direction générale	241	4.2.2	Rémunération et avantages des dirigeants	263
4.1.3	Plans de succession	243	4.2.3	Résultat des votes des résolutions relatives aux rémunérations des mandataires sociaux lors de l'Assemblée générale du 29 avril 2025	291
4.1.4	Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration	243			
4.1.5	Comités spécialisés	247			
4.1.6	Responsabilité sociétale de l'entreprise	253			
4.1.7	Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration	254			
4.1.8	Déontologie	256			
4.1.9	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	258			
4.1.10	Code de gouvernement d'entreprise	258			

4.1 Direction et contrôle de la Société

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.

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 afin d'améliorer encore la qualité de la gouvernance de la Société au regard des meilleures pratiques du marché. Monsieur Éric Le Gentil assure les fonctions de Président du Conseil d'administration et Monsieur Vincent Ravat

celles de Directeur général. À 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 29 avril 2025. Madame Elizabeth Blaise a cessé d'exercer les fonctions de Directrice générale déléguée au 31 décembre 2025.

4.1.1 Conseil d'administration

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 § 9.1.5, p. 370 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 fonction ;
- 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. 365) ;
- 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. 365 et suivante). 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. 377).

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 du Conseil d'administration au 31 décembre 2025

70 %	50 %	99 %	59 ans	7 années	8
TAUX INDÉPENDANCE	DE FEMMES	TAUX D'ASSIDUITÉ	D'ÂGE MOYEN	D'ANCIENNETÉ EN MOYENNE	RÉUNIONS EN 2025

Le tableau ci-après présente de façon synthétique la composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2025 :

Membres du Conseil d'administration	Informations personnelles			Expérience	Position au sein du Conseil d'administration			Participation à des Comités spécialisés Taux de présence 2025			
	Sexe	Âge ⁽¹⁾	Nombre d'actions Mercialys détenues ⁽¹⁾	Mandats dans des sociétés cotées (hors Mercialys)	1 ^{re} nomination	Échéance du mandat	Taux de présence 2025	CARDD	CNRG	CID	
Membres non-indépendants											
Éric Le Gentil <i>Dirigeant mandataire social non exécutif</i>	H	65	28 698	0	13/02/2013	AG 2028	100 %		100 %	100 %	
Vincent Ravat <i>Dirigeant mandataire social exécutif</i>	H	51	197 814	0	15/06/2022	AG 2027	100 %			100 %	
Élisabeth Cunin	F	65	3 132	0	06/06/2012	31/12/2025 ⁽²⁾	100 %		100 %		
Membres indépendants											
Maël Aoustin	H	45	4 000	0	27/04/2023	AG 23/04/2026	100 %	100 %		100 %	
Stéphanie Bensimon	F	49	4 600	0	07/06/2018	AG 2028	100 %	100 %		100 %	
Victoire Boissier	F	58	5 000	0	20/04/2016	AG 23/04/2026	100 %	80 %	100 %		
Jean-Louis Constanza	H	64	3 400	0	20/10/2022	AG 2027	88 %		100 %		
Dominique Dudan	F	71	5 000	2	26/04/2018	AG 2027	100 %		100 %	100 %	
Arnaud Le Mintier	H	62	100	0	29/04/2025	AG 2028	100 %			100 %	
Pascale Roque	F	64	5 000	0	24/10/2017	AG 23/04/2026	100 %	100 %	100 %		
Nombre de réunions au cours de 2025							8	5	4	7	
Taux de présence 2025							99 %	95 %	100 %	100 %	

(1) Déterminé à la date du 31 décembre 2025.

(2) Démission.

CARDD : Comité d'audit, des risques et du développement durable

CNRG : Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance

CID : Comité des investissements durables

○ : Membre du Comité - P : Président(e) 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 en 2025 est présenté aux § 4.1.4 et 4.1.5, p. 370 et suivantes.

En raison de multiplication d'engagements professionnels, Madame Élisabeth Cunin, administratrice de la Société depuis 2012, a fait part au Conseil d'administration de Mercialys de son souhait de ne pas poursuivre son mandat. Sa démission a pris effet le 31 décembre 2025.

Politique de diversité

Le Conseil d'administration porte une attention particulière à l'équilibre de sa composition et de celle de ses Comités spécialisés. Il souhaite garantir une gouvernance conforme aux meilleures pratiques, dans le respect de la loi et des recommandations du

Code Afep-Medef. Il a pour objectif d'assurer l'indépendance et l'objectivité de ses membres, de garantir l'efficacité de l'exercice de leurs missions. Le tableau ci-dessous présente une synthèse de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration :

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 était composé de 10 administrateurs, au 31 décembre 2025. Madame Élisabeth Cunin a démissionné de son mandat d'administratrice à effet du 31 décembre 2025. Il a été décidé de ne pas procéder à son remplacement. Le Conseil comporte désormais 9 administrateurs.
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 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.	Au 31 décembre 2025 : - les administrateurs ont entre 45 et 71 ans et l'âge moyen est de 59 ans, - leur ancienneté est échelonnée entre moins d'un an et 13 ans.
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 : - au 31 décembre 2025, 5 femmes et 5 hommes, soit 50 %, - à compter du 1^{er} janvier 2026, 4 femmes et 5 hommes, soit 44 %. Deux Comités sur trois, à savoir le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance et le Comité des investissements durables, 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. Au 31 décembre 2025, les taux de féminisation s'établissaient à : 75 % pour le Comité d'audit, des risques et du développement durable, 67 % pour le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance (60 % depuis le 1^{er} janvier 2026), et 33 % pour le Comité des investissements durables.
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. Il souhaite avoir à terme, via les recrutements ou la formation : - des administrateurs tous compétents en RSE, que ce soit sur les aspects sociaux et de gouvernance, comme sur les aspects environnementaux et climatiques, 50 % d'administrateurs compétents dans chaque catégorie de compétences identifiée dans la matrice de compétences ci-dessous.	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 de sociétés, - juridique, de conformité et des risques, - des ressources humaines, du social et de la gouvernance, - de l'environnement et du climat, - de la distribution et du service clients, - de l'innovation et du marketing, - de l'IA et de la gestion de la donnée. Lors de futurs recrutements, le Conseil considère que les domaines de compétences qui pourraient être renforcés sont les suivants : - compétence prioritaire : commerce de détail (<i>retail</i>), - compétences complémentaires : urbanisme et expérience internationale.
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. Il veille également à ce que les Comités spécialisés soient organisés de manière à garantir un haut niveau d'indépendance dans la conduite de leurs travaux.	La Société va au-delà des recommandations du Code Afep-Medef, puisque 7 des 10 administrateurs de Mercialys sont indépendants, au 31 décembre 2025, soit 70 % (78 % depuis le 1 ^{er} janvier 2026). Elle s'aligne sur les meilleurs standards internationaux. Tous les Comités spécialisés sont présidés par des membres indépendants.

Des compétences variées, transversales et complémentaires

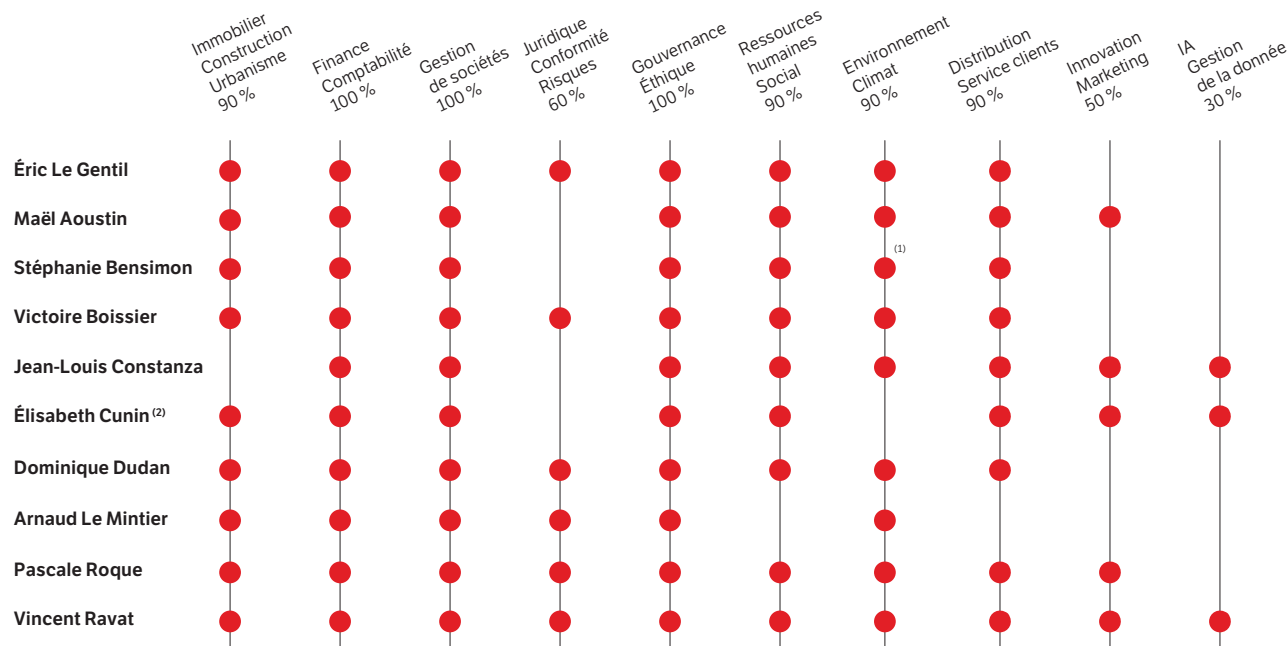
Le Conseil d'administration conforte la diversité de ses compétences avec un panel de membres expérimentés. Ils ont développé une expertise dans des domaines jugés clés par la Société.

La cartographie des compétences a été établie d'après les déclarations annuelles des membres du Conseil d'administration. Ces déclarations ont été faites sur la base de la grille des critères permettant la validation des compétences ci-dessous. Elle a été revue par le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance ainsi que par le Conseil d'administration.

Description des domaines de compétences

Domaines de compétences	Apport pour le Conseil	Nombre d'administrateurs	Pourcentage d'administrateurs
Immobilier, construction, urbanisme			
Expérience en matière d'immobilier, de construction ou d'urbanisme afin de comprendre les enjeux du Groupe et d'accompagner son développement.	Capacité d'analyse des évolutions du marché immobilier et d'éclairage des décisions d'investissement.	9/10	90 %
Finance, comptabilité			
Expertise dans le domaine de la finance d'entreprise et de la comptabilité acquise dans le secteur financier, des investissements ou en tant que dirigeant avec des responsabilités en matière de gestion financière et comptable.	Apport d'une expertise financière approfondie contribuant à la qualité de la gouvernance financière, à la fiabilité et à la transparence de l'information, et à l'appréciation de la solidité du modèle économique.	10/10	100 %
Gestion de sociétés			
Expérience à un poste de direction générale ou en tant que membre du Comité exécutif ou de direction ou haut dirigeant.	Contribution à une gouvernance favorisant l'accompagnement de la direction dans la mise en œuvre de la stratégie et l'évaluation de la performance.	10/10	100 %
Juridique, conformité, risques			
Expérience dans un métier du droit, de la conformité, de l'assurance, ou de la gestion des risques.	Analyse de la maîtrise des risques juridiques et de conformité, de la fiabilité du contrôle interne et de la sécurité du processus décisionnel.	6/10	60 %
Gouvernance, éthique			
Compréhension des enjeux de gouvernance ou éthiques acquise via une expérience opérationnelle ou des formations, notamment une adhésion à l'IFA.	Favorise un fonctionnement exemplaire du Conseil, la qualité des délibérations, la transparence et la confiance des parties prenantes.	10/10	100 %
Ressources humaines, social			
Expérience dans la gestion des ressources humaines et des enjeux sociaux, connaissances solides en matière de gouvernance d'entreprise.	Prise en compte de la dimension humaine de la gouvernance et des enjeux de capital humain, ainsi qu'au suivi des dispositifs de succession des dirigeants et des postes clés.	9/10	90 %
Environnement, climat			
Compréhension des enjeux environnementaux et climatiques acquise via une expérience opérationnelle ou des formations, promotion des enjeux de développement durable.	Intégration des objectifs de durabilité, de transition énergétique et de performance extra-financière dans la stratégie du Groupe, et évaluation de la cohérence des engagements environnementaux et climatiques.	9/10	90 %
Distribution, service clients			
Expérience technique ou managériale dans le domaine de la distribution ou du service clients.	Apport d'une compréhension des enjeux liés aux enseignes et des attentes clients.	10/10	100 %
Innovation, marketing			
Expérience technique ou managériale en matière d'innovation et de marketing.	Contribution à l'orientation et à l'évaluation des stratégies d'innovation et de marque, en cohérence avec le positionnement du Groupe.	5/10	50 %
IA, gestion de la donnée			
Exposition aux thématiques relatives à l'intelligence artificielle, à la gestion de la donnée et à la cybersécurité, acquise au travers d'expériences professionnelles et/ou de formations.	Appréciation des implications stratégiques et des risques associés à l'intelligence artificielle, à la gestion des données et à la cybersécurité.	3/10	30 %

Diversité des compétences de chaque administrateur



(1) Madame Stéphanie Bensimon a été nommée responsable du suivi de la démarche RSE le 20 avril 2021.

(2) Fin de mandat le 31 décembre 2025.

Les principales compétences clés des membres du Conseil d'administration sont développées dans leurs fiches de présentation figurant au § 4.1.1.2, B, p. 228 et suivantes.

Un Conseil composé majoritairement d'administrateurs indépendants

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. Cet examen porte notamment sur 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.

Relations d'affaires significatives

Le Conseil porte chaque année une attention particulière au critère des relations d'affaires significatives. 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 par ailleurs 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. Aucun critère n'est apprécié isolément et le Conseil procède à une analyse d'ensemble au cas par cas.

Concernant Madame Élisabeth Cunin, administratrice depuis 2012, le Conseil d'administration examine chaque année la nature et l'importance des relations commerciales existantes entre Mercialys et le groupe Kiabi. Depuis la prise de ses nouvelles fonctions courant 2025, il y a également lieu d'examiner les relations entretenues avec les groupes Auchan et Gifi.

Les courants d'affaires identifiés correspondent exclusivement à des relations locatives, dans le cadre desquelles ces groupes exploitent des surfaces commerciales au sein des sites détenus par Mercialys. Ces relations sont conclues dans des conditions de marché usuelles, sans conditions préférentielles, et ne donnent lieu à aucune intervention de Madame Élisabeth Cunin dans leur négociation, leur conclusion ou leur suivi. Le Conseil d'administration n'intervient pas dans le cadre des relations commerciales avec les locataires. Il ne dispose d'aucun pouvoir décisionnel, direct ou indirect, dans le cadre de l'établissement ou du maintien de ces courants d'affaires.

Le tableau ci-dessous présente les principaux éléments retenus par le Conseil pour apprécier le caractère significatif ou non des courants d'affaires, au regard du poids des loyers et de l'absence de dépendance des groupes concernés au 31 décembre 2025 :

04

Groupe - Fonction exercée	Succursales en France	Affiliés en France	Magasins implantés dans les galeries ou retail parks Mercialys	Dépendance du partenaire au regard de son réseau de magasins	Part de la masse totale des loyers perçus par Mercialys	Appréciation du courant d'affaires au regard du poids des loyers
Kiabi - Présidente	231	122	2	Non-caractérisée	0,39 %	Non significatif
Auchan - Administratrice	435	53	17	Non-caractérisée	5,37 %	Significatif
Gifi - Membre du Conseil de surveillance	540	9	1	Non-caractérisée	0,16 %	Non significatif

Après analyse de ces éléments, le Conseil d'administration a considéré que Madame Elisabeth Cunin ne répondait plus au 3^e critère d'indépendance à compter du 5 mai 2025.

En tout état de cause, il est rappelé que :

- Madame Élisabeth Cunin a perdu la qualité d'administratrice indépendante le 6 juin 2024 en raison de son ancienneté au sein du Conseil d'administration ;
- elle a démissionné de son mandat d'administratrice à effet du 31 décembre 2025.

Conclusion

Au 31 décembre 2025, 7 administrateurs répondent complètement aux critères d'indépendance : Mesdames Stéphanie Bensimon, Victoire Boissier, Dominique Dudan, Pascale Roque ainsi que Messieurs Maël Aoustin, Jean-Louis Constanza et Arnaud Le Mintier.

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 2025 :

	Critère 1 Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes	Critère 2 Mandats croisés	Critère 3 Relations d'affaires significatives	Critère 4 Lien familial	Critère 5 Commissaire aux comptes	Critère 6 Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif	Critère 8 Statut de l'actionnaire important
ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS								
Maël Aoustin	●	●	●	●	●	●	N/A	●
Stéphanie Bensimon	●	●	●	●	●	●	N/A	●
Victoire Boissier	●	●	●	●	●	●	N/A	●
Jean-Louis Constanza	●	●	●	●	●	●	N/A	●
Dominique Dudan	●	●	●	●	●	●	N/A	●
Arnaud Le Mintier	●	●	●	●	●	●	N/A	●
Pascale Roque	●	●	●	●	●	●	N/A	●
ADMINISTRATEURS NON-INDÉPENDANTS								
Éric Le Gentil	●	●	●	●	●	●	●	●
Vincent Ravat	●	●	●	●	●	●	N/A	●
Élisabeth Cunin ⁽¹⁾	●	●	●	●	●	●	N/A	●

● Critère d'indépendance satisfait ● Critère d'indépendance non satisfait

(1) Fin de mandat le 31 décembre 2025.

Une sélection rigoureuse des administrateurs

Les nouveaux administrateurs sont recrutés en fonction des besoins du Conseil d'administration, tout particulièrement en matière 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.

L'identification de candidats indépendants est confiée à des cabinets extérieurs indépendants spécialisés dans le recrutement de dirigeants et mandataires sociaux.

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. Ils font part de la teneur de ces entretiens au Comité. Le Comité formule ensuite un avis à destination du Conseil d'administration. Ce dernier statue sur le ou les profils proposés.

Mise en œuvre en 2025

Le Conseil d'administration a décidé en 2024 de lancer le processus de recrutement d'un nouvel administrateur. Il a mandaté à ce titre un cabinet spécialisé indépendant.

Sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration a décidé le 12 février 2025 de soumettre aux actionnaires la candidature de Monsieur Arnaud Le Mintier. L'Assemblée générale du 29 avril 2025 a approuvé sa nomination en tant qu'administrateur :

- Monsieur Arnaud Le Mintier est qualifié d'administrateur indépendant, ainsi que l'a vérifié le Conseil d'administration.
- Au travers de ses expériences entrepreneuriales et au sein de gestionnaires d'actifs institutionnels, il a une parfaite connaissance des différents segments immobiliers, de l'urbanisme et de la construction, des dimensions parfaitement alignées avec les enjeux stratégiques de Mercialys. Par ailleurs, son expertise en structuration d'opérations de développement et de levées de fonds lui a permis de rejoindre le Comité des investissements durables.

► **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, suivie 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

04

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 23 avril 2026 aura à se prononcer sur le renouvellement des mandats de trois administrateurs : Mesdames Victoire Boissier et Pascale Roque ainsi que Monsieur Maël Aoustin.

B. Mandats et fonctions des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale au 31 décembre 2025

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 Mercialis détenus au 31 décembre 2025 : 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 Actuaire 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 Mercialis. 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 Mercialis*

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS* AU 31 DÉCEMBRE 2025

	Date de nomination ⁽¹⁾	Fin de mandat
• Administrateur	13 février 2013	AGO à tenir en 2028
• Président du Conseil d'administration	13 février 2013	CA à tenir à l'issue de l'AGO en 2028
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2028
• Membre du Comité des investissements durables	14 février 2024	AGO à tenir en 2028

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

Au sein et hors du groupe Mercialis

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Membre du Comité de la stratégie et de la transformation de la société Mercialis*
- Membre du Comité des investissements et membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialis*
- Président de la société Ergera
- Senior Advisor de la société Datafolio

(1) Monsieur Éric Le Gentil a été représentant permanent de Generali Vie, administrateur de Mercialis, du 1^{er} janvier 2009 au 13 février 2013.

* Société cotée.

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 Mercialis 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.
Juridique, conformité, risques	Expérience confirmée en ce qui concerne la conformité et les risques : 27 ans de carrière dans le secteur de l'assurance et 6 ans en tant que Président-Directeur général d'une société cotée.
Gouvernance, éthique	Président du Conseil d'administration d'une société cotée depuis plus de 10 ans ; en dehors de Mercialis, administrateur de nombreuses sociétés, cotées ou non, et membre de comités de conseils pendant près de 15 ans, y compris des sociétés hors France ; adhérent de l'IFA.
Ressources humaines, social	Management d'équipes de 100 à 3 000 personnes pendant plus de 25 ans.
Environnement, climat	Expertise développée dans le cadre de la direction de Mercialis et de l'établissement de la stratégie RSE ; membre de l'association <i>Chapter Zero France</i> ; formation Carbone 4.
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 Mercialis.

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 Mercialis détenus au 31 décembre 2025 : 197 814

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Monsieur Vincent Ravat occupe, depuis février 2019, les fonctions de Directeur général de Mercialis. Il est également administrateur de la Société depuis le 15 juin 2022. Directeur général délégué d'août 2016 à février 2019, Monsieur Vincent Ravat avait rejoint Mercialis en janvier 2014 en tant que Directeur général adjoint. 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. 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 Neoma Business School et membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) depuis novembre 2015.

FONCTION PRINCIPALE

Directeur général de la société Mercialis*

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS* AU 31 DÉCEMBRE 2025

	Date de nomination	Fin de mandat
• Directeur général	13 février 2019	CA à tenir à l'issue de l'AGO en 2028
• Administrateur	15 juin 2022	AGO à tenir en 2027
• Membre du Comité des investissements durables	14 février 2024	AGO à tenir en 2027

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

Au sein du groupe Mercialis

- Membre du Comité stratégique de la société SCI Rennes-Anglet

Hors du groupe Mercialis

- 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

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Membre du Comité de la stratégie et de la transformation de la société Mercialis*
- Gérant de la société Cyperus Saint André
- Gérant de la société Etablissements S Gaymard

* Société cotée.

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 Mercialis.
Finance, comptabilité	Diplômé de l'ESC Rouen, devenue Neoma Business School, 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	Gérant de diverses sociétés dans la distribution spécialisée dont une société en Espagne, une en Suisse, une à Hong-Kong et une en Chine ; Directeur général délégué, puis Directeur général et administrateur de Mercialis ; membre du Comité stratégique d'une start-up française pour la conseiller dans la gestion de son activité et de sa croissance.
Juridique, conformité, risques	Membre permanent du Comité de prévention des risques de Mercialis depuis sa création en septembre 2016 ; fortement sensibilisé à la gestion de la prévention des questions de santé et sécurité en entreprise et dans les établissements recevant du public.
Gouvernance, éthique	Occupe diverses fonctions d'administrateur, lui conférant une riche expérience en matière de gouvernance ; adhérent de l'IFA ; en tant que membre de la RICS depuis novembre 2015, il adhère pleinement à son Code de conduite en appliquant et promouvant les normes éthiques les plus élevées en matière de développement, gestion du foncier, d'immobilier, de bâtiment et de travaux ; le statut de membre de l'Institution requiert également une mise à niveau permanente de compétences professionnelles, d'expertise et de comportement, entre autres au travers de la formation continue obligatoire, également nécessaire pour le renouvellement de validité de la carte professionnelle en France.
Ressources humaines, social	Expérience significative sur les questions sociales et de ressources humaines développée en dirigeant diverses sociétés, en particulier en France, mais aussi en Espagne, y compris pendant la dure crise économique et sociale de 2008, en Suisse et en Chine avec dans chaque cas plus d'une centaine d'employés.
Environnement, climat	Hautement impliqué dans l'élaboration des différents plans stratégiques RSE de Mercialis avec un accent particulier mis sur la sobriété et la transition énergétique visant à décarboner le parc immobilier et les activités de l'entreprise ; membre de l'association Chapter Zero France ; formation Carbone 4.

Distribution, service clients	10 ans d'expérience dans des groupes de commerce de détail en France et à l'étranger avec des responsabilités couvrant l'ensemble des fonctions de la distribution spécialisée.
Innovation, marketing	Responsable des directions marketing et innovation de plusieurs sociétés exerçant des activités à la fois dans l'immobilier et dans le commerce de détail en France et à l'étranger.
IA, gestion de la donnée	Suivi de plusieurs formations basiques (en particulier de la Stanford University) sur les thématiques de la compréhension du langage humain par les machines, des fondements mathématiques de l'IA, des réseaux de neurones et des modèles d'apprentissage permettant une appréhension des domaines d'usage potentiel de l'IA en entreprise, de leurs implications et des problématiques de gestion de projet et de mise en œuvre associées.

Maël Aoustin

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

Date de naissance : 9 août 1980 – Nationalité française
Adresse professionnelle : 91 boulevard Haussmann - 75008 Paris
Nombre de titres Mercialis détenus au 31 décembre 2025 : 4 000

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. Il a également exercé 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 EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS* AU 31 DÉCEMBRE 2025

	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	27 avril 2023	AGO du 23 avril 2026
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	27 avril 2023	AGO du 23 avril 2026
• Président du Comité d'audit, des risques et du développement durable	14 février 2024	AGO du 23 avril 2026
• Membre du Comité des investissements durables	14 février 2024	AGO du 23 avril 2026

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

Hors du groupe Mercialis

- Président du Directoire de la société Uxco Group
- Membre du Conseil de surveillance de Appart City
- Président du Directoire de la société Uxco Management

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administrateur délégué et membre du Conseil d'administration de la société Galimmo Real Estate (Belgique)
- Administrateur et membre du Conseil d'administration de la société Immomatch (Luxembourg)
- Président de la société Galimmo*

* Société cotée.

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 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.
Gouvernance, éthique	Membre des Conseils d'administration de différentes sociétés cotées et non cotées depuis 2016.
Ressources humaines, social	En charge de la politique des ressources humaines dans le cadre de fonctions de direction et de dirigeant de sociétés ; Uxco Group compte 1 500 salariés.
Environnement, climat	En charge de superviser la stratégie RSE et son implémentation chez Galimmo puis Uxco Group ; formation Carbone 4.
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	En charge de superviser l'innovation, le marketing et la DSI au sein de foncières immobilières. Mise en place, pilotage et participation aux Comités innovation chez Unibail-Rodamco, Galimmo et Uxco Group.

Stéphanie Bensimon

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 6 mai 1976 – Nationalité française
Adresse professionnelle : 20 place Vendôme – 75001 Paris
Nombre de titres Mercialis détenus au 31 décembre 2025 : 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 25 années d'expérience en investissement immobilier, dont 5 années chez Invesco Real Estate, où elle était responsable 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 responsable des investissements immobiliers en Europe. Elle est aussi en charge de l'équipe *sustainability* en tant que *Chair of sustainability committee*. Elle est aussi membre du Directoire d'Ardian France et membre du Comité exécutif d'Ardian group.

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 2025

	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	7 juin 2018	AGO à tenir en 2028
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	7 juin 2018	AGO à tenir en 2028
• Présidente et membre du Comité des investissements durables	14 février 2024	AGO à tenir en 2028

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

Hors du groupe Mercialis

- Administratrice de la société Poste Immo
- Membre du Directoire de la société Ardian France
- Membre du Comité exécutif de la société Ardian France
- 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
- Co-gérante de la société SCI Vesta S18
- Co-gérante de la société SCI R4
- Co-gérante de la société SCI Vesta R4
- Membre du Comité de surveillance de la société Kara Top Co
- Administratrice de la société Areef II – SICAF (Italie)
- Administratrice de la société Areef II Palio – SICAF (Italie)
- Membre du Conseil de surveillance de la société Ardian Germany GmbH (Allemagne)

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Présidente du Comité d'audit, des risques et du développement durable et membre du Comité de la stratégie et de la transformation de la société Mercialis*
- Présidente de la société Areefnap1 et membre du Comité stratégique
- Présidente de la société Areefrio1.SAS et membre du Comité stratégique
- Présidente de la société Areefnap2
- Présidente de la société Areefrio2.SAS
- Membre du *Board* du fonds Areef I SCS, SICAV SIF (Luxembourg)
- Membre du *Board* du fonds Areef II SCS, SICAV SIF (Luxembourg)
- Membre du *Board* du fonds Areef III SCS, SICAV SIF (Luxembourg)
- Administratrice de la société Areef I – SICAF (Italie)

* Société cotée.

Compétences clés

Immobilier, construction, urbanisme	Plus de 25 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	<i>Managing Director</i> en charge des activités immobilières depuis 2016 et Responsable de l'activité <i>Real Estate</i> pour Ardian en Europe depuis 2020 ; membre du Comité exécutif d'Ardian France depuis 2023 ; administratrice de Poste Immo depuis 2017.
Gouvernance, éthique	Membre du Directoire d'Ardian France ; membre des différents Comités d'investissements pour le groupe ; participation à toute la gouvernance du groupe.
Ressources humaines, social	Management d'équipes depuis plusieurs années.
Environnement, climat	Expertise développée dans le cadre de ses différentes expériences dans le secteur immobilier ; encadrement du département <i>Sustainability</i> Ardian France (responsable du Comité de pilotage <i>Sustainability</i> depuis septembre 2023 - 15 personnes) ; formation Carbone 4.
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 Mercialis détenus au 31 décembre 2025 : 5 000

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Diplômée de l'EM Lyon et de l'INSEAD, Madame Victoire Boissier obtient en 2023 le Certificat d'administrateur de sociétés IFA - Sciences Po. De 1995 à 2008, elle accompagne le développement du groupe Yum Brands en France à des postes de stratégie et de finance. De 2009 à 2017, elle occupe le poste de Vice-Président finances au sein de 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 cinq 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 2025

	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	20 avril 2016	AGO du 23 avril 2026
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	23 avril 2020	AGO du 23 avril 2026
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	20 janvier 2021	AGO du 23 avril 2026
• Présidente du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	17 octobre 2025	AGO du 23 avril 2026

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

Au sein et hors du groupe Mercialis

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialis*

* Société cotée.

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, risques	Responsable de la conformité (RGPD, fraude) exercée au sein du groupe Grandir.
Gouvernance, éthique	Certification d'administrateur de sociétés obtenue en décembre 2023, réalisée à Sciences Po en partenariat avec l'IFA (Institut Français des Administrateurs) ; adhérente de l'IFA.
Ressources humaines, social	Management d'équipe depuis 25 ans.
Environnement, climat	Responsable de la RSE au sein du groupe Grandir ; membre de l'association <i>Chapter Zero France</i> ; formation Carbone 4.
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 2025 : 3 400

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. Il 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 d'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 et des nouveaux projets. 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.

FONCTION PRINCIPALE

Directeur du développement au sein de Wandercraft

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS* AU 31 DÉCEMBRE 2025

	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	20 octobre 2022	AGO à tenir en 2027
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	29 avril 2025	AGO à tenir en 2027

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

Hors du groupe Mercialys

- Administrateur de la société Wandercraft

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Membre du Comité de la stratégie et de la transformation de la société Mercialys*

* Société cotée.

Compétences clés

Finance, comptabilité	Diplômé du MBA de l'INSEAD (Institut européen d'administration des affaires).
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.
Gouvernance, éthique	Ancien Président du Comité des rémunérations et nominations au Conseil d'administration de Visa Europe ; a participé au Livre Blanc de l'éthique en robotique en 2023.
Ressources humaines, social	Fortement impliqué dans les sujets sociaux, en particulier l'inclusion des personnes en situation de handicap dans le cadre de son activité au sein de Wandercraft.
Environnement, climat	Co-fondateur de Direct Energie, revendu à Total ; ambassadeur en France de Vista, projet global de décarbonation de l'atmosphère terrestre à partir de l'activation à grande échelle de puits de carbone naturels ; formation Carbone 4.
Distribution, service clients	Conception, mise en place et opération de réseaux de vente, distribution et service client chez Tele2 et Ten en tant que Directeur général.
Innovation, marketing	A lancé, dirigé ou conduit le marketing d'activités et entreprises innovantes tout au long de sa carrière, dans des domaines variés mais surtout en aéronautique, haut débit, numérique, robotique. A récemment conduit le lancement du 1er exosquelette humanoïde puis du 1 ^{er} robot humanoïde français et européen.
IA, gestion de la donnée	Co-dirige Wandercraft, entreprise française de robotique experte en IA et particulièrement en IA de commande robotique. Wandercraft développe, fabrique et commercialise des exosquelettes et des robots humanoïdes, pour lesquels l'IA est au cœur du contrôle des mouvements et de la mission du robot.

Élisabeth Cunin

ADMINISTRATRICE JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2025

Date de naissance : 17 septembre 1960 – Nationalité française
Adresse professionnelle : 4A rue du Moulin de Lezennes – 59260 Lezennes
Nombre de titres Mercialis détenus au 31 décembre 2025 : 3 132

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 2025

	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	6 juin 2012	31 décembre 2025
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	20 janvier 2021	31 décembre 2025

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

Hors du groupe Mercialis

- Présidente-Directrice générale et administratrice de la société Bunsha International
- Administratrice de la société Auchan Retail International
- Membre du Conseil de surveillance de la société Gifi
- Administratrice de l'association 1001 Fontaines
- Administratrice de l'association Solfa

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Présidente et membre du Comité de la stratégie et de la transformation de la société Mercialis*
- Présidente et membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialis*
- Présidente de la société & EC

* Société cotée.

Compétences clés

Immobilier, construction, urbanisme	Administratrice de Mercialis pendant plus de 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.
Gouvernance, éthique	Présidence du Conseil d'administration de Kiabi depuis mai 2019 et structuration et suivi des Comités spécialisés ; formation au sein de l'Association familiale Mulliez sur des sujets de gouvernance, notamment la responsabilité des administrateurs.
Ressources humaines, social	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	Expertise développée pendant 30 années à diriger principalement des réseaux de magasins (notamment <i>sourcing</i> produits et marketing clients) ayant permis le repositionnement d'entreprises dans un contexte évolutif majeur, combinant des interactions avec l'écosystème de start-up ou l'élaboration de nouveaux modèles économiques, et en particulier autour de l'économie circulaire et la neutralité carbone.
IA, gestion de la donnée	Compétences acquises avec 30 ans d'expérience <i>retail</i> et nombreux chantiers et actions CRM, complétées depuis par la data analyse et l'IA ; depuis 2/3 ans, management de « POCs IA » à tous les niveaux de l'entreprise.

Dominique Dudan

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 19 janvier 1954 – Nationalités française et suisse

Adresse professionnelle : 1 rue de Condé – 75006 Paris

Nombre de titres Mercialis détenus au 31 décembre 2025 : 5 000

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. De 2015 jusqu'en 2018, elle a dirigé la filiale française de Warburg GmbH. Elle est administratrice de la société Gecina, de la société Selectirente et, de 2017 à 2022, membre du Conseil de surveillance de la société Swiss Life Asset Managers France (ex Swiss Life Reim (France)). En outre, elle est *Senior Advisor* de la société LBO France depuis 2015. Madame Dominique Dudan est *Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors*. Elle a longtemps participé à la Commission économique et fiscale 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 dans l'Ordre National du Mérite.

FONCTION PRINCIPALE

Administratrice de sociétés

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS* AU 31 DÉCEMBRE 2025

	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	26 avril 2018	AGO à tenir en 2027
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	20 janvier 2021	AGO à tenir en 2027
• Membre du Comité des investissements durables	14 février 2024	AGO à tenir en 2027

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

Hors du groupe Mercialis

- Administratrice, membre du Comité conformité et éthique et Présidente du Comité des nominations et des rémunérations de la société Gecina*
- Membre du Conseil de surveillance et Présidente du Comité d'audit et des risques de la société Selectirente*
- Présidente et membre du Conseil de surveillance de la société Sofidy Pierre Europe (OPCI)
- Administratrice de la société Apexia SPI Social Infrastructures (Maroc)
- Présidente de la société Nokomis Webstore
- Présidente et membre du Conseil de surveillance de la société Altixia Cadence XII
- Membre du Conseil de surveillance de la société Altixia Commerces
- Présidente et membre du Conseil de surveillance de la société Pierre Expansion
- Présidente de la société Artio Conseil
- Gérante de la SCI du 92
- Gérante de la SCI MMM & Co
- Gérante de la société William's Hotel

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Vice-Présidente du Conseil de surveillance de la société Pierre Expansion
- Présidente du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance et membre du Comité de la stratégie et de la transformation de la société Mercialis*
- *Senior Advisor* pour la partie Immobilière de la société LBO France Gestion
- Membre du Comité d'audit et des risques de la société Gecina*
- Membre du Conseil de surveillance et membre du Comité d'audit et des risques de la société Swiss Life Asset Managers France (Suisse)
- Présidente et membre du Comité des investissements et membre du Comité des nominations et des rémunérations de la société Mercialis*

* Société cotée.

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	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.
Juridique, conformité, risques	Présidente du Comité d'audit et des risques de Selectirente ; membre du Comité conformité et éthique de Gecina ; membre de l'IFA (Institut Français des Administrateurs).
Gouvernance, éthique	Présidente du Comité de gouvernance, nominations et rémunérations de Gecina ainsi que membre du Comité d'éthique et de conformité ; adhérente de l'IFA.
Ressources humaines, social	Ancienne Directrice des opérations chez Accor Hotels & Resorts : a dirigé jusqu'à 1 200 personnes, confrontée à de nombreux sujets RH.
Environnement, climat	Formations RSE dont formation Carbone 4 ; membre de Time for the planet ; membre de l'association <i>Chapter Zero France</i> .
Distribution, service clients	Ancienne Directrice du développement de la société Accor Hotels & Resorts et membre des boards de nombreuses filiales.

Arnaud Le Mintier

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

Date de naissance : 17 novembre 1963 – Nationalité française

Adresse professionnelle : 2-22 place des Vins de France, Hall C – 75012 Paris

Nombre de titres Mercialis détenus au 31 décembre 2025 : 100

EXPERTISE ET EXPÉRIENCE

Monsieur Arnaud Le Mintier est ingénieur aéronautique diplômé en 1986 de l'ESTACA (Ecole Supérieure des Techniques Aéronautiques et de Construction Automobile). Il est également titulaire, en 2002, d'une maîtrise de droit de l'Institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation (ICH) et accrédité en 2004 auprès de la RICS. Il est par ailleurs membre de diverses associations professionnelles (ULI, CDCI...). Monsieur Arnaud Le Mintier a débuté sa carrière aux îles Grenadines en y construisant et gérant un hôtel. Il a ensuite passé 12 ans comme directeur du développement à l'Européenne Foncière et Patrimoine, où il s'est spécialisé dans les investissements immobiliers résidentiels. Puis, de 2007 à 2014, il a dirigé la succursale française de Rockspring, un gestionnaire privé de fonds immobiliers gérant 7 milliards d'euros d'actifs. Cette succursale a obtenu en 2011 un agrément de SGP (société de gestion de portefeuille) délivré par l'AMF. Il a ensuite rejoint la filiale française de la foncière Cofinance pour en prendre la direction de 2014 à 2021. Il avait pour mission de poursuivre la croissance et la gestion de cette société d'investissements immobiliers. En 2021, Arnaud Le Mintier s'est associé au groupe Virtuo pour créer et diriger Virtuo Asset Management (devenue Alteo Investment Management) dont il détient 25 % du capital, société spécialisée dans le domaine de la logistique. Cette nouvelle entité est dédiée à la levée de fonds, l'investissement et à la gestion d'actifs pour compte de tiers.

FONCTION PRINCIPALE

Directeur général de la société Alteo IM (ex Virtuo AM)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS* AU 31 DÉCEMBRE 2025

	Date de nomination	Fin de mandat
• Administrateur	29 avril 2025	AGO à tenir en 2028
• Membre du Comité des investissements durables	29 avril 2025	AGO à tenir en 2028

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

Hors du groupe Mercialis

- Gérant de la société EURL PNA Développement
- Gérant de la société SCI P.N.A
- Membre fondateur et administrateur de l'I2L (Institut en Innovation Logistique - école d'ingénieur basée à Metz)

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Directeur général de la société Cofinance
- Co-gérant de la société Cogistel

* Société cotée.

Compétences clés

Immobilier, construction, urbanisme	Formation à l'ICH avec applications pratiques développées au cours de ses différents mandats et notamment l'opération significative du développement d'un hub logistique pour le compte de Fedex sur le périmètre de l'aéroport de Roissy.
Finance, comptabilité	Contrôle des comptes et gestion des sociétés gérées ; relations directes avec les banques pour la mise en place puis la gestion des financements liés aux acquisitions ou développements immobiliers et application des instruments financiers (couverture de taux).
Gestion de sociétés	Dirigeant de différentes sociétés depuis une vingtaine d'année ; administrateur de sociétés de droit belge lors de son mandat chez Rockspring.
Juridique, conformité, risques	Formation à l'ICH, avec application directe lors de la gestion de ses différents mandats de dirigeant de sociétés et notamment dans le cadre de l'agrément SGP délivré en 2011 par l'AMF à la succursale de Rockspring.
Gouvernance, éthique	Maîtrise des sujets éthiques et déontologiques ; accréditation à la RICS.
Environnement, climat	Membre du Comité développement durable anciennement chez Rockspring et aujourd'hui chez Virtuo qui est une « société à mission », particulièrement engagée dans le respect et la promotion des enjeux environnementaux ; participation à l'atelier 2 tonnes et à la fresque du climat ; création de la grille interne développement durable pour la sélection des nouveaux projets de développement logistique.

Pascale Roque

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Date de naissance : 14 février 1961 – Nationalité française
Adresse professionnelle : 16-18 rue du Quatre-Septembre – 75002 Paris
Nombre de titres Mercialys détenus au 31 décembre 2025 : 5 000

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 Aream, 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). D'avril 2022 à octobre 2024, Madame Pascale Roque a été Directrice générale France de la société Hertz, en charge de la transformation du modèle économique, de l'engagement des équipes et des clients, du pilotage des performances commerciales et de l'optimisation des actifs dont en premier lieu la flotte.

FONCTION PRINCIPALE

Administratrice de sociétés

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS* AU 31 DÉCEMBRE 2025

	Date de nomination	Fin de mandat
• Administratrice	24 octobre 2017	AGO du 23 avril 2026
• Membre du Comité d'audit, des risques et du développement durable	21 décembre 2017	AGO du 23 avril 2026
• Membre du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	14 février 2024	AGO du 23 avril 2026

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

Hors du groupe Mercialys

- Senior Advisor au sein du Comité stratégique de la société Kevin Speed
- Investisseur et Advisor au sein de l'association Aerospace Angels

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Directrice générale France chez Hertz

* Société cotée.

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 Aream, société de gestion d'actifs et de fonds immobiliers indépendante.
Finance, comptabilité	Formation ESSEC Business School ; expertise acquise dans le cadre de ses 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 les secteurs de l'hôtellerie et de la location automobile.
Juridique, conformité, risques	Membre du Comité des risques du groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ; labellisation ISR immobilier pour la SCPI Aream Hôtels.
Gouvernance, éthique	20 ans de poste de direction générale ; formations éthique, gouvernance ; certificat AMF.
Ressources humaines, social	Expérience forte en gestion opérationnelle des ressources humaines dans le cadre de différents postes de direction générale occupés (Formule 1 / Etap hotel, Pierre & Vacances Tourisme, B&B Hôtels France et Hertz France).
Environnement, climat	Compétence opérationnelle développée dans le cadre de nombreuses expériences au sein du secteur de l'hôtellerie (ex Labellisation Clef Verte) et plus récemment de la location automobile de courte durée ; connaissances en finance durable validées par la certification AMF ; formation Carbone 4.
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.
Innovation, marketing	Formation initiale ESSEC Business School ; poste de directrice marketing chez Air France et Accor Hotels.

Elizabeth Blaise

DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2025 – 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 2025 : 114 231

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 celle de Directrice générale déléguée entre 2019 et 2025.

FONCTION PRINCIPALE

Directrice générale déléguée de la société Mercialys* jusqu'au 31 décembre 2025

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ MERCIALYS* AU 31 DÉCEMBRE 2025

	Date de nomination	Fin de mandat
• Directrice générale déléguée	13 février 2019	31 décembre 2025

AUTRES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

Au sein du groupe Mercialys	Hors du groupe Mercialys
• Néant	• Administratrice et trésorière de la Fédération des Entreprises Immobilières

MANDATS ET FONCTIONS ÉCHUS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Représentant permanent de la société Mercialys au Conseil d'administration de l'OPCI UIR II

* Société cotée.

C. Évolution de la composition du Conseil d'administration et de ses Comités spécialisés au cours de l'exercice 2025

	Départs	Nominations	Renouvellements	Ratifications
Conseil d'administration	Élisabeth Cunin <i>le 31 décembre 2025</i>	Arnaud Le Mintier * <i>le 29 avril 2025</i>	Stéphanie Bensimon * <i>le 29 avril 2025</i> Élisabeth Cunin <i>le 29 avril 2025</i> Éric Le Gentil <i>le 29 avril 2025</i> Pascale Roque * <i>le 29 avril 2025</i>	-
Comité d'audit, des risques et du développement durable	-	-	Stéphanie Bensimon * <i>le 29 avril 2025</i> Pascale Roque * <i>le 29 avril 2025</i>	-
Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	Élisabeth Cunin <i>le 31 décembre 2025</i>	Jean-Louis Constanza * <i>le 29 avril 2025</i>	Élisabeth Cunin <i>le 29 avril 2025</i> Éric Le Gentil <i>le 29 avril 2025</i> Pascale Roque * <i>le 29 avril 2025</i>	-
Comité des investissements durables	-	Arnaud Le Mintier * <i>le 29 avril 2025</i>	Stéphanie Bensimon * <i>le 29 avril 2025</i> Éric Le Gentil <i>le 29 avril 2025</i>	-

* Administrateur indépendant.

D. Evolution de la composition du Conseil d'administration soumise à l'Assemblée générale du 23 avril 2026

Administrateurs	
Dont le mandat arrive à échéance	Dont le mandat est proposé au renouvellement ⁽¹⁾
Maël Aoustin *	Maël Aoustin *
Victoire Boissier *	Victoire Boissier *
Pascale Roque *	Pascale Roque *

(1) Suivant recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance.

* Administrateur indépendant.

Sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration propose à la prochaine Assemblée générale le renouvellement des mandats de Mesdames Victoire Boissier et Pascale Roque ainsi que de Monsieur Maël Aoustin. Ces mandats auraient une durée de trois ans. Le Conseil veille à réévaluer les mandats, afin d'éviter les renouvellements en bloc.

Le Conseil considère que, en l'état, sa composition lui permet de demeurer un organe équilibré, avec des membres disposant 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 23 avril 2026, à l'issue de l'Assemblée, le Conseil resterait composé de 9 membres. Il comprendrait, au sens des critères issus du Code Afep-Medef, 7 administrateurs indépendants : Mesdames Stéphanie Bensimon, Victoire Boissier, Dominique Dudan et Pascale Roque et Messieurs Maël Aoustin, Jean-Louis Constanza et Arnaud Le Mintier. La représentation des administrateurs indépendants serait de 78 % et celle des femmes de 44 %.

4.1.1.3 Missions du Président du Conseil d'administration

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.

Compte rendu de l'activité du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2025

Au cours de l'exercice 2025, le Président du Conseil d'administration, outre les missions relevant habituellement d'un Président :

- s'est tenu informé, notamment en matière de gouvernance et de perspectives financières et extra-financières :
 - des attentes des actionnaires et des principaux partenaires financiers et industriels,
 - des points d'attention de l'agence de notation,

- des échanges avec les agences en conseil de vote,
- et s'est tenu à leur disposition ;
- a veillé à ce que le Conseil aborde les sujets ainsi soulevés ;
- a échangé avec le Directeur général sur la stratégie et sa mise en œuvre ;

- a été consulté sur la communication financière ;
- a entretenu un dialogue régulier avec les Présidents de Comités afin de préparer les travaux du Conseil ;
- a rencontré individuellement chaque administrateur.

4.1.2 Modalités d'exercice de la Direction générale

Depuis le 13 février 2019 et jusqu'au 31 décembre 2025, la Direction générale a été assurée par Monsieur Vincent Ravat en tant que Directeur général et Madame Elizabeth Blaise en tant que Directrice générale déléguée. Depuis le 1^{er} janvier 2026, Monsieur Vincent Ravat exerce seul la Direction générale.

Monsieur Vincent Ravat est également administrateur depuis le 15 juin 2022.

4.1.2.1 Limitation des pouvoirs de la Direction générale

En application de l'article L. 225-56 du Code de commerce, le Directeur général dispose 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. Toutefois, dans le cadre d'une bonne gouvernance d'entreprise, le Conseil d'administration a décidé de limiter les pouvoirs de la Direction générale. La Direction générale doit soumettre à l'autorisation préalable du Conseil certaines opérations 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 Mercialis qui nécessiteront l'accord conjoint :

- (i) du Directeur général et (ii) 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, ou
- à défaut de nomination d'un Directeur général délégué, (i) du Directeur général et (ii) du Secrétaire général ou du Directeur financier.

Ces éléments figurent à l'article 8 du Règlement intérieur du Conseil d'administration, repris au § 9.1.5, p. 370 et suivantes. Le Règlement intérieur peut par ailleurs être consulté sur le site de la Société : www.mercialys.fr.

Autorisations annuelles spécifiques

La Direction générale dispose d'autorisations annuelles spécifiques en matière de garantie, d'emprunts, de lignes de crédit, de billets de trésorerie et d'émission d'obligations.

Le Conseil d'administration a autorisé le Directeur général, pour une durée d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2026, à consentir 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 500 millions d'euros. La Direction générale est en outre autorisée à mettre en place des emprunts hypothécaires d'un montant maximum de 200 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.

Le Conseil d'administration a autorisé la Direction générale à effectuer un rachat en tout ou partie des souches obligataires existantes à hauteur d'un montant nominal maximum de 500 millions d'euros, hors prime liée à l'offre de rachat.

Enfin, le Conseil d'administration a autorisé la Direction générale à mettre en place, modifier ou annuler des instruments de couverture de taux d'intérêt.

4.1.2.2 Comité exécutif

Mercialys a mis en place en 2024 un Comité exécutif. Ce Comité a vocation à instruire les réflexions stratégiques de l'entreprise, à déterminer les objectifs associés aux orientations retenues et assurer leurs déclinaison et incidence auprès de tous ses métiers,

départements et projets. Il a aussi pour but d'accélérer les prises de décision sur l'évolution, l'organisation et la transformation de l'entreprise et surtout à en assurer les bonnes diffusion, explication et collégialité internes.

La composition du Comité exécutif est la suivante au 31 décembre 2025 :

Membre	Sexe	Age au 31/12/2025	Ancienneté au sein du Groupe au 31/12/2025	Fonctions
Vincent Ravat	H	51 ans	12 ans	Directeur général
Elizabeth Blaise	F	49 ans	11 ans	Directrice générale déléguée, mandataire sociale, chargée plus particulièrement de la Direction des affaires financières
Philippine de Bruyn	F	40 ans	1 an	Directrice générale adjointe chargée du patrimoine et du développement, supervisant à ce titre l'asset management, la commercialisation, la conduite des projets commerciaux et mixtes ainsi que l'ensemble des activités de la foncière dans l'Océan Indien
Fabrice Haurani	H	41 ans	13 ans	Directeur général adjoint chargé des investissements, arbitrages et de la gestion des participations de la foncière
Stéphane Girard	H	57 ans	5 ans	Directeur des opérations et des relations extérieures, chargé de la communication institutionnelle, des directions de l'exploitation et du marketing B to C
Sarah Leroy	F	55 ans	0,1 an	Secrétaire générale chargée des fonctions juridiques ainsi que RSE
Camille Morel	F	41 ans	1 an	Directrice des ressources humaines

Monsieur Irving Gauthier, Directeur financier, participe aux réunions du Comité exécutif en qualité de Secrétaire.

4.1.2.3 Mixité femmes/hommes au sein des instances dirigeantes

Mercialys est particulièrement attachée au déploiement d'une politique de mixité. Elle vise tous les salariés, en ce compris les instances dirigeantes. Tant la Direction générale que le Conseil d'administration veillent à sa bonne application. Les mesures mises en place sont décrites au § 2.5.2, p. 99 et suivantes.

La Société démontre son respect envers le principe d'égalité entre les femmes et les hommes avec une représentation équilibrée au sein du Comité exécutif.

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Part des femmes au Comité exécutif*	50 %	53 %	57 %	50 %	57 %

* Chiffres relatifs au Comité managérial jusqu'en 2023.

A l'échelle du Groupe ⁽¹⁾, hors mandataires sociaux, au 31 décembre 2025, les femmes occupaient 47 % des 10 % de postes à plus forte responsabilité. A cette date, les femmes représentaient 43 % des cadres dirigeants du Groupe.

La mixité est placée au cœur des préoccupations de la Société. Mercialys a pour ambition de conserver cette dynamique et

s'approcher d'une parité parfaite dans les années à venir. Mercialys comprenant un nombre limité de salariés (181 ⁽¹⁾ au 31 décembre 2025), la parité entre hommes et femmes peut être volatile. Chaque départ, arrivée ou mobilité interne a un poids proportionnel important sur les statistiques globales.

(1) Les informations décrites concernent le périmètre des sociétés consolidées sur l'intégralité de l'exercice à l'exclusion de la société ImocomPartners, filiale détenue à 100 % par Mercialys depuis mars 2025.

4.1.3 Plans de succession

L'établissement d'un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux est une mission du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance. Dans ce cadre, le Comité examine périodiquement les options de succession au regard de diverses hypothèses et selon différents horizons de temps :

- court terme : succession imprévue ;
- moyen terme : succession accélérée ;
- long terme : succession prévue.

Le Comité a évalué en 2025 les options possibles en ce qui concerne les éventuelles successions pour le Président du Conseil et la Direction générale. Il a recueilli l'avis du Président du Conseil d'administration, l'un de ses membres, sur les options envisagées pour sa succession. S'agissant de la Direction générale, il a pris en compte l'avis du Directeur général dans le cadre des travaux menés. Le Comité a évoqué des solutions internes et externes.

Les administrateurs ont par ailleurs abordé ce sujet pendant leur réunion tenue hors la présence du Président et de la Direction générale.

Par ailleurs, le Comité a examiné les dispositifs de succession applicables aux principales fonctions clés du Groupe. Ce processus s'inscrit dans une démarche globale de gestion et de développement des talents. Elle vise à sécuriser les compétences stratégiques, renforcer le vivier de successeurs et assurer la continuité du management. Ces travaux ont reposé sur une analyse des risques de vacance des postes et de leurs impacts potentiels sur l'organisation. Ils ont également porté sur l'identification de solutions de succession internes et, le cas échéant, externes. Ils se sont appuyés sur les propositions présentées par la Direction générale et les ressources humaines. Ils ont distingué des horizons à court/moyen terme, à moins de trois ans, et à plus long terme. Ils tenaient compte des besoins actuels et futurs du Groupe.

Le Comité revoit et actualise ces plans de succession sur une base régulière. La prochaine revue doit intervenir en octobre 2026.

04

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 11 décembre 2025. 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 des investissements durables.

Les règles de déontologie et les principes de bonne gouvernance applicables aux membres du Conseil d'administration sont précisés au § 4.1.8, p. 256 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, au § 9.1.5, p. 370 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. Elle facilite leur transmission et archivage et améliore 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. Ils bénéficient également d'un dispositif de veille nationale, au moyen d'un accès à un panorama de presse dédié aux actualités et tendances en lien avec les activités de Mercialys.

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. Il 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 directeurs de départements afin de lui permettre d'approfondir ses connaissances des éléments propres à la

Société, à ses activités et à ses marchés. Ainsi, en 2025, Monsieur Arnaud Le Mintier s'est entretenu avec les membres du Comité exécutif ainsi que d'autres collaborateurs du Groupe.

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.

Par ailleurs, 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.

Formation

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 sollicité de formation en 2025.

Toutefois, le Conseil d'administration a bénéficié en 2025 :

- d'une présentation prospective sur l'impact du développement des robots humanoïdes sur les pratiques du commerce, dispensée par Monsieur Jean-Louis Constanza ;
- d'une présentation relative aux pratiques et au fonctionnement du Conseil d'administration par Madame Pascale Roque.

En janvier 2026, une intervenante de l'IFA a dispensé aux administrateurs une formation sur la gestion de crise. Huit des neuf administrateurs ont suivi cette formation.

Historique des formations

Année	Thématique	Nombre d'administrateurs ayant suivi la formation
2024	Trajectoire carbone	9/9
	Mise en œuvre de la CSRD (<i>Corporate Sustainability Reporting Directive</i>)	9/9
	Cybersécurité et gouvernance	9/9
2023	Changement climatique	9/9
	Spécificités des enjeux ESG dans le secteur de l'immobilier	9/9

Visite de sites

Depuis 2022, le Conseil d'administration se réunit une fois par an sur l'un des sites Mercialys. Cette séance permet aux administrateurs de découvrir son patrimoine et de mieux appréhender certains sujets.

En 2025, les administrateurs se sont rendus à Saint-Genis-Laval, dans l'agglomération lyonnaise. Cette séance leur a permis de découvrir le centre commercial Saint-Genis2 acquis en juin 2025 ainsi que les bureaux qui y sont localisés, son implantation et son environnement commercial. Ils ont rencontré le directeur du centre, qui leur a présenté les enjeux du site. Ils ont pu apprécier plus concrètement les enjeux techniques, opérationnels, immobiliers et liés au marketing.

Historique des visites

Année	Site visité
2024	Toulouse / Galerie Espaces Fenouillet
2023	Saint-Étienne / Galerie Espace Monthieu
2022	Angers / Galerie Espace Anjou

4.1.4.2 Missions et activité du Conseil d'administration

A. Activité au cours de l'année 2025

En 2025, le Conseil d'administration s'est réuni huit fois avec un taux de participation global de 99 %.

Le Directeur général a été présent à toutes les séances. La Directrice générale déléguée a été présente à l'ensemble des séances, à l'exception de celles de décembre.

Différents collaborateurs du Groupe sont également intervenus afin d'éclairer le Conseil sur certains thèmes :

- la Directrice générale adjointe chargée du patrimoine et du développement ;
- le Directeur général adjoint chargé des arbitrages, des investissements et de la gestion des participations ;
- la Directrice des ressources humaines ;
- la Secrétaire générale ;
- le Directeur financier ;
- la Directrice RSE ;
- la Directrice de la conformité et de l'éthique ;
- la Directrice commerciale ;

- le Directeur des systèmes d'information ;
- le Responsable des investissements ; et
- la Secrétaire du Conseil.

Le Conseil a également bénéficié de la présence ponctuelle des Commissaires aux comptes et de conseils.

Délibérations hors la présence des dirigeants exécutifs

Le Conseil d'administration a délibéré, hors la présence de son Président, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée, sur leurs rémunérations respectives.

Les administrateurs de la Société se sont par ailleurs réunis le 16 octobre 2025, hors la présence du Président et du Directeur général. Ils ont rendu compte au Conseil d'administration des observations et recommandations formulées lors de cette réunion. Elles portaient notamment sur :

- la gouvernance actuelle et son évolution ;
- le fonctionnement du binôme constitué du Président du Conseil et du Directeur général ;
- la dynamique du Comité exécutif ; et
- le rôle et l'organisation du Conseil.

Les principaux sujets examinés par le Conseil d'administration en 2025 figurent ci-dessous :

Principaux travaux réalisés en 2025	
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
	Présentation des travaux des Commissaires aux comptes et revue de leur plan d'audit
	Examen du bilan, de la liquidité et de la couverture de la dette
	Suivi des performances opérationnelles et financières et examen du budget
	Benchmark des résultats des foncières pour 2024
Activités, stratégie et gestion des risques	Examen des conventions réglementées
	Examen des perspectives stratégiques, du portefeuille de développements, des projets de cession d'actifs et d'investissements
	Point sur la stratégie commerciale dans un contexte d'évolution des habitudes d'achats
	Point sur l'impact du développement des robots humanoïdes sur les pratiques du commerce
	Présentation et visite du centre commercial de Saint-Genis 2
	Suivi de la cartographie des risques et du plan d'audit interne
	Point sur les actions mises en place en matière d'éthique
	Examen du dispositif et de la stratégie en matière de cybersécurité
	Point sur les projets en matière d'intelligence artificielle, les enjeux, la stratégie et le plan d'actions

Principaux travaux réalisés en 2025

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
	Pouvoirs consentis à la Direction générale
	Examen de la gouvernance
	Revue de la composition et de la présidence des Comités
	Proposition de nomination d'un nouvel administrateur et du renouvellement de mandat d'administrateurs
	Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux et des postes-clés
	Prise d'acte de la démission de la Directrice générale déléguée
	Prise d'acte de la démission d'une administratrice
	Attribution gratuite d'actions à des collaborateurs clés et à tous les collaborateurs
	Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration
	Mise à jour du Règlement intérieur du Conseil d'administration, du Code de déontologie boursière et de la charte éthique
	Examen et point d'étape sur la stratégie RSE, notamment en matière climatique, vérification de la réalisation des objectifs et révision de la trajectoire carbone
Responsabilité sociétale de l'entreprise et information extra-financière	Point d'étape sur la mise en œuvre de la CSRD et sur la politique de communication extra-financière
	Arrêté de la Déclaration de performance extra-financière
	Proposition de désignation des Commissaires aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité
	Examen du bilan de l'administratrice référente en matière de RSE
	Examen de la politique en matière de diversité et d'égalité professionnelle et salariale
	Point relatif aux ressources humaines : évolution des effectifs, développement des talents, gestion managériale et performance

B. Calendrier des réunions du Conseil d'administration au cours de l'année 2025 et modalités de participation des membres

	12/02/2025	29/04/2025	19/06/2025	24/07/2025	16/10/2025	11/12/2025	19/12/2025	20/12/2025
Éric Le Gentil								
Maël Aoustin*								
Stéphanie Bensimon*								
Victoire Boissier*								
Jean-Louis Constanza*								
Élisabeth Cunin								
Dominique Dudan*								
Arnaud Le Mintier*	-							
Vincent Ravat								
Pascale Roque*								

* 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

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. Les compétences des membres figurent au § 4.1.1.2, A, p. 224. 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 31 décembre 2025, les Comités spécialisés étaient composés comme suit :

	Comité d'audit, des risques et du développement durable	Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	Comité des investissements durables
	4 membres, tous indépendants ⁽¹⁾	6 membres dont 4 indépendants ⁽²⁾	6 membres dont 4 indépendants
Présidents - indépendants	Maël Aoustin	Victoire Boissier	Stéphanie Bensimon
Autres membres indépendants	Stéphanie Bensimon Victoire Boissier Pascale Roque	Jean-Louis Constanza Dominique Dudan Pascale Roque	Maël Aoustin Dominique Dudan Arnaud Le Mintier
Membres non-indépendants	-	Éric Le Gentil Président du Conseil d'administration Élisabeth Cunin	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.

04

4.1.5.1 Comité d'audit, des risques et du développement durable

100 % TAUX INDÉPENDANCE	75 % DE FEMMES	95 % TAUX D'ASSIDUITÉ	5 RÉUNIONS EN 2025

A. Missions, attributions et activité au cours de l'année 2025

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.

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 que dans le domaine de l'environnement et du climat :

	Finance/Comptabilité	Gestion de sociétés	Juridique/Conformité/ Risques	Environnement/Climat
Maël Aoustin	•	•		•
Stéphanie Bensimon	•	•		•
Victoire Boissier	•	•	•	•
Pascale Roque	•	•	•	•
	100 %	100 %	50 %	100 %

Les principales attributions et missions du Comité d'audit, des risques et du développement durable, ainsi que les travaux réalisés en 2025 figurent ci-dessous :

Attributions	Principales missions et travaux réalisés en 2025
Comptes et états financiers et Commissaires aux comptes	Examen des états financiers annuels et semestriels du Groupe, présentation des engagements hors-bilan significatifs, échanges avec les Commissaires aux comptes et revue des rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au Conseil d'administration
	Examen de l'activité trimestrielle
	Examen des documents prévisionnels de gestion
	Examen d'une convention réglementée
	Examen du rapport général de la Direction générale sur les conventions avec une partie liée et des conventions réglementées
	Examen du bilan, de la liquidité et de la couverture de la dette
	Pré-approbation de la fourniture de services autres que la certification des comptes par les Commissaires aux comptes
	Revue du plan d'audit des Commissaires aux comptes
	Benchmark des résultats des foncières pour 2024
Contrôle interne et gestion des risques	Examen des procédures de contrôle interne et de la cartographie des risques (notamment RSE) ainsi que des travaux réalisés par le Comité de prévention des risques
	Examen du dispositif et de la stratégie en matière de cybersécurité
Responsabilité sociétale de l'entreprise et information extra-financière	Revue de la Déclaration de performance extra-financière
	Validation des taux d'atteinte des critères RSE intégrés dans les rémunérations variables 2024 des mandataires sociaux et information sur les critères RSE intégrés dans les rémunérations variables 2025 des mandataires sociaux
	Proposition de désignation des Commissaires aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité
	Points sur la mise en œuvre de la CSRD et sur la politique de communication extra-financière
	Point d'étape sur la stratégie RSE, notamment en matière climatique, vérification de la réalisation des objectifs et révision de la trajectoire carbone
	Examen de la pertinence et de l'intégrité de l'information fournie au Conseil en matière de RSE
	Examen de la synthèse des notations extra-financières
	Point sur les mesures mises en œuvre en matière d'éthique

Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, était la principale interlocutrice du Comité. Elle a assisté à quatre des cinq séances du Comité. Monsieur Irving Gauthier, Directeur financier, intervient également régulièrement auprès du Comité. Un dialogue est organisé chaque année entre les membres du Comité et les Commissaires aux comptes, en la seule présence du Secrétariat du Conseil.

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.

Le Comité a également bénéficié d'interventions :

- de la Directrice RSE ;
- du Directeur comptable ;
- de la Responsable consolidation et trésorerie ;
- de la Directrice de la conformité et de l'éthique ; et
- du Directeur des systèmes d'information sur la cybersécurité.

Le Comité a pu entendre plusieurs membres du Comité de prévention des risques, à savoir :

- la Directrice générale déléguée qui supervisait le dispositif de contrôle interne ;
- le Directeur financier ;
- la Directrice RSE ; et
- la Directrice de la conformité et de l'éthique.

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 2025 et modalités de participation des membres

	11/02/2025	28/04/2025	23/07/2025	15/10/2025	16/10/2025
Maël Aoustin* – Président					
Stéphanie Bensimon*					
Victoire Boissier*			×		
Pascale Roque*					

* 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

04

67%

TAUX
INDÉPENDANCE

67%

DE
FEMMES

100%

TAUX
D'ASSIDUITÉ

4

RÉUNIONS
EN 2025

A. Missions, attributions et activité au cours de l'année 2025

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance examine les candidatures aux fonctions de Direction générale et d'administrateur. Il prépare la fixation de la rémunération de la Direction générale et du Président du Conseil d'administration. Il élabore la répartition des rémunérations allouées aux administrateurs et membres des Comités. Il prépare le plan de succession des dirigeants mandataires sociaux et des postes clés dans l'entreprise. Il procède aussi à l'examen des projets de plans 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. Il revoit régulièrement les pratiques de place et se

tient informé des enjeux des investisseurs et des sociétés de conseil de vote en Assemblée générale. Il 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 : maîtrise des sujets liés aux ressources humaines, à l'aspect social, à la gouvernance, à l'éthique, ainsi que des sujets juridiques dédiés et de la dimension liée à la conformité.

La répartition de ces compétences entre les membres au 31 décembre 2025 est indiquée ci-dessous :

	Juridique/Conformité/Risques	Gouvernance/Ethique	Ressources humaines/Social
Victoire Boissier	•	•	•
Jean-Louis Constanza		•	•
Élisabeth Cunin		•	•
Dominique Dudan	•	•	•
Éric Le Gentil	•	•	•
Pascal Roque	•	•	•
	67 %	100 %	100 %

Les principales attributions et missions du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, ainsi que les travaux réalisés en 2025 figurent ci-après :

Attributions	Principales missions et travaux réalisés en 2025
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'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 du projet de rapport du Conseil d'administration sur les actions attribuées gratuitement
	Examen de la structure, la taille et la composition du Conseil d'administration et des comités spécialisés
	Identification des compétences prioritaires dans les futures nominations d'administrateurs
	Examen de l'indépendance des administrateurs et des conflits d'intérêts potentiels
	Examen de la composition et de la présidence des Comités
	Renouvellement du mandat du Président du Conseil d'administration, du Directeur général et de la Directrice générale déléguée
	Proposition de nomination d'un nouvel administrateur et du renouvellement de mandat d'administrateurs
	Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux et des postes-clés
	Prise d'acte de la démission de la Directrice générale déléguée
	Prise d'acte de la démission d'une administratrice
Gouvernance	Examen du projet de rapport sur le gouvernement d'entreprise
	Mise à jour du Règlement intérieur du Conseil d'administration, de la charte éthique et du code de déontologie boursière
	Examen de l'évolution des règles de gouvernement d'entreprise et identification des pratiques émergentes 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 du fonctionnement 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 des préconisations des agences de conseil en vote
	Examen de la politique en matière de diversité et d'égalité professionnelle et salariale
	Point relatif aux ressources humaines : évolution des effectifs, développement des talents, gestion managériale et performance
	Point sur la culture RH

Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, a assisté à certaines séances du Comité en 2025.

Le Comité a bénéficié de présentations effectuées par :

- la Directrice des ressources humaines ; et
- la Secrétaire du Conseil.

Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance 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 2025 et modalités de participation des membres

	11/02/2025	28/04/2025	15/10/2025	10/12/2025
Victoire Boissier* – Présidente <i>Présidente depuis le 17 octobre 2025</i>				
Dominique Dudan* <i>Présidente jusqu'au 16 octobre 2025</i>				
Jean-Louis Constanza* <i>Membre depuis le 29 avril 2025</i>	-	-		
Élisabeth Cunin <i>Membre jusqu'au 31 décembre 2025</i>				
Éric le Gentil				
Pascale Roque*				

* Administrateur indépendant.



Présence physique



Présence par voie téléphonique ou par voie de visioconférence



Absence

04

4.1.5.3 Comité des investissements durables

67%

TAUX
INDÉPENDANCE

33%

DE
FEMMES

100%

TAUX
D'ASSIDUITÉ

7

RÉUNIONS
EN 2025

A. Missions, attributions et activité au cours de l'année 2025

Le Comité des investissements durables a, en particulier, pour mission :

- d'examiner la stratégie de développement et de veiller à la cohérence des acquisitions et cessions avec celle-ci ;
- de formuler un avis sur le plan d'investissement ;
- d'étudier tout projet d'investissement ou d'arbitrage de la Société ;
- d'analyser les impacts sociaux, sociétaux et environnementaux des projets, investissements et cessions.

Il 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 ;
- Environnement/Climat ;
- Distribution/Services clients ; et/ou
- Innovation/Marketing.

La répartition de ces compétences entre les membres au 31 décembre 2025 est indiquée ci-dessous :

	Immobilier/ Construction/ Urbanisme	Environnement/Climat	Distribution/ Services clients	Innovation/Marketing
Stéphanie Bensimon	•	•	•	
Maël Aoustin	•	•	•	•
Dominique Dudan	•	•	•	
Éric Le Gentil	•	•	•	
Arnaud Le Mintier	•	•		
Vincent Ravat	•	•	•	•
	100 %	100 %	83 %	33 %

Les principales attributions et missions du Comité des investissements durables, ainsi que les travaux réalisés en 2025 figurent ci-dessous :

Attributions	Principales missions et travaux réalisés en 2025
Examen de la stratégie	Examen de la stratégie de développement et vérification de la cohérence des acquisitions et des cessions envisagées avec cette stratégie
	Émission de recommandations dans le cadre des différents projets d'investissements, 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
	Analyse de l'environnement de marché
Responsabilité sociétale de l'entreprise	Programme de certification environnementale des actifs
	Examen des impacts sociaux, sociétaux et environnementaux des projets

Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, a assisté à six séances du Comité en 2025.

Le Comité a entendu :

- le Directeur général adjoint chargé des investissements, arbitrages et de la gestion des participations ;
- la Directrice générale adjointe chargée du patrimoine et du développement ;
- le Directeur Océan Indien ;
- La Directrice RSE ; et
- les Responsables des investissements.

Le Comité a également bénéficié d'interventions d'une banque d'affaires et d'un Directeur général d'ImocomPartners.

Ses avis sont pris à la majorité simple.

Le Comité des investissements durables 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 investissements au cours de l'année 2025 et modalités de participation des membres

	11/02/2025	10/03/2025	28/04/2025	18/06/2025	23/07/2025	15/10/2025	10/12/2025
Stéphanie Bensimon* – Présidente							
Maël Aoustin*							
Dominique Dudan*							
Éric Le Gentil							
Arnaud Le Mintier* <i>Membre depuis le 29 avril 2025</i>	-	-	-				
Vincent Ravat							

* 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 2025 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 • Examen et point d'étape sur la stratégie RSE, notamment en matière climatique, vérification de la réalisation des objectifs, et révision de la trajectoire carbone • Arrêté de la Déclaration de performance extra-financière • Proposition de désignation des Commissaires aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité • Délibération sur la politique de diversité et d'égalité professionnelle et salariale • Suivi des évolutions en matière de ressources humaines quant aux effectifs, au développement des talents, à la gestion managériale et à la performance • 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 • Point sur la mise en œuvre de la CSRD et sur la politique de communication extra-financière • Examen du bilan de l'administratrice référente en matière de RSE		
Comité d'audit, des risques et du développement durable	Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance	Comité des investissements durables
• Examen et point d'étape sur la stratégie RSE, notamment en matière climatique, vérification de la réalisation des objectifs, et révision de la trajectoire carbone • 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 • Proposition de désignation des Commissaires aux comptes certifiant les informations en matière de durabilité • Examen de la pertinence et de l'intégrité de l'information fournie au Conseil en matière de RSE • Évaluation 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 • Points sur la mise en œuvre de la CSRD et sur la politique de communication extra-financière • Examen de la synthèse des notations extra-financières • Point sur les mesures mises en place en matière de conformité et d'éthique	• Examen de la politique de diversité et d'égalité professionnelle et salariale • Suivi des évolutions en matière de ressources humaines quant aux effectifs, au développement des talents, à la gestion managériale et à la performance • Prise en compte des compétences RSE dans ses recommandations sur la nomination ou le renouvellement du mandat d'administrateur • Préparation à la fixation de critères de performance afférents aux enjeux RSE dans le cadre de la rémunération de la Direction générale	• Programme de certification environnementale des actifs • Prise en compte des aspects sociaux et environnementaux lors de l'examen de projets de développement

Madame Stéphanie Bensimon, Présidente du Comité des investissements durables, est responsable du suivi de la démarche RSE.

A ce titre, elle joue un rôle clé dans l'intégration des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la stratégie et les opérations de l'entreprise. Elle veille à ce que les décisions prises par le Conseil tiennent compte des impératifs de développement durable et des attentes des parties prenantes. Elle s'assure que les informations communiquées par Mercialis permettent aux administrateurs et à l'ensemble des parties prenantes de la Société d'avoir une vision claire, sincère et exhaustive de la prise en compte par l'entreprise des enjeux RSE ainsi que de ses résultats en la matière.

Elle promeut les meilleures pratiques en matière de développement durable au sein du Conseil et joue un rôle de sensibilisation auprès des autres administrateurs. Elle contribue à la définition et au pilotage des objectifs de l'entreprise en matière de durabilité. Madame Stéphanie Bensimon a réalisé en 2025 un bilan de sa mission auprès du Conseil d'administration. Elle a présenté ses conclusions et pistes d'optimisation quant à la démarche globale de la Société en matière de RSE.

4.1.7 Évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration

Conformément au Code Afep-Medef, le Règlement intérieur prévoit une évaluation annuelle du fonctionnement du Conseil d'administration. Le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance est chargé d'en organiser la mise en œuvre. Le Comité fait appel tous les trois ans au moins à un consultant extérieur indépendant. Par ailleurs, des entretiens individuels interviennent chaque année entre le Président du Conseil et chaque administrateur. Ils donnent lieu à la restitution de l'évaluation de la contribution individuelle des administrateurs.

Fin 2025, comme en 2024, le Secrétariat du Conseil a procédé à une évaluation interne du fonctionnement du Conseil. Elle a été réalisée à partir de l'analyse de questionnaires remis par les administrateurs, à titre confidentiel. Les résultats anonymisés de cette évaluation ont été présentés au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance puis au Conseil d'administration.

En 2023, à la suite d'un appel d'offres, le Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance avait confié la mission d'évaluation du fonctionnement du Conseil à un consultant extérieur indépendant, comme en 2017 et en 2020. Ce consultant a adressé un questionnaire, puis s'est entretenu individuellement avec chaque administrateur. La confidentialité des échanges était garantie. Il a présenté son rapport au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance et au Conseil.

Lors de ces évaluations, les points suivants ont notamment été abordés :

- taille et composition du Conseil ;

- organisation et fonctionnement du Conseil ;
- information des administrateurs ;
- contribution individuelle de chaque administrateur ;
- domaines de compétence du Conseil et sujets traités ;
- relations entre le Conseil, le Président, la Direction générale et le Comité exécutif ;
- durée du mandat et rémunération ;
- organisation et fonctionnement des Comités, rôle des Présidents des Comités ;
- gestion des risques.

Résultats - Evaluation 2025

L'évaluation menée en 2025 fait ressortir une appréciation générale très positive du fonctionnement des instances. Elle confirme une très bonne gouvernance de Mercialys. L'ensemble des administrateurs s'est déclaré satisfait du bon fonctionnement et de la composition du Conseil et de ses Comités. Les relations entretenues avec le Président du Conseil et la Direction générale sont saluées. L'information fournie ainsi que les débats sont jugés de qualité. La contribution des Comités aux travaux du Conseil est positive. Les administrateurs apprécient le travail réalisé par les Présidents des Comités.

Quelques points d'amélioration ont été soulevés. Le Conseil d'administration a pris acte de cette évaluation. Il a noté les axes de progression proposés et engagé des initiatives à cet effet.

Appréciation générale / Points forts	Points de vigilance / Principaux axes d'amélioration et actions à mener ou mises en œuvre
Composition du Conseil	
• Composition très bien équilibrée en nombre, âge, ancienneté et mixité. • Niveau d'expérience et de compétences élevé, répondant aux attentes du Conseil et à ses besoins. • Proportion d'administrateurs indépendants jugée très satisfaisante. • Politique de diversité et matrice de compétences solidement alignées avec les objectifs de gouvernance. • Processus de sélection des administrateurs ainsi que la durée et l'échelonnement des mandats considérés comme adéquat.	• Veiller, lors du recrutement de futurs administrateurs, à maintenir une composition équilibrée du Conseil tout en consolidant ce niveau et cette diversité de compétences. • Envisager de renforcer le panel de compétences par des expertises liées au commerce de détail (<i>retail</i>) prioritairement ainsi que l'urbanisme et l'expérience internationale.
Organisation des réunions du Conseil	
• Périodicité, nombre et durée des réunions très bien calibrés. • Temps consacré aux points de l'ordre du jour considéré comme bien dimensionné. • Calendrier des réunions communiqué suffisamment à l'avance. • Séminaires stratégiques biannuels mis en place reconnus comme pertinents. • Réunion annuelle délocalisée répondant pleinement aux attentes.	• Assurer la continuité des bonnes pratiques en place.
Information des administrateurs	
• Information jugée de très bon niveau, permettant pleinement l'exercice du mandat. • Documents préparatoires transmis en temps utile, facilitant les travaux du Conseil. • Format des présentations jugé clair et adapté. • Degré d'information jugé majoritairement suffisant sur les principales thématiques abordées et enjeux stratégiques. • Formations proposées perçues comme adaptées. • Accueil des nouveaux administrateurs particulièrement apprécié.	• Approfondissement souhaitable des informations relatives aux concurrents et à l'innovation : • abonnement des administrateurs à un panorama de presse dédié aux actualités et tendances en lien avec les activités de Mercialys. • Nécessité d'une sensibilisation permanente aux enjeux de cybersécurité notamment : • intervention annuelle du Directeur des systèmes d'information. • Étudier la possibilité d'organiser ponctuellement un atelier ou une formation dédiée à la gestion de crise : • organisation d'une formation sur la gestion de crise en janvier 2026.

Appréciation générale / Points forts	Points de vigilance / Principaux axes d'amélioration et actions à mener ou mises en œuvre
Fonctionnement du Conseil et débats • Assiduité élevée et ordre du jour suffisamment détaillé. • Bon équilibre entre les temps de présentation et de discussion. • Grande satisfaction à l'égard de l'exercice de la présidence du Conseil. • Degré d'implication du Conseil jugé solide, avec des niveaux différenciés selon les domaines. • Facilité d'expression, climat de confiance reconnu et possibilité aisée de poser des questions et d'obtenir des compléments d'information. • Relations de qualité avec la Direction générale ainsi que les Commissaires aux comptes. • Interventions des membres du Comité exécutif et des équipes opérationnelles jugées très satisfaisantes. • Gestion des conflits d'intérêts et respect des principes de gouvernance jugés satisfaisants.	• Maintenir un degré d'implication élevé dans différents domaines tels que l'innovation, la cybersécurité et/ou l'IA, sujets qui évoluent très vite : • interventions régulières du Directeur des systèmes d'information.
Comités spécialisés • Forte homogénéité des réponses et très haut niveau de satisfaction globale. • Rôle et fonctionnement des Comités au regard de leurs missions appréciés très positivement. • Composition et compétences des membres perçues comme adaptées. • Travaux considérés comme répondant aux attentes. • Présentations et échanges perçus comme appropriés et de qualité. • Niveau d'information répondant aux besoins liés à l'exercice des missions. • Contributions des Comités perçues comme utiles aux travaux du Conseil. • Exercice du rôle du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance en matière de plan de succession des dirigeants mandataires sociaux jugé très satisfaisant. • Respect des missions et du périmètre d'action apprécié.	• Intérêt exprimé pour des rencontres plus fréquentes entre Commissaires aux comptes et membres du Comité d'audit, des risques et du développement durable hors la présence de la direction.
Appréciation générale • Connaissance globale de l'entreprise appréciée comme très bonne pour l'exercice du mandat. • Temps et compétences des administrateurs jugés très bien utilisés. • Rémunération perçue évaluée comme adaptée au regard des missions et responsabilités. • Organisation et fonctionnement du Conseil appréciés de manière très positive. • Secrétariat du Conseil unanimement très apprécié et salué.	

Résultats - Evaluation 2024

L'autoévaluation conduite en 2024 par le Conseil d'administration aboutissait à des conclusions similaires à celles exposées ci-avant dans l'appréciation générale des résultats 2025. Elle avait également mis en évidence des points forts et des axes d'amélioration. Le tableau ci-dessous reprend ces éléments et détaille les actions mises en œuvre :

Points forts identifiés	Principaux axes d'amélioration / Actions mises en œuvre
• Disponibilité et engagement des administrateurs. • Débats de bon niveau, avec une vraie liberté d'expression, dans le respect des autres. • Mise en place de séminaires stratégiques et organisation annuelle d'une séance délocalisée du Conseil.	• Renforcer la diversité de la composition du Conseil, tant en ce qui concerne l'expérience et la compétence de ses membres que leurs âge et ancienneté : • nomination de Monsieur Arnaud Le Mintier en avril 2025 qui s'inscrit dans ce cadre. • Fournir davantage d'informations sur la stratégie, les concurrents, les ressources humaines, l'innovation : • prise en compte de cette demande. • Renforcer le degré d'implication du Conseil sur la stratégie et l'innovation, dans le cadre de la croissance de la Société : • transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables afin que la stratégie revienne pleinement dans le giron du Conseil, et • organisation de séminaires stratégiques du Conseil deux fois par an.

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 février 2026. 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. Il avait pour objectif de conforter la démarche de bonne gouvernance. Il a 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 des investissements durables 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 des investissements durables, anciennement 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 des investissements durables, 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, Mercialis 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 des investissements durables 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 des investissements durables.

4.1.8.2 Procédure d'examen préalable par le Comité d'audit, des risques et du développement durable et le Comité des investissements durables 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 § 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 des investissements durables, anciennement 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 des investissements durables, 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 5 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. Le calcul est 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. Pour les actions qui ont été attribuées gratuitement le 25 avril 2024 et le 29 avril 2025, l'obligation de conservation au-delà de 2 ans de 50 % des actions acquises ne continuera à s'appliquer que jusqu'à ce que le montant total des actions détenues représente 300 % de sa dernière rémunération fixe annuelle brute. Le montant sera déterminé en début de chaque année sur la base du cours moyen pondéré de l'action Mercialys du précédent exercice clos.

Sous réserve de ce qui précède, à la connaissance de la Société, il n'existe pour les administrateurs 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 février 2026. 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. Les administrateurs en particulier ont été sensibilisés à leurs obligations y relatives, notamment concernant les informations 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 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

À 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 confiées aux Comités spécialisés, au sein desquels siègent des administrateurs indépendants, permettent de prévenir les conflits d'intérêts.

4.1.10 Code de gouvernement d'entreprise

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. Le Conseil d'administration revoit chaque année la bonne application du Code Afep-Medef. La Société se conforme à l'ensemble de ses recommandations.

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. 220 et suivantes et p. 256 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.

04

La fixation par Mercialys de l'enveloppe de rémunération annuelle des administrateurs et sa répartition suit la procédure traditionnelle illustrée ci-dessous :

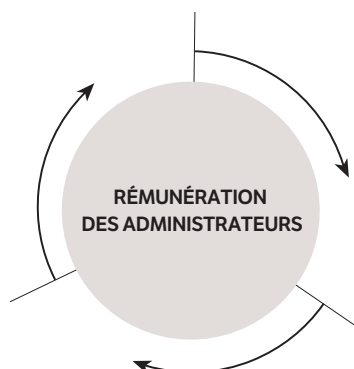
► MODALITÉS DE DÉTERMINATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

► COMITÉ DES NOMINATIONS, DES RÉMUNÉRATIONS ET DE LA GOUVERNANCE

Formulation de recommandations au Conseil d'administration :

Sur les modalités de répartition de l'enveloppe globale de rémunération des administrateurs de l'année précédente

Sur le montant de l'enveloppe globale de rémunération des administrateurs pour l'année à venir



► CONSEIL D'ADMINISTRATION

Arrêt des modalités de répartition de l'enveloppe globale de rémunération des administrateurs pour l'année précédente

Proposition à l'Assemblée générale des actionnaires d'une enveloppe globale de rémunération des administrateurs pour l'année à venir

► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

Vote ex post des rémunérations allouées aux administrateurs pour l'année précédente

Vote ex ante de l'enveloppe globale de rémunération des administrateurs pour l'année à venir

4.2.1.2 Rémunération des administrateurs au titre de l'exercice 2025

L'Assemblée générale du 25 avril 2024 avait fixé à 440 000 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. L'Assemblée générale du 29 avril 2025 l'a reconduit.

Sur la base des recommandations du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 11 décembre 2025, a approuvé les modalités de répartition de la rémunération des administrateurs, au titre de l'exercice 2025, qui sont les suivantes :

- le montant unitaire annuel de la rémunération des membres du Conseil d'administration est fixé à 18 000 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)	13 000 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 des investissements durables	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

À noter que :

- les rémunérations individuelles ou complémentaires indiquées ci-dessus sont versées *pro rata 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 ;
- les mandataires sociaux de la société Mercialis 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 2026, au titre de l'exercice 2025, aux membres du Conseil d'administration et des Comités spécialisés s'est élevé à 403 240 euros contre 375 167 euros au titre de l'exercice 2024.

Les tableaux ci-dessous détaillent les rémunérations versées par Mercialis en 2024, 2025 et 2026 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. 268 et suivantes et § 4.2.2.4, B, p. 273 et suivantes.

► RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX ADMINISTRATEURS EN 2024 ET 2025 (AU TITRE DES EXERCICES 2023 ET 2024)

(en euros)	Montants versés en 2024	Montants versés en 2025
Maël Aoustin	18 997 ⁽¹⁾	49 103
Stéphanie Bensimon	50 000	52 000
Victoire Boissier	42 429	46 000
Jean-Louis Constanza	30 000	20 159
Élisabeth Cunin	50 000	34 897
Dominique Dudan	50 000	52 000
Jacques Dumas	11 028 ⁽²⁾	-
Vincent Ravat	30 000	32 000
Pascale Roque	30 000	43 008
Sous-total hors Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	312 454	329 167
Éric Le Gentil	44 000	46 000
TOTAL	356 454	375 167

(1) Nomination de Monsieur Maël Aoustin le 27 avril 2023.

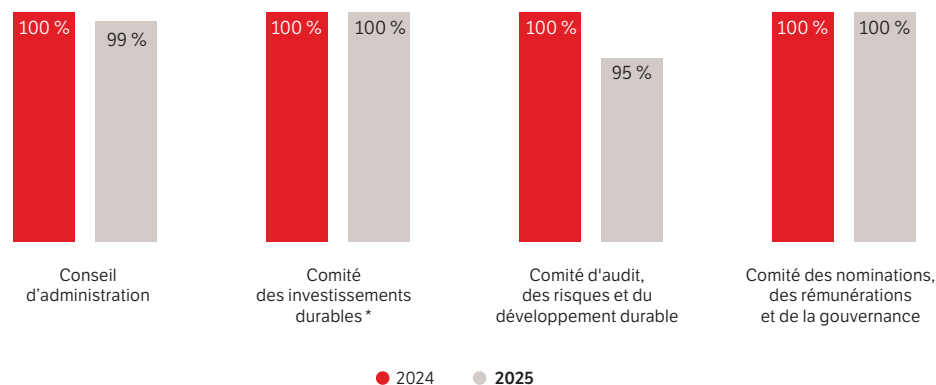
(2) Fin du mandat de Monsieur Jacques Dumas le 27 avril 2023.

► RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX ADMINISTRATEURS EN 2026 (AU TITRE DE L'EXERCICE 2025)

(en euros)	Comités spécialisés								Total
	Conseil d'administration		Comité des investissements durables		Comité d'audit, des risques et du développement durable		Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance		
	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	Partie fixe	Partie variable	
Maël Aoustin	5 000	13 000	4 000	10 000	10 000	10 000	-	-	52 000
Stéphanie Bensimon	5 000	13 000	10 000	10 000	4 000	10 000	-	-	52 000
Victoire Boissier	5 000	13 000	-	-	4 000	8 000	5 249	10 000	45 249
Jean-Louis Constanza	5 000	11 375	-	-	-	-	2 696	5 000	24 071
Élisabeth Cunin	5 000	13 000	-	-	-	-	4 000	10 000	32 000
Dominique Dudan	5 000	13 000	4 000	10 000	-	-	8 751	10 000	50 751
Arnaud Le Mintier ⁽¹⁾	3 384	11 375	2 696	5 714	-	-	-	-	23 169
Vincent Ravat	5 000	13 000	4 000	10 000	-	-	-	-	32 000
Pascale Roque	5 000	13 000	-	-	4 000	10 000	4 000	10 000	46 000
Sous-total hors Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	43 384	113 750	24 696	45 714	22 000	38 000	24 696	45 000	357 240
Éric Le Gentil	5 000	13 000	4 000	10 000	-	-	4 000	10 000	46 000
TOTAL	48 384	126 750	28 696	55 714	22 000	38 000	28 696	55 000	403 240

(1) Nomination de Monsieur Arnaud le Mintier le 29 avril 2025.

TAUX DE PRÉSENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET AUX COMITÉS SPÉCIALISÉS



* Transformation du Comité de la stratégie et de la transformation en Comité des investissements durables le 14 février 2024.

4.2.1.3 Politique de rémunération des administrateurs au titre de 2026

Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale du 23 avril 2026 le maintien de l'enveloppe globale de rémunération annuelle des administrateurs à 440 000 euros.

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 maintenu à 18 000 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)	13 000 euros

- une rémunération complémentaire est perçue par les membres des Comités spécialisés. Elle ne serait pas modifiée. Elle est composée d'une partie fixe et d'une partie variable attribuée en fonction de l'assiduité. Un montant complémentaire est versé au Président du Comité :

	Comité des investissements durables	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 *pro rata 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 Mercialis 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.

Dans le cas où le Conseil d'administration doit se prononcer par le biais d'une consultation écrite, dans les conditions fixées par la réglementation et les statuts, le Conseil d'administration se réserve la possibilité de rémunérer cette consultation au cas par cas, en complément des montants unitaires annuels fixe et variable susmentionnés, dans la limite de l'enveloppe annuelle.

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 3 principes structurants, à savoir :

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 • Rémunération variable annuelle et long terme des dirigeants constituées exclusivement de critères quantifiables	• Présence de critères RSE quantifiables, dont climatiques, dans les rémunérations variables annuelles des dirigeants depuis 2018 • Présence d'un critère RSE climatique quantifiable dans la rémunération variable long terme des dirigeants depuis 2020	• 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

04

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, le dirigeant mandataire social exécutif de la Société est soumis à des obligations de conservation des titres issus des attributions gratuites d'actions résultant du dispositif de rémunération variable à long terme de la Société.

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. Elle a intégré dans la rémunération des dirigeants des critères liés à la responsabilité sociale et environnementale 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. Elle 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 événements qui pourraient donner lieu à l'utilisation de cette possibilité sont notamment tout événement échappant au contrôle de Mercialys qui ne peut être raisonnablement prévu ou quantifié lors de l'arrêté de la politique de rémunération, tel que l'impact d'une épidémie de type Covid-19.

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 70 % et 67 % au 31 décembre 2025, 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. 220 et suivantes et p. 256 et suivantes) 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

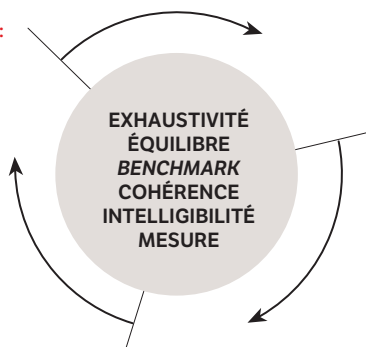
► COMITÉ DES NOMINATIONS, DES RÉMUNÉRATIONS ET DE LA GOUVERNANCE

Élabore et propose au Conseil d'administration la politique de rémunération des dirigeants. Ses recommandations portent sur :

La détermination des rémunérations de l'année passée, au regard de la politique votée *ex ante* par les actionnaires

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 agences de conseil en vote (*proxy advisors*)



► 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 :

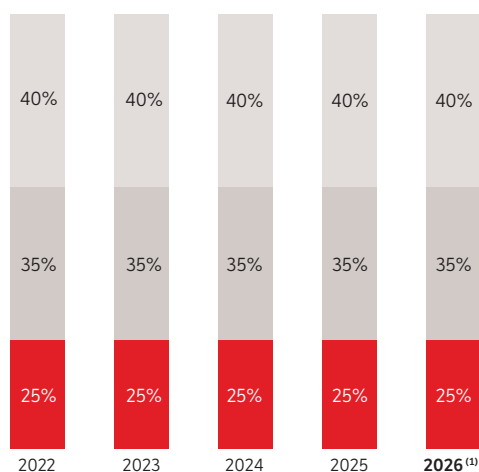
Vote *ex post* des rémunérations allouées aux dirigeants pour l'année passée

Vote *ex ante* de la politique de rémunération des dirigeants pour l'année à venir

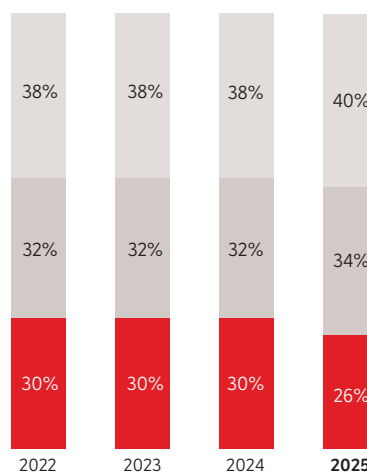
► ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA RÉMUNÉRATION TOTALE DES DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(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

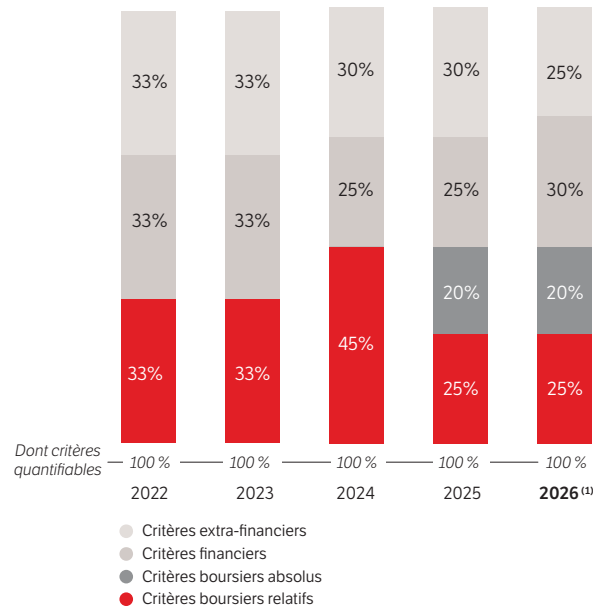
(1) Sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2026 par l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2026.

Globalement, la politique de rémunération de la Direction générale est structurée pour rémunérer plus significativement la performance, dont en particulier la performance de long terme, de la Société.

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

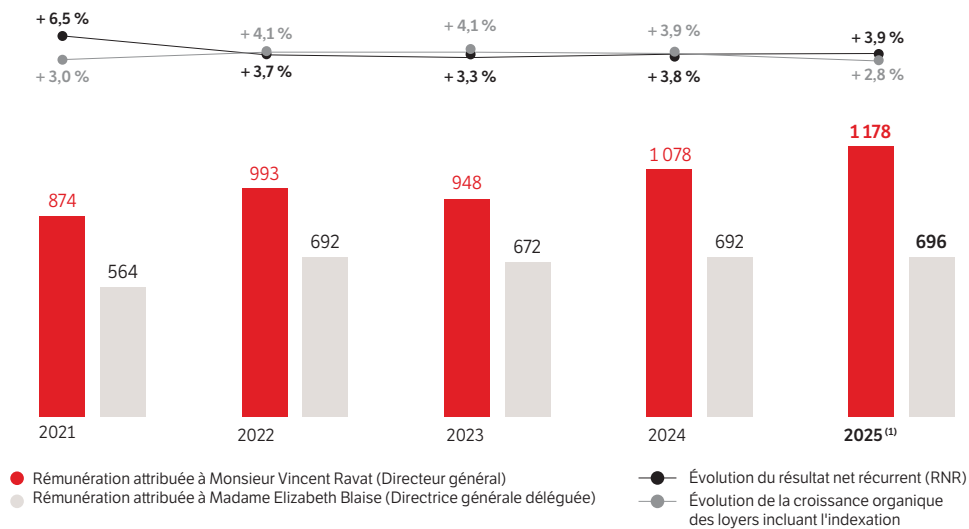


04

(1) Concerne uniquement le Directeur général, et sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération 2026 par l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2026.

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE DE LA SOCIÉTÉ ET DES RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES AUX DIRIGEANTS EXÉCUTIFS

(en milliers d'euros, au titre de l'année mentionnée)



(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2026.

► ÉVOLUTION DES ÉCARTS DE RÉMUNÉRATION ENTRE SALARIÉS ET DIRIGEANTS EXÉCUTIFS ET NON-EXÉCUTIFS (RATIOS D'ÉQUITÉ)

	2021	2022	2023	2024	2025
Rémunération des salariés					
Rémunération moyenne	90 443	121 591	120 552	129 201	131 928
% variation	+ 9,6 %	+ 34,4 %	- 0,9 %	+ 7,2 %	+ 2,1 %
Rémunération médiane	80 487	110 367	107 129	110 817	113 736
% variation	+ 17,4 %	+ 37,1 %	- 2,9 %	+ 3,4 %	+ 2,6 %
Président du Conseil d'administration					
Éric Le Gentil	361 974	369 705	374 597	377 942	420 402
% variation	+ 2,7 %	+ 2,1 %	+ 1,3 %	+ 0,9 %	+ 11,2 %
Ratio moyen	4,0	3,0	3,1	2,9	3,2
% variation	- 6,3 %	- 24 %	+ 2,2 %	- 5,9 %	+ 8,9 %
Ratio médian	4,5	3,3	3,5	3,4	3,7
% variation	- 12,5 %	- 25,5 %	+ 4,4 %	- 2,5 %	+ 8,4 %
Directeur général					
Vincent Ravat	830 977	1 249 304	1 451 471	1 534 027	1 872 260
% variation	- 20,2 %	+ 50,3 %	+ 16,2 %	+ 5,7 %	+ 22,0 %
Ratio moyen	9,2	10,3	12,0	11,9	14,2
% variation	- 27 %	+ 13 %	+ 16,9 %	- 1,4 %	+ 19,5 %
Ratio médian	10,3	11,3	13,6	13,8	16,5
% variation	- 32 %	+ 9,6 %	+ 19,7 %	+ 2,2 %	+ 18,9 %
Directeur général délégué					
Elizabeth Blaise	530 847	839 299	909 014	1 054 980	1 143 861
% variation	- 8,7 %	+ 58,1 %	+ 8,3 %	+ 16,1 %	+ 8,4 %
Ratio moyen	5,9	6,9	7,5	8,2	8,7
% variation	- 16,7 %	+ 17,6 %	+ 9,2 %	+ 8,3 %	+ 6,2 %
Ratio médian	6,6	7,6	8,5	9,5	10,1
% variation	- 22,2 %	+ 15,3 %	+ 11,6 %	+ 12,2 %	+ 5,6 %

Explication des principales variations

En 2025, le ratio d'équité relatif à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux s'inscrit en hausse par rapport aux exercices précédents. Cette évolution s'explique par le niveau de performance atteint sur l'exercice, ayant conduit à une rémunération variable plus élevée, ainsi que par l'impact ponctuel lié à l'acquisition définitive, en 2025, d'actions attribuées gratuitement au titre de plans antérieurs.

L'analyse des ratios d'équité ci-dessus montre au global le caractère raisonnable de la rémunération des dirigeants de Mercialis par rapport à ses pairs du secteur et des sociétés de l'indice SBF 120. 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 vote (*proxy advisors*).

Méthodologie de calcul

Les ratios d'équité présentés sont calculés sur la base de l'ensemble des effectifs des sociétés du groupe Mercialis présents sur l'intégralité de l'exercice 2025 (à l'exclusion d'ImocomPartners, filiale détenue à 100 % par Mercialis depuis mars 2025), hors apprentis, et couvrant l'ensemble des territoires d'implantation du groupe (France métropolitaine et territoires d'outre-mer). Ce périmètre représente ainsi 90,5 % des effectifs du Groupe. De plus, conformément aux préconisations de l'AMF, l'information est présentée par fonction et par mandataire social occupant la

fonction. La sincérité de cette information a été vérifiée par l'organisme tiers indépendant de Mercialis, dans le cadre de la revue du reporting financier (cf. chapitre 2, Annexe 3, p. 111 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, apprentis 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, apprentis et stagiaires), charges salariales et patronales comprises.

Les rémunérations versées en année N se composent des éléments suivants, au numérateur et au dénominateur :

- les salaires fixes dont avantages en nature versés durant l'année N, charges salariales et patronales comprises ;
- les salaires variables versés durant l'année N charges salariales et patronales comprises ⁽¹⁾ ;
- les rémunérations exceptionnelles versées aux collaborateurs durant l'année N charges salariales et patronales comprises ;

(1) Les rémunérations variables annuelles versées durant l'année N correspondent aux rémunérations variables dues au titre de l'année N-1.

- les actions gratuites attribuées définitivement pendant l'année N ⁽¹⁾ ;
- les rémunérations au titre des mandats d'administrateurs, charges salariales et patronales comprises ;
- l'épargne salariale.

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.

	Éric Le Gentil		Vincent Ravat		Elizabeth Blaise	
SYNTHÈSE SUR 2025	Rémunération Ratio d'équité	Rémunération Vote <i>ex post</i>	Rémunération Ratio d'équité	Rémunération Vote <i>ex post</i>	Rémunération Ratio d'équité	Rémunération Vote <i>ex post</i>
Rémunération fixe	255 000	255 000	490 000	490 000	318 000	318 000
Rémunération variable annuelle	na	na	567 170	567 170	334 218	334 218
Rémunération variable pluriannuelle	na	na	0	0	0	0
Autres rémunérations	na	na	0	0	0	0
Actions gratuites acquises sur l'exercice	na	na	425 813 ⁽¹⁾		255 860 ⁽²⁾	
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	46 000	46 000	32 000	32 000	na	na
Avantages en nature	0	4 173 ⁽³⁾	6 209 ⁽⁴⁾	48 778 ⁽⁵⁾	0	42 569 ⁽⁶⁾
Charges patronales sur l'ensemble des éléments de rémunération	119 402	na	351 068	na	235 783	0
TOTAL	420 402	305 173	1 872 260	1 137 948	1 143 861	694 787

(1) Valeur des 75 232 actions gratuites acquises par Monsieur Vincent Ravat au titre du plan 39 valorisées sur la base des comptes consolidés (norme IFRS 2).

(2) Valeur des 45 205 actions gratuites acquises par Madame Elizabeth Blaise au titre du plan 39 valorisées sur la base des comptes consolidés (norme IFRS 2).

(3) Prévoyance et mutuelle.

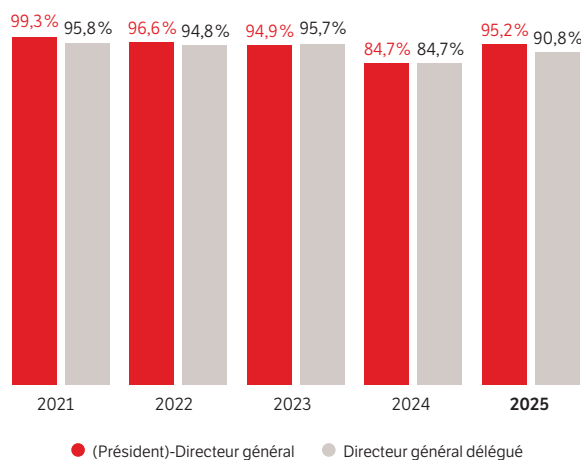
(4) Voiture de fonction.

(5) Voiture de fonction, garantie sociale des chefs d'entreprise, prévoyance et mutuelle.

(6) 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 Mercialis tient son Assemblée générale annuelle en avril)



(1) La valorisation des actions est faite sur la base des comptes consolidés de l'entreprise.

4.2.2.2 Rémunération du Président du Conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif, au titre de l'exercice 2025

A. Rappel des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Président du Conseil d'administration en 2025

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 2025 au Président du Conseil d'administration, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 29 avril 2025 (14^e 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. Ces missions sont détaillées au § 4.1.1.3, p. 240.

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 des investissements durables et au Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance :

- rémunération fixe annuelle : 255 000 euros ;
- rémunération en qualité d'administrateur : selon les règles en vigueur dans la Société, telles que rappelées au § 4.2.1.1, p. 259 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 de la mutuelle en vigueur au sein de la société.

B. Détails de la rémunération attribuée au titre de l'exercice 2025 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 2025 et 2024, 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 2025	Exercice 2024
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2, ci-après)	305 173	275 243
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 2025 et 2024 respectivement, s'établissent comme suit :

► TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

(en euros)	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants attribués ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération fixe ⁽¹⁾	255 000	255 000	225 000	225 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	-	-	-	-
Rémunération variable pluriannuelle ⁽¹⁾	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle ⁽¹⁾	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur ⁽¹⁾	46 000	46 000	46 000	44 000
Avantages en nature ⁽⁴⁾	4 173	4 173	4 243	4 243
TOTAL	305 173	305 173	275 243	273 243

(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 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	
Oui	Non ⁽¹⁾	Oui	Non ⁽²⁾	Oui	Non	Oui	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 Mercialis.

(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 2025 s'agissant de la rémunération de Monsieur Éric Le Gentil, à savoir :

- le tableau 3, relatif aux rémunérations allouées à raison du mandat d'administrateur et autres rémunérations perçues 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 2026

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2026

(12^e résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2026)

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 2026 au Président du Conseil d'administration, doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 23 avril 2026.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 17 février 2026 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. Ces missions sont détaillées au § 4.1.1.3, p. 240.

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 Conseil d'administration et aux Comités spécialisés :

- rémunération en qualité d'administrateur et de membre de Comités spécialisés : selon les règles en vigueur dans la Société, telles que rappelées au § 4.2.1.1, p. 259 et suivantes ;
- rémunération fixe annuelle : 255 000 euros (inchangée).

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 et de membre de Comités spécialisés.

Il bénéficie 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 2025

A. Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération du Directeur général en 2025

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 2025 au Directeur général au titre de son mandat social, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 29 avril 2025 (15^e résolution).

Les actionnaires ont lors de l'Assemblée générale du 29 avril 2025 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. 263 et suivantes.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2025 du Directeur général. La manière dont celle-ci a été respectée est détaillée au point B ci-dessous.

Rémunération fixe

Pour 2025, la rémunération fixe annuelle du Directeur général a été portée à 490 000 euros.

Rémunération variable annuelle

Il a été décidé de maintenir pour l'exercice 2025 le mécanisme de rémunération variable en vigueur en 2024.

La rémunération variable 2025 de Monsieur Vincent Ravat a été structurée autour d'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.

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 (100 % du variable total)	Croissance du Résultat net récurrent (28 % du variable total)	0 %	20 %	40 %
	Marge d'EBITDA (28 % du variable total)	0 %	20 %	40 %
	Taux de vacance financière totale (22 % du variable total)	0 %	15 %	30 %
	Objectif agrégé centré sur la stratégie visant à améliorer la qualité du portefeuille (développements / investissements / cessions), sur la gestion des ressources humaines (dont maintien des standards en matière de parité) et sur la mise en œuvre de la stratégie RSE 4 Fair Impacts (22 % du variable total)	0 %	15 %	30 %
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 Mercialis 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 2025, 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 23 avril 2026.

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.

Afin de se conformer aux meilleures pratiques de place, le montant attribué au Directeur général est désormais exprimé en pourcentage de sa rémunération annuelle fixe tout en étant maintenu à des pourcentages de sa rémunération fixe équivalents à ceux du plan 2024, mais avec suppression de la mécanique de plafonnement. Aucun effet compensatoire entre critères de performance ne pourrait donc plus potentiellement s'opérer.

Cette attribution représente un enjeu cible de 125 % de la rémunération annuelle fixe (soit 612 500 euros) et jusqu'à 160 % (soit 784 000 euros) en cas de surperformance pour chaque critère.

Par ailleurs, pour une lecture facilitée, les niveaux d'atteinte des critères sont désormais exprimés en pourcentage d'acquisition du total de la dotation initiale en nombre d'actions sur la rémunération fixe.

Condition de présence et de conservation

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du Code de commerce, les actions attribuées gratuitement ne seront acquises par le Directeur général qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous condition de présence (en sa qualité de mandataire social). A l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, le Directeur général devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions gratuites durant une période de 2 ans suivant leur acquisition ; au-delà, 50 % de ces actions devront être conservées au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat. L'obligation de conservation au-delà de 2 ans de 50 % des actions acquises ne continuera à s'appliquer que jusqu'à ce que le montant

total des actions détenues par les dirigeants représente 300 % de leur dernière rémunération fixe annuelle brute. Le montant sera déterminé en début de chaque année sur la base du cours moyen pondéré de l'action Mercialis du précédent exercice clos. 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.

En cas de départ du Directeur général, en ce compris le cas de décès ou d'invalidité, et sauf en cas de révocation pour faute grave ou lourde, le droit aux actions gratuites qui lui auront été attribuées avant la date de son départ effectif serait maintenu sur une base *pro rata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialis 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, 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.

Conditions de performance

L'intégralité des actions seront soumises pour leur attribution aux conditions de performance suivantes, mesurées à l'issue de la période de 3 ans sur 4 critères :

- d'abord pour évaluer la performance boursière relative de l'action de Mercialis vis-à-vis de ses pairs de secteur de marché et de façon à aligner les dirigeants avec leurs actionnaires, il a été proposé un critère de mesure de la performance boursière en termes relatifs en référence à un panel de sociétés du secteur de l'immobilier. Ces sociétés sont analogues à Mercialis soit en termes géographiques, soit en termes de taille ou d'activité. Ce panel s'établit comme suit :

Pairs constituant l'indice	ISIN	Pays	Segment d'activité	Exposition géographique
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne
Citycon OYJ	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord
Deutsche EuroShop	DE0007480204	Allemagne	Centres commerciaux diversifiés	Allemagne, Pologne, République tchèque, Autriche, Hongrie
Eurocommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale
Merlin Properties	ES0501025003	Espagne	Centres commerciaux, bureaux, logistique	Espagne, Portugal
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni
Retail Estates	BE03720340	Belgique	Centres commerciaux diversifié	Benelux
Unibail-Rodamco- Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis
Vastned Retail N.V	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique

- il lui a été adjoint un critère de performance boursière absolue moyenne sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027. Celui-ci permettra d'apprécier la rentabilité dégagée pour les actionnaires de Mercialis au regard de la performance boursière du titre et des dividendes perçus ;
- par ailleurs, de manière à évaluer l'évolution de la performance financière de l'entreprise, le critère de croissance du Résultat net récurrent mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027 a été conservé afin d'aligner les dirigeants sur l'intérêt des actionnaires à la croissance des résultats de la Société ;
- enfin concernant la politique RSE, l'objectif fixé de réduction de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialis est maintenu pour continuer à faire participer positivement l'entreprise à la lutte contre le changement climatique. Conformément aux recommandations sur les rémunérations de l'IFA, *Chapter Zero* France et *Ethics & Boards* sur le climat dans la politique de rémunération des CEO, cet objectif est aligné sur la nouvelle trajectoire d'émission carbone *Net Zero* de la Société, certifiée SBTi en 2025.

La pondération relative de chacun de ces 4 critères d'attribution et les conditions de performance associées seraient les suivantes :

- 20 % du total de l'attribution cible sur le critère boursier absolu : performance absolue de l'action Mercialis, dividendes inclus (*Total Shareholder Return*), mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027.

A la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous :

TSR (<i>Total Shareholder Return</i>) annuel moyen de Mercialis sur 3 ans	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
10,00 %	0 %
14,00 %	25 %
18,00 %	32 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes définies ci-dessus.

- 25 % du total de l'attribution cible sur le critère boursier relatif : performance relative de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR), par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables au 1^{er} janvier 2025, mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027.

A la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialis par rapport à un panel de sociétés comparables	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
1 ^{re} place	40 %
2 ^e place	38,54 %
3 ^e place	37,08 %
4 ^e place	35,62 %
5 ^e place	34,17 %
6 ^e place	32,70 %
7 ^e place	31,25 %
8 ^e à 14 ^e 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 1^{er} janvier 2025, auxquelles s'ajoute Mercialis.

Au cas où le panel de sociétés comparables ne pourrait plus être composé de ces 13 sociétés au 31 décembre 2027, 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 Mercialis serait adaptée en conséquence.

Notamment, au cas où le total de sociétés du classement, en ajoutant Mercialis au panel, deviendrait de nouveau constitué d'un nombre impair de sociétés, le classement minimal pour une quelconque attribution 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 Mercialis, devaient toujours être listées le 31 décembre 2027, aucune attribution ne serait allouée sous le seuil de la 5^e place. L'ensemble des coefficients multiplicateurs seraient réajustés en conséquence de manière linéaire entre le classement moyen ainsi déterminé (seuil d'attribution) et la 1^{re} place (coefficient d'attribution maximale).

- 25 % du total de l'attribution sur le critère financier : croissance du Résultat net récurrent mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027 :

A 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 3 ans de la croissance du Résultat net récurrent	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
2,00 %	0 %
3,00 %	31,25 %
4,00 %	40 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

- 30 % du total de l'attribution sur un critère RSE : objectif à 3 ans de réduction de l'intensité carbone surfacique en ligne avec la trajectoire *Net Zero* de la foncière à horizon 2050 certifié SBTi en 2025 (en kgCO₂eq/m² en « *whole building approach* ») :

A la fin de la période de 3 ans (soit au 31 décembre 2027), le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous :

Réduction de l'intensité carbone à trois ans sur le périmètre courant du patrimoine en « <i>whole building approach</i> » (réduction vs valeur de référence 2017 de la trajectoire)	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
- 48,11 % vs 2017	0 %
- 50,06 % vs 2017	37,50 %
- 52,92 % vs 2017	48 %

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 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 les critères boursiers de TSR absolu et relatif, l'application des critères financier et extra-financier (à hauteur de 33,33 % maximum des critères de rémunération long terme) si le calcul du taux d'atteinte de ces critères devenaient difficilement calculables du fait de l'événement exceptionnel.

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 (Agirc-Arrco) 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 (GSC). En cas de départ 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'un véhicule 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 susceptible de bénéficier d'une indemnité en cas de cessation de ses fonctions en contrepartie d'une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui 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 calculée comme la moyenne de la rémunération totale versée au titre des 2 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 2 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 2 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.

B. Détails de la rémunération, au titre de l'exercice 2025, 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 2024 et 2025, 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 2025	Exercice 2024
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2 ci-après)	1 178 378	1 077 781
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⁾	1 150 859	1 043 641
Valorisation des actions attribuées gratuitement	425 813 ⁽³⁾	321 982 ⁽²⁾
TOTAL	2 755 050	2 443 404

(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 3 ans (cf. § 4 ci-après).

(2) Valeur des 59 516 actions gratuites acquises par Monsieur Vincent Ravat au titre du plan 36 valorisées sur la base des comptes consolidés.

(3) Valeur des 75 232 actions gratuites acquises par Monsieur Vincent Ravat au titre du plan 39 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 2024 et 2025, s'établissent comme suit :

► TABLEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

(en euros)	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Montants attribués ⁽⁵⁾	Montants versés ⁽⁶⁾	Montants attribués ⁽⁵⁾	Montants versés ⁽⁶⁾
Rémunération fixe ⁽¹⁾	490 000	490 000	430 000	430 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	607 600 ⁽²⁾	567 170	567 170	442 470
Rémunération variable pluriannuelle ⁽³⁾	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	32 000	32 000	32 000	30 000
Avantages en nature ⁽⁴⁾	48 778	48 778	48 611	48 611
TOTAL	1 178 378	1 137 948	1 077 781	951 081

(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 2025, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale du 29 avril 2025, au § 4.2.2.4, A, p. 266 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 9^e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2026.

(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 2025 de Monsieur Vincent Ravat a été déterminée par le Conseil d'administration du 17 février 2026, 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 (€)
Croissance du RNR (28 % du variable total)	Le RNR progresse de +3,9 % par rapport à 2024, en haut de la fourchette de l'objectif révisé à la hausse à mi-année	0,0 %	20,0 %	40,0 %	38 %	186 200
		2,0 %	3,0 %	4,0 %	3,9 %	
Marge d'EBITDA (28 % du variable total)	Taux d'EBITDA en hausse de 40 bps par rapport à 2024, à un niveau parmi les plus élevés du secteur Périmètre de revenus stable du fait des effets des acquisitions et cessions réalisées	0,0 %	20,0 %	40,0 %	36,0 %	176 400
		81,5 %	82,0 %	82,5 %	82,4 %	
Taux de vacance financière totale (22 % du variable total)	Nouvelle amélioration (-20 bps) du taux de vacance financière totale qui passe sous les 4 % pour la première fois depuis 2019 et se rapproche des meilleures performances du marché	0,0 %	15,0 %	30,0 %	22,5 %	110 250
		4,2 %	4,0 %	3,8 %	3,9 %	
Objectif agrégé centré sur la stratégie visant à améliorer la qualité du portefeuille (développements / investissements / cessions), sur la gestion des ressources humaines (dont maintien des standards en matière de parité) et sur la mise en œuvre de la stratégie RSE « 4 Fair Impacts » (22 % du variable total)	(1) Politique d'investissement et arbitrage : Reprise d'une trajectoire de croissance par des investissements majeurs (une acquisition majeure à Lyon ; relance du pipeline avec obtention d'un PC purgé à St-André ; acquisitions foncières à Angers, Ferney-Voltaire et Dijon ; relances structurantes à Brest et Niort avec Leclerc, Grand Frais et LIDL) relatifs (taux moyen de 9 %) tout en maintenant l'entreprise dans des ratios de dette acceptable (rating S&P maintenu) et en continuant à démontrer la liquidité du portefeuille par des éventuels arbitrages (une PSV signée pour un quantum significatif et des ventes de lots isolés) et de nombreuses pistes de croissance externe explorées => atteinte des objectifs à 90 % du maximum (2) Continuité d'amélioration de la gestion des ressources humaines par l'évolution positive de la dynamique en matière de gouvernance interne (consolidation du Comité exécutif par l'arrivée d'une secrétaire générale avec une vision cible sur le plan de succession), maintien des meilleurs standards en matière de parité (score de 96/100 à l'index de l'égalité professionnelle femmes hommes confirmant un engagement exemplaire en matière d'inclusion et d'équité), des effectifs stabilisés avec l'ensemble des expertises souhaitées, un turnover en baisse (8,8 % vs 12,7 % en 2024), un absentéisme déjà très faible en recul supplémentaire (1,5 % vs 1,8 % en 2024) et une évolution positive de la politique de rémunération (mise en place d'un intéressement en complément de la participation sans impact sur le niveau d'EBITDA de l'entreprise) => atteinte des objectifs à 90 % du maximum (3) Des avancées en ligne avec la trajectoire 2030 du plan 4 Fair Impacts (émissions GES en forte baisse à 10,0 kgCO2eq/m², valorisation des déchets en hausse à 71 %, 100 % des actifs stratégiques certifiés Breeam In-Use et plus globalement un taux d'atteinte des 13 objectifs majeurs de la stratégie RSE en hausse à 69,2 % contre 61,5 % en 2024), certification de la nouvelle trajectoire carbone Net zero (obtention de la certification SBTi), et le classement de Mercialis aux meilleurs niveaux en matière de notations extra-financières (confirmation du statut de Mercialis de leader de l'immobilier responsable, retour dans la A-list du CDP et une reconnaissance accrue de la performance extra-financière par la récompense d'un nouveau Transparency Award dans la catégorie « CAC Mid 60 »). => atteinte des objectifs à 95 % du maximum	0,0 %	15,0 %	30,0 %	27,5 %	134 750
3 grands thèmes d'analyse et d'objectivation de la performance :						
(1) Politique d'investissement et arbitrage : concrétisation de la reprise d'une trajectoire de croissance par la concrétisation d'investissements relatifs tout en maintenant l'entreprise dans des ratios de dette acceptable et en continuant à démontrer la liquidité du portefeuille par des éventuels arbitrages KPIs : volume de relance des investissements vs recherche liquidité sur patrimoine ; pistes de croissance externe dont M&A ; maintien du rating (2) Continuité d'amélioration de la gestion des ressources humaines par l'évolution positive de la dynamique en termes de gouvernance interne, le maintien des meilleurs standards en matière de parité, de satisfaction des collaborateurs et d'une politique d'intéressement motivante ; KPIs : dynamique du Comité exécutif (GPTW, 360), plan de succession, indice de parité, T/O, productivité, taille des effectifs (3) La continuité de la mise en œuvre du plan 4 Fair Impacts, la certification de la nouvelle trajectoire carbone Net zero et le classement de Mercialis aux meilleurs niveaux en matière de notations extra-financières						
TOTAL VARIABLE (% de la rémunération fixe et montant en €)		0,0 %	70,0 %	140,0 %	124,0 %	607 600

Sous l'impulsion du Directeur général, l'année 2025 a constitué une étape structurante pour Mercialys, avec des avancées simultanées sur les plans financier, opérationnel et extra-financier.

D'un point de vue opérationnel, la Société affiche une croissance du chiffre d'affaires des commerçants de ses sites à périmètre constant de +2,6 % traduisant l'attractivité de son modèle. Celle-ci s'accompagne d'une hausse de 3,9 % de la fréquentation de ses centres commerciaux reflétant l'effet particulièrement positif des opérations structurantes réalisées sur l'exercice. Cette performance est supérieure de 300 points de base au panel national qui s'inscrit en croissance sur la même période de seulement +0,9 %.

Forte de ses tendances bien orientées, Mercialys confirme sa dynamique locative soutenue avec une progression de ses loyers facturés de +2,8 % à périmètre constant. Les charges sont restées maîtrisées avec un niveau d'EBITDA de 82,4 % parmi les plus élevés du marché permettant ainsi à l'entreprise d'afficher une évolution positive de son résultat net récurrent de +3,9 %.

Ces résultats s'inscrivent dans une stratégie claire de gestion active du portefeuille : la Société a poursuivi ses arbitrages ciblés après les cessions réalisées en 2024, destinées à financer une nouvelle phase d'investissements matérialisée notamment par l'acquisition majeure du site de Saint-Genis² dans le Grand Lyon. Concomitamment, la politique d'optimisation des actifs a soutenu l'évolution positive de la valeur du patrimoine détenu à 3,04 milliards d'euros (soit +10,1 % sur 12 mois). Mercialys a également poursuivi la transformation de son offre pour accompagner l'évolution des modalités de consommation et la mutation associée du commerce : repositionnement autour du concept Shop•Park, diversification des enseignes (dont des signatures majeures telles qu'Aroma Zone ou Primark), renforcement des services, montée en puissance des interactions digitales contribuant à améliorer l'expérience client et la performance des locataires.

Sur l'exercice 2025, Mercialys a procédé, dans un moment de marché adéquat, à une émission obligataire de 300 millions d'euros sursouscrite 5 fois reflétant la confiance des investisseurs dans la qualité de crédit de la Société.

Au niveau extra-financier, Mercialys obtient la certification *Net Zero* selon le standard sectoriel de la SBTi, validant scientifiquement sa trajectoire de décarbonation : -62 % d'émissions de GES d'ici 2030 et -92 % d'ici 2050, incluant l'ensemble du bâtiment et les consommations des locataires. Cette ambition est crédibilisée par les résultats déjà observés entre 2017 et fin 2025 positionnant Mercialys parmi les entreprises européennes les plus performantes en matière de réduction de GES. Cet effort ambitieux s'inscrit dans le cadre plus large de la stratégie « 4 Fair Impacts for 2030 », qui structure l'action de Mercialys autour de la neutralité carbone, du commerce responsable, de l'ancrage territorial et de l'engagement des collaborateurs. Mercialys a aussi retrouvé sa position de leader au *Carbon Disclosure Project* en réintégrant sa place dans la *A-list*. Cette distinction est attribuée aux 4 % des entreprises les plus engagées sur le climat parmi près de 22 000 entreprises évaluées. Pour sa 9^e participation au *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), Mercialys a obtenu une note de 90/100 et un statut de « *Green Star 5 étoiles* », soit la plus haute catégorie du benchmark. Enfin, Mercialys a maintenu sa notation MSCI et est évaluée AA pour la deuxième année consécutive.

L'entreprise renforce également sa gouvernance ESG et voit sa transparence récompensée par un *Transparency Award* dans la catégorie « CAC Mid 60 », valorisant la qualité et la clarté de ses informations financières et extra-financières. Sur le plan social, Mercialys obtient un score de 96/100 à l'index 2025 de l'égalité professionnelle femmes-hommes, illustrant la maturité de sa politique RH et son engagement de long terme en matière d'équité et d'inclusion.

Cette rémunération variable ne sera versée que sous réserve de l'approbation de la 9^e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 23 avril 2026 (cf. chapitre 8, p. 349).

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 2025, en qualité de Directeur général, d'un plan d'actions de performance soumis à conditions de présence et d'objectifs fixés sur une période de 3 ans (plan 48).

TABLEAU 6 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

Actions de performance attribuées à Monsieur Vincent Ravat au cours de l'exercice 2025

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 48, du 29/04/2025	53 514 ⁽¹⁾	439 885 €	30/04/2028	01/05/2030 ⁽³⁾	Oui ⁽²⁾

(1) Les actions attribuées représentent 0,06 % du capital de la Société sur la base du nombre d'actions de la Société au 31 décembre 2025. En cas de surperformance des critères de performance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Vincent Ravat s'élèvera à 68 498 actions, représentant 0,07 % du capital de la Société sur la base du nombre d'actions de la Société au 31 décembre 2025.

(2) L'acquisition par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation de 4 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 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 25 % de la dotation initiale ; la performance absolue de l'action Mercialys dividendes inclus (TSR absolu) mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 20 % de la dotation initiale ; la croissance du RNR de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 25 % de la dotation initiale ; et un objectif à trois ans (soit à fin décembre 2027) de réduction de l'intensité carbone surfacique en ligne avec la trajectoire Net Zero de la foncière à horizon 2050 et certifié SBTi en 2025 et correspondant à l'engagement cible à horizon fin 2027 d'une réduction des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée) ; valeur minimum à fin 2027 : -48,11 % vs 2017, pour les 30 % restants de la dotation initiale.

(3) Conformément aux dispositions des articles L.225-197-1 et L.22-10-59 du Code de commerce, les actions attribuées gratuitement ne seront acquises qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous condition de présence (en sa qualité de mandataire social). A l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, le Directeur général devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions gratuites durant une période de 2 ans suivant leur acquisition ; au-delà, 50 % de ces actions devront être conservées au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat. L'obligation de conservation au-delà de 2 ans de 50 % des actions acquises ne continuera à s'appliquer que jusqu'à ce que le montant total des actions détenues par les dirigeants représente 300 % de leur dernière rémunération fixe annuelle brute. Le montant sera déterminé en début de chaque année sur la base du cours moyen pondéré de l'action Mercialys du précédent exercice clos. 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.

Monsieur Vincent Ravat a, par ailleurs, en 2025, acquis des actions de performance attribuées en 2022 (plan 39). Compte tenu des critères de performance, le plan 39, attribué en 2022, a donné lieu à l'acquisition de 75 232 actions en 2025.

► **TABEAU 7 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02**

Actions de performance acquises par Monsieur Vincent Ravat en 2025

N° et date du plan	Nombre d'actions acquises durant l'exercice	Date d'acquisition	Conditions d'acquisition
Plan n° 39 du 22/04/2022	75 232 ⁽¹⁾	28/04/2025 ⁽³⁾	Oui ⁽²⁾

(1) Le nombre d'actions acquises par Monsieur Vincent Ravat correspond à une valorisation en comptes consolidés d'un montant de 425 813 euros, soit 0,08 % du capital de la Société sur la base du nombre d'actions de la Société au 31 décembre 2025.

(2) L'acquisition par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : 130 % de taux d'atteinte sur la performance relative de l'action Mercialys, dividendes inclus (TSR), par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables au 1^{er} janvier 2022, mesurée entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024 pour 33,33 % de la dotation initiale (classement de Mercialys à la 3^e place du panel de 13 sociétés composant l'indice pour un TSR annualisé de +15,25%) ; 150 % de taux d'atteinte sur le critère de réduction à trois ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 & 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialys certifiée SBTi pour 33,33 % de la dotation initiale (13,7kgCO₂eq/m² soit -41,2 % vs valeur de référence 2017 de 23,3kgCO₂eq/m²) ; 129,50 % de taux d'atteinte sur le critère de la croissance moyenne annuelle du Résultat net récurrent mesurée sur la période du 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024 (+3,59%), pour les 33 % restant de la dotation initiale. Un taux d'atteinte global de 135,99 % est donc réalisé sur ce plan, soit 176,8 % de la rémunération fixe du Directeur général. A noter que, compte tenu des dispositions relatives au plafonnement de la part de la rémunération long terme en proportion de la rémunération fixe du Directeur général, le nombre d'actions définitivement attribué est limité au plafond maximum fixé pour le Directeur général à 75 232 actions.

(3) 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.

Pour rappel, l'historique des plans d'actions de performance dont a bénéficié Monsieur Vincent Ravat en tant que mandataire social comprend :

► **TABLEAU 10 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02**

	Plan 36	Plan 39	Plan 42	Plan 45	Plan 48
Date de l'Assemblée générale	22/04/2021	22/04/2021	27/04/2023	27/04/2023	29/04/2025
Date du Conseil d'administration	22/04/2021	28/04/2022	27/04/2023	25/04/2024	29/04/2025
Nombre cible d'actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux (sous condition de présence et performances)	73 879	93 548	93 395	80 585 ⁽⁴⁾	53 514 ⁽⁷⁾
Dont nombre cible d'actions attribuées à Monsieur Vincent Ravat	46 497	58 775	58 679	50 631 ⁽⁵⁾	53 514 ⁽⁸⁾
Date d'acquisition des actions	22/04/2024	28/04/2025	27/04/2026	25/04/2027	30/04/2028
Date de fin de période de conservation	22/04/2026	28/04/2027	27/04/2028	25/04/2029	01/05/2030
Nombre total d'actions définitivement attribuées au 31/12/2025 aux mandataires sociaux	95 112	120 437	113 899 ⁽¹⁾	21 388 ⁽⁶⁾	na ⁽⁹⁾
Dont nombre d'actions définitivement attribuées à Monsieur Vincent Ravat	59 516	75 232	74 516 ⁽²⁾	na ⁽⁹⁾	na ⁽⁹⁾
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2025	0	0	4 703 ⁽³⁾	8 566 ⁽³⁾	na ⁽⁹⁾
Nombre d'actions attribuées gratuitement restantes pour les plans non échus au 31/12/2025	0	0	0	50 631	53 514

- (1) La présence de Madame Elizabeth Blaise en qualité de Directrice générale déléguée, mandataire sociale, ayant pris fin le 31 décembre 2025, le nombre d'actions définitivement attribuées à cette date a été ajusté prorata temporis en fonction de la durée effective de son mandat, conformément à la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée.
- (2) Le taux de réalisation global des objectifs au 31 décembre 2025 s'établit à 126,99 % de la cible, résultant des niveaux d'atteinte suivants : 100 % de taux d'atteinte (classement de Mercialis à la 6^e place du panel de 13 sociétés composant l'indice préalablement détaillé) sur le critère de la performance relative de l'action Mercialis dividendes inclus (TSR relatif mesuré entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025), pour 33,33 % de la dotation initiale ; 132,5 % de taux d'atteinte pour le critère de croissance du Résultat net récurrent de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour 33,33 % de la dotation initiale ; et 150 % pour le critère de réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 et 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialis certifié SBTi (en kgCO₂eq/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialis, méthode « market based » ; résultat de 10 kgCO₂eq/m² correspondant à une réduction de -57 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.
- (3) Dans le cadre du départ de Madame Elizabeth Blaise, le nombre d'actions qui lui ont été attribuées au titre des plans d'actions gratuites a été ajusté prorata temporis, conformément à la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée, en fonction de la durée effective de sa présence sur la période de référence. En conséquence, le nombre d'actions devenues caduques ou annulées correspond strictement à la fraction non définitivement acquise résultant de cet ajustement.
- (4) En cas de surperformance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées aux mandataires sociaux s'élèvera à 103 748 dont 64 807 actions pour Monsieur Vincent Ravat.
- (5) L'acquisition 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 des actions ainsi qu'à la réalisation de 4 critères de performance : la performance absolue de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR ⁽¹⁾) mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 20 % de la dotation initiale ; la performance relative de l'action Mercialis dividendes inclus (TSR) par rapport à la performance d'un panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale ; la croissance du Résultat net récurrent de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale ; et l'objectif à 3 ans (soit à fin décembre 2026) de la réduction de l'intensité carbone surfacique en ligne avec la trajectoire Net Zero de la foncière à horizon 2050, certifiée SBTi (en kgCO₂eq/m² en « whole building approach ») ; valeur minimum à fin 2026 : 15,1 kgCO₂eq/m², pour les 30 % restants de la dotation initiale.
- (6) Dans le cadre du départ de Madame Elizabeth Blaise et conformément à la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée, le droit aux actions gratuites attribuées avant la date de son départ effectif est maintenu sur une base prorata temporis, au regard de la durée de sa présence en qualité de dirigeante mandataire social de la société Mercialis au cours de la période d'acquisition. Les conditions de performance sont appréciées sur la base des critères définis par le plan, évalués à la clôture de l'exercice au cours duquel elle a cessé d'exercer ses fonctions, soit au 31 décembre 2025, à l'exclusion de tout exercice postérieur.
- (7) En cas de surperformance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Monsieur Vincent Ravat s'élèvera à 68 498.
- (8) L'acquisition 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 des actions ainsi qu'à la réalisation de 4 critères de performance : la performance absolue de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR) mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 20 % de la dotation initiale ; la performance relative de l'action Mercialis dividendes inclus (TSR) par rapport à la performance d'un panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 25 % de la dotation initiale ; la croissance du Résultat net récurrent de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 25 % de la dotation initiale ; et l'objectif à 3 ans (soit à fin décembre 2027) de la réduction de l'intensité carbone surfacique en ligne avec la trajectoire Net Zero de la foncière à horizon 2050, certifiée SBTi (en kgCO₂eq/m² en « whole building approach ») ; valeur minimum à fin 2027 : - 48,11 % versus 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 30 % restants de la dotation initiale.
- (9) Plan triennal non échoué, ne permettant pas de calculer les attributions définitives au 31 décembre 2025.

(1) Le TSR, ou Total Shareholder Return, correspond au taux de rentabilité de l'action sur la période et intègre les dividendes reçus et la plus-value réalisée. Son calcul sera effectué :
- en utilisant comme valeur initiale de référence la moyenne des cours de Bourse des 10 jours précédant la date de début de période
- en utilisant comme valeur finale de référence la moyenne des cours de Bourse des 10 jours précédant la date de fin de période incluse
- en prenant en compte les dividendes bruts dont la date de paiement est comprise entre la date de début et de fin de période.

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	
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 (Agirc-Arrco) 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 de 2 ans, 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 globale annuelle (fixe et variable). Cette indemnité ferait l'objet d'un paiement échelonné pendant sa durée.

Comme évoqué pour Monsieur Éric Le Gentil en p. 269, 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 2025 s'agissant de la rémunération de Monsieur Vincent Ravat (tableaux 3, 4, 5, 8, 9).

En application des dispositions des articles L. 225-100, III, et L. 22-10-34 du Code de commerce, l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2026 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 2025. Ces éléments sont détaillés et commentés dans le tableau figurant au chapitre 8, annexe 2 p. 355 et suivante.

4.2.2.5 Politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2026

Rapport du Conseil d'administration sur la politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2026

(13^è résolution de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2026)

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 2026 au Directeur général au titre de son mandat social doivent être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2026.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration réuni le 17 février 2026, 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 2026.

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. 263 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 :

- 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 régulièrement 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 ;

3. des critères liés à la responsabilité sociétale sont intégrés dans la rémunération.

Conscient des enjeux majeurs en matière environnementale mais aussi sociale et sociétale, Mercialis 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 rémunération variable de certains collaborateurs. Ces principes s'appliquent à l'ensemble des éléments de la rémunération, en ce compris les rémunérations de long terme.

Considérant que les objectifs fixés sont mesurables et tangibles, il n'est pas prévu de période de report éventuel de versement de la rémunération variable, ni de possibilité pour la société d'en demander la restitution.

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

La rémunération fixe annuelle de Monsieur Vincent Ravat en qualité de Directeur général reste inchangée par rapport à 2025 à 490 000 euros pour l'exercice 2026.

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. ».

Plus globalement, la politique de rémunération du Directeur général continue d'être structurée pour rémunérer plus particulièrement la performance, dont en particulier de long terme, de la Société.

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 Mercialis sur la période.

Pour rappel, la rémunération variable maximale de Monsieur Vincent Ravat au titre de l'exercice 2025 s'élevait à 140 % de sa rémunération fixe annuelle.

Il est proposé de ne pas modifier ce pourcentage maximal en 2026.

La rémunération variable du Directeur général s'inscrit dans les meilleurs standards de marché (recommandation du Code Afep-Medef de rendre prépondérants les critères quantifiables) en étant conditionnée par l'atteinte d'objectifs ambitieux et mesurables, dont les critères sont définis de manière précise.

Etant donné la multiplicité des enjeux, entre autres en matière stratégique, de ressources humaines et de RSE, pour la Société sur l'exercice 2026 et de façon à préserver la confidentialité des évolutions d'orientation, il est proposé de répartir les objectifs entre des critères quantitatifs spécifiques portant sur les principaux enjeux de la Société en matière de performance financière, extra-financière et opérationnelle et un critère quantitatif agrégé, portant sur les enjeux stratégiques, sociaux, climatiques et environnementaux, assortis d'indicateurs mesurables et vérifiables.

Les objectifs retenus sont le reflet des principaux enjeux de la Société pour l'année à venir :

		% de la rémunération fixe		
		Minimum	Cible	Maximum
Objectifs quantifiables (100 % du variable total)	Croissance du Résultat net récurrent	0 %	20,0 %	40,0 %
	Marge d'EBITDA	0 %	15,0 %	30,0 %
	Résultat financier (RFI RNR)	0 %	10,0 %	20,0 %
	RSE : maintien dans la A-list du CDP et à un haut niveau d'index d'égalité professionnelle supérieur ou égal à 94/100 (à méthodologie comparable ou score dans le premier quartile du SBF 120 si nouvel indice)	0 %	10,0 %	20,0 %
	Objectif agrégé centré sur les thématiques suivantes : • Stratégie mise en œuvre pour améliorer la qualité du portefeuille (gestion des actifs / investissements) • Trajectoire de croissance avec maintien des grands équilibres bilantiels (arbitrage / gestion de la dette) • Dynamique RH : engagement (compréhension collective des principes d'action de la société : Réussir ensemble / S'engager pleinement / Cultiver la pro-activité / Développer la relation client), fidélisation et satisfaction des collaborateurs aux meilleurs niveaux	0 %	15,0 %	30,0 %
	TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE	0 %	70,0 %	140,0 %

Pour chaque objectif et critère, le seuil minimum de réalisation serait fixé (par le Conseil d'administration sur avis du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance) à un niveau minima égal ou supérieur aux objectifs que se fixe Mercialis pour l'exercice concerné. Le seuil cible serait fixé en surperformance de ces objectifs et le seuil maximum en dépassement significatif des attentes. La rémunération variable se calculerait de façon linéaire entre le seuil minimum et le seuil maximum.

À défaut de pouvoir se prévaloir de la dérogation offerte par l'article L. 22-10-8, III du Code de commerce, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, pourra 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 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.

En cas de départ du Directeur général, en ce compris le cas de décès ou d'invalidité, 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 *pro rata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialis. 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 2026, 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 2027.

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 rappel, le montant attribué au Directeur général est désormais exprimé en pourcentage de sa rémunération annuelle fixe.

Cette attribution représente un enjeu cible de 125 % de la rémunération annuelle fixe et un enjeu maximum de 160 %, ces seuils restant inchangés par rapport à 2025.

L'ensemble des rémunérations variables cibles (variable annuel et long terme en actions de performance) du Directeur général continuerait de s'inscrire dans les seuils recommandés par les agences de conseil en vote ne dépassant pas les 200 % du salaire fixe et l'ensemble des rémunérations variables n'excède pas les 300 % de la rémunération fixe en valeur maximale.

Par ailleurs, la rémunération variable annuelle n'excède pas la partie conditionnelle de long terme de la rémunération du Directeur général afin de favoriser l'alignement entre rémunération et performance à long terme et ne pas favoriser la prise de risque à court terme.

Condition de présence et de conservation

Conformément aux dispositions des articles L.225-197-1 et L.22-10-59 du Code de commerce, les actions attribuées gratuitement ne seraient définitivement acquises par le Directeur général qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous condition de présence (en sa qualité de mandataire social). A l'issue de cette période d'acquisition de 3 ans, le Directeur général devra obligatoirement conserver 100 % de ses actions gratuites durant une période de 2 ans suivant leur acquisition ; au-delà, 50 % de ces actions devront être conservées au nominatif jusqu'à la cessation de son mandat. L'obligation de conservation au-delà de

2 ans de 50 % des actions acquises ne continuera à s'appliquer que jusqu'à ce que le montant total des actions détenues par les dirigeants représente 300 % de leur dernière rémunération fixe annuelle brute. Le montant sera déterminé en début de chaque année sur la base du cours moyen pondéré de l'action Mercialis du précédent exercice clos.

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 sur les actions détenues, attribuées ou en cours d'attribution et ce, jusqu'à la fin de la période de conservation obligatoire des actions.

En cas de départ du Directeur général, en ce compris le cas de décès ou d'invalidité, et à l'exclusion des cas de révocation pour faute grave ou lourde ou, sauf justification particulière, de démission, le droit aux actions gratuites qui lui auraient été attribuées avant la date de son départ effectif serait maintenu sur une base *pro rata temporis* de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialis durant la période d'acquisition, tout en restant soumis aux conditions de performance desdits plans. Le calcul des conditions de performance étant alors réalisé, sur la base des critères de performance des plans, évalués à la fin de l'année au cours de laquelle le Directeur général aura cessé d'exercer ces fonctions. Dans un tel cas, à son départ effectif, le Directeur général serait également libéré de toute obligation de conservation.

Conditions de performance

L'intégralité des actions seront soumises pour leur attribution aux conditions de performance suivantes, mesurées à l'issue de la période de 3 ans sur 4 critères :

- d'abord, pour évaluer la performance boursière relative de l'action Mercialis 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. Ces sociétés sont analogues à Mercialis par leur implantation géographique, soit par leur taille ou leur activité. Ce panel s'établit comme suit :

Pairs constituant l'indice	ISIN	Pays	Segment d'activité	Exposition géographique
Altea	FR0000033219	France	Centres commerciaux, logements, bureaux	France
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne
Deutsche EuroShop	DE0007480204	Allemagne	Centres commerciaux diversifiés	Allemagne, Pologne, République tchèque, Autriche, Hongrie
Eurocommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale
Merlin Properties	ES0105025003	Espagne	Centres commerciaux, bureaux, logistique	Espagne, Portugal
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni
Retail Estates	BE03720340	Belgique	Centres commerciaux diversifié	Benelux
Unibail-Rodamco- Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis
Vastned Retail N.V	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique

- il est proposé de maintenir le critère de performance boursière absolue moyenne sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2028. Celui-ci permettra d'apprécier la rentabilité dégagée pour les actionnaires de Mercialis au regard de la performance boursière du titre et des dividendes perçus ;
- par ailleurs, de manière à évaluer l'évolution de la performance financière de l'entreprise, il est proposé de conserver le critère de croissance du Résultat net récurrent mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2028 afin d'aligner les dirigeants sur l'intérêt des actionnaires à la croissance des résultats de la Société ;
- enfin, concernant la politique RSE, l'objectif fixé de réduction de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialis est maintenu, afin de faire participer positivement l'entreprise à la lutte contre le changement climatique. Conformément aux recommandations sur les rémunérations de l'IFA, *Chapter Zero* France et *Ethics & Boards* sur le climat dans la politique de rémunération des CEO, cet objectif est aligné sur la nouvelle trajectoire d'émission carbone *Net Zero* de la Société à horizon 2050, certifiée SBTi.

Les conditions de performance associées seraient les suivantes :

- 20 % du total de l'attribution cible sur le critère boursier absolu : performance absolue de l'action Mercialis, dividendes inclus (*Total Shareholder Return* ⁽¹⁾), mesurée entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2028.

A la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous :

TSR (<i>Total Shareholder Return</i>) annuel moyen de Mercialis sur 3 ans	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
10,00 %	0 %
14,00 %	25 %
18,00 %	32 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

- 25 % du total de l'attribution cible sur le critère boursier relatif : performance relative de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR), par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables (tel que défini précédemment) au 1^{er} janvier 2026, mesurée entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2028.

A la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialis par rapport à un panel de sociétés comparables	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
1 ^{re} place	40 %
2 ^e place	38,54 %
3 ^e place	37,08 %
4 ^e place	35,62 %
5 ^e place	34,17 %
6 ^e place	32,70 %
7 ^e place	31,25 %
8 ^e à 14 ^e 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 1^{er} janvier 2026, auxquelles s'ajoute Mercialis.

Au cas où le panel de sociétés comparables ne pourrait plus être composé de ces 13 sociétés au 31 décembre 2028, 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 Mercialis serait adaptée en conséquence.

Notamment, au cas où le total de sociétés du classement, en ajoutant Mercialis au panel, deviendrait de nouveau constitué d'un nombre impair de sociétés, le classement minimal pour une quelconque attribution 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 Mercialis, devaient toujours être listées le 31 décembre 2028 aucune attribution ne serait allouée sous le seuil de la 5^e place. L'ensemble des coefficients multiplicateurs seraient réajustés en conséquence de manière linéaire entre le classement moyen ainsi déterminé (seuil d'attribution) et la 1^{re} place (coefficient d'attribution maximale).

- 30 % du total de l'attribution sur le critère financier : croissance du Résultat net récurrent mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2028 :

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du Résultat net récurrent	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
2,00 %	0 %
3,00 %	37,50 %
4,00 %	48 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

- 25 % du total de l'attribution sur un critère RSE d'objectif à 3 ans (soit à fin décembre 2028) de réduction de l'intensité carbone surfacique (en kgCO₂eq/m² en « *whole building approach* ») en ligne avec la trajectoire « *Net Zero* » de la foncière à horizon 2050 certifiée SBTi.

A la fin de la période de 3 ans (soit au 31 décembre 2028), le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous :

(1) Le TSR, ou *Total Shareholder Return*, correspond au taux de rentabilité de l'action sur la période et intègre les dividendes reçus et la plus-value réalisée. Son calcul sera effectué :
- en utilisant comme valeur initiale de référence la moyenne des cours de Bourse des 10 jours précédant la date de début de période
- en utilisant comme valeur finale de référence la moyenne des cours de Bourse des 10 jours précédant la date de fin de période incluse
- en prenant en compte les dividendes bruts dont la date de paiement est comprise entre la date de début et de fin de période.

Réduction de l'intensité carbone à trois ans sur le périmètre courant du patrimoine en « <i>whole building approach</i> » vs valeur de référence 2017 de la trajectoire de 26,20 kgCO ₂ eq/m ²	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
- 53,05 %	0 %
- 55,53 %	31,25 %
- 58,02 %	40,00 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

En cas de survenance d'un événement exceptionnel, exogène à la Société et indépendant des décisions stratégiques ou opérationnelles de ses dirigeants, affectant de manière significative et concomitante l'ensemble du secteur immobilier coté ou les marchés financiers dans leur globalité (tels que, à titre d'exemple non limitatif, une crise sanitaire majeure, une crise financière systémique ou une évolution réglementaire d'ampleur sectorielle), rendant objectivement difficile ou manifestement non pertinent le calcul du taux d'atteinte des critères financier et/ou extra-financier initialement définis, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, pourra, à titre exceptionnel et dûment motivé, réduire, supprimer ou reporter sur le critère boursier de TSR relatif l'application desdits critères financier et/ou extra-financier.

Clause dite de « *claw back* » et malus

Afin d'aligner les politiques de rémunération sur les meilleures pratiques de gouvernance, en cas de faute lourde ou fraude avérée (malversation, falsification en particulier), pendant sa période d'exercice, ayant eu comme résultante, un impact défavorable significatif sur les résultats du Groupe, l'entreprise se réserve la possibilité, sur décision motivée du Conseil d'administration, d'intenter une action à l'encontre du Directeur général en demande de remboursement (« *claw back* »), dans la limite de la loi applicable, de tout ou partie de la rémunération variable annuelle versée sur la période concernée.

En outre, dans une telle situation, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, pourra prendre une décision visant à annuler les droits du Directeur général sur les actions de performance n'ayant pas encore été acquises (malus).

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 (Agirc-Arrco) et au régime de prévoyance et mutuelle en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Il continuera à bénéficier de la garantie sociale des chefs d'entreprise (GSC). En cas de départ 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'un avantage en nature relatif à un véhicule de fonction, que celui-ci prenne la forme d'un véhicule mis à disposition (électrique uniquement) ou d'une allocation voiture.

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 susceptible de bénéficier d'une indemnité en cas de cessation de ses fonctions en contrepartie d'une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation qui 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 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 2 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 2 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 2025

A. Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de rémunération de la Directrice générale déléguée en 2025

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 2025 à la Directrice générale déléguée au titre de son mandat social, ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 29 avril 2025 (16^e résolution).

Les actionnaires ont lors de l'Assemblée générale du 29 avril 2025 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. 263 et suivantes.

Il est rappelé ci-après la politique de rémunération 2025 de la Directrice générale déléguée. La manière dont celle-ci a été respectée est détaillée au point B ci-dessous.

Madame Elizabeth Blaise a exercé les fonctions de Directrice générale déléguée jusqu'au 31 décembre 2025.

Rémunération fixe

Pour 2025, la rémunération fixe annuelle de la Directrice générale déléguée a été maintenue à 318 000 euros.

Rémunération variable annuelle

Pour rappel, la rémunération variable cible de Madame Elizabeth Blaise était fixée à 65 % de sa rémunération fixe annuelle pour l'exercice 2025, sur la base d'objectifs réalisés à 100 %. Le taux de réalisation maximum de chaque objectif pouvant atteindre 200 %, donnant droit jusqu'à 130 % de la rémunération fixe annuelle.

Conformément aux recommandations des agences de conseil en vote, le variable annuel maximum est inférieur à 150 % de sa rémunération fixe et représente une part inférieure dans sa rémunération variable totale à celle de son variable long terme.

La rémunération variable 2025 de Madame Elizabeth Blaise a été structurée autour d'un ensemble de critères équilibrés, ambitieux et mesurables, 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.

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 (100 % du variable total)	Croissance du Résultat net récurrent (23 % du variable total)	0 %	15 %	30 %
	Marge d'EBITDA (23 % du variable total)	0 %	15 %	30 %
	Croissance organique totale (8 % du variable total)	0 %	5 %	10 %
	Charges non refacturables à périmètre courant (en % des revenus locatifs) (8 % du variable total)	0 %	5 %	10 %
	Responsabilité sociétale et environnementale de l'entreprise : taux d'atteinte à fin 2025 des objectifs de la stratégie <i>4 Fair Impacts</i> à horizon 2030 (15 % du variable total)	0 %	10 %	20 %
	Objectif agrégé centré sur le renforcement de la gestion des risques, le refinancement, les couvertures de la dette, la trajectoire associée du RFI, l'amélioration du recouvrement, l'efficacité opérationnelle interservices, le coût de fonctionnement des services (23 % du variable total)	0 %	15 %	30 %
TOTAL VARIABLE EN % DE LA RÉMUNÉRATION FIXE		0,0 %	65,0 %	130,0 %

04

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 2025, 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 23 avril 2026.

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. 279 pour le Directeur général), le principe d'une attribution gratuite d'actions.

Pour s'aligner avec les recommandations des agences de conseil en vote, il est proposé que le montant attribué à Madame Elizabeth Blaise soit désormais exprimé en pourcentage de sa rémunération annuelle fixe, avec suppression de la mécanique de plafonnement. Aucun effet compensatoire entre critères de performance ne pourrait donc plus potentiellement s'opérer.

Cette attribution représente 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 % (soit 477 000 euros) de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance pour chaque critère.

Par ailleurs, pour une lecture facilitée, les niveaux d'atteinte des critères seront désormais exprimés en pourcentage d'acquisition du total de la dotation initiale en nombre d'actions sur la rémunération fixe.

Condition de présence et de conservation

Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du Code de commerce, il a été décidé que les actions attribuées gratuitement ne seront acquises par la Directrice générale déléguée qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous

conditions de présence (en sa qualité de mandataire social). La politique de rémunération 2025 prévoyait qu'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 ; au-delà, 50 % de ces actions devront être conservés au nominatif jusqu'à la cessation de ses fonctions de mandataire social. L'obligation de conservation au-delà de 2 ans de 50 % des actions acquises ne continuera à s'appliquer que jusqu'à ce que le montant total des actions détenues par les dirigeants représente 300 % de leur dernière rémunération fixe annuelle brute. Le montant sera déterminé en début de chaque année sur la base du cours moyen pondéré de l'action Mercialys du précédent exercice clos. En outre, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26.3.3 du Code Afep-Medef, la Directrice générale déléguée avait pris l'engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque jusqu'à la fin de la période de conservation des actions.

La politique de rémunération 2025 prévoyait qu'en cas de départ de la Directrice générale déléguée, en ce compris le cas de décès ou d'invalidité, 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 *pro rata 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, 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.

En conséquence, dans le cadre du départ de Madame Elizabeth Blaise et conformément à sa politique de rémunération, Madame Elizabeth Blaise conserve le bénéfice de ses actions de performance après proratisation, et dont les conditions de performance sont appréciées sur la base des critères définis par le plan, évalués à la clôture de l'exercice au cours duquel elle a cessé d'exercer ses fonctions, soit au 31 décembre 2025, à l'exclusion de tout exercice postérieur.

Conditions de performance

L'intégralité des actions seront soumises pour leur attribution aux conditions de performance suivantes, mesurées à la clôture de l'exercice au cours duquel madame Elizabeth Blaise a cessé d'exercer ses fonctions, soit au 31 décembre 2025, sans prise en compte des exercices postérieurs, sur 4 critères :

- d'abord, pour évaluer la performance boursière relative de l'action de Mercialis vis-à-vis de ses pairs de secteur de marché et de façon à aligner les dirigeants avec leurs actionnaires, il a été proposé un critère de mesure de la performance boursière en termes relatifs en référence à un panel de sociétés du secteur. Ces sociétés sont analogues à Mercialis soit en termes géographiques, soit en termes de taille ou d'activité. Ce panel s'établit comme suit :

Pairs constituant l'indice	ISIN	Pays	Segment d'activité	Exposition géographique
Carmila	FR0010828137	France	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Espagne
Citycon	FI4000369947	Finlande	Centres commerciaux diversifiés	Europe du Nord
Deutsche EuroShop	DE0007480204	Allemagne	Centres commerciaux diversifiés	Allemagne, Pologne, République tchèque, Autriche, Hongrie
Eurocommercial Properties	NL0000288876	Pays-Bas	Centres commerciaux de proximité	France, Italie, Suède, Belgique
Hammerson	GB00BK7YQK64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de destination	France, Royaume-Uni, Irlande
Immobiliare Grande Distribuzione	IT0005322612	Italie	Centres commerciaux de proximité	Italie, Roumanie
Klépierre	FR0000121964	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale
Merlin Properties	ES01050025003	Espagne	Centres commerciaux, bureaux, logistique	Espagne, Portugal
New River	GB00BD7XPJ64	Grande-Bretagne	Centres commerciaux de proximité	Royaume-Uni
Retail Estates	BE03720340	Belgique	Centres commerciaux diversifiés	Benelux
Unibail-Rodamco- Westfield	FR0013326246	France	Centres commerciaux de destination	Europe Continentale, Royaume-Uni, États-Unis
Vastned Retail	NL0000288918	Pays-Bas	Commerces de pied d'immeuble	France, Pays-Bas, Belgique, Espagne
Wereldhave	NL0000289213	Pays-Bas	Centres commerciaux diversifiés	France, Pays-Bas, Belgique

- il lui a été adjoint un critère de performance boursière absolue moyenne sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027. Celui-ci permet d'apprécier la rentabilité dégagée pour les actionnaires de Mercialis au regard de la performance boursière du titre et des dividendes perçus ;
- par ailleurs, de manière à évaluer l'évolution de la performance financière de l'entreprise, un critère de croissance du Résultat net récurrent mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027 a été retenu afin d'aligner les dirigeants sur l'intérêt des actionnaires à la croissance des résultats de la Société ;
- enfin concernant la politique RSE, l'objectif fixé de réduction de l'intensité carbone du patrimoine de Mercialis a été maintenu pour continuer à faire participer positivement l'entreprise à la lutte contre le changement climatique. Conformément aux recommandations sur les rémunérations de l'IFA, *Chapter Zero France* et *Ethics & Boards* sur le climat dans la politique de rémunération des CEO, cet objectif est aligné sur la nouvelle trajectoire d'émission carbone *Net Zero* de la Société, certifiée SBTi en 2025.

Compte tenu de la cessation des fonctions de Madame Elizabeth Blaise avec effet au 31 décembre 2025, et conformément à la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée, les droits aux actions gratuites qui lui ont été attribuées antérieurement à la date de son départ effectif sont maintenus au *prorata temporis* de sa durée de présence en tant que dirigeante mandataire social de la société Mercialis au cours de la période d'acquisition, sous réserve d'un vote favorable *ex post* de l'Assemblée générale du 23 avril 2026.

Par ailleurs, conformément à la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée, les conditions de performance sont

appréciées sur la base des critères définis par le plan et évaluées à la clôture de l'exercice au cours duquel elle a cessé d'exercer ses fonctions, soit au 31 décembre 2025, à l'exclusion de tout exercice postérieur.

La pondération relative de chacun de ces 4 critères d'attribution et les conditions de performance associées sont les suivantes :

- 20 % du total de l'attribution cible sur le critère boursier absolu : performance absolue de l'action Mercialis, dividendes inclus (*Total Shareholder Return*), mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027.

A la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous :

TSR (<i>Total Shareholder Return</i>) annuel moyen de Mercialis sur 3 ans	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
10,00 %	0 %
14,00 %	20 %
18,00 %	30 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes définies ci-dessus.

- 25 % du total de l'attribution cible sur le critère boursier relatif : performance relative de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR), par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables au 1^{er} janvier 2025, mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027.

A la fin de la période de 3 ans, le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous :

Classement du TSR annuel moyen sur 3 ans de Mercialys par rapport à un panel de sociétés comparables	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
1 ^{re} place	37,50 %
2 ^e place	35,41 %
3 ^e place	33,33 %
4 ^e place	31,25 %
5 ^e place	29,16 %
6 ^e place	27,08 %
7 ^e place	25,00 %
8 ^e à 14 ^e 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 1^{er} janvier 2025, auxquelles s'ajoute Mercialys.

Il est précisé qu'au 31 décembre 2025, le panel de sociétés comparables retenu pour l'appréciation de la performance demeurait intégralement valide, sans qu'il soit nécessaire d'en adapter la composition ni les modalités de calcul associées.

- 25 % du total de l'attribution sur le critère financier : croissance du Résultat net récurrent mesurée en moyenne annuelle, sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027:

Moyenne annuelle sur 3 ans de la croissance du Résultat net récurrent	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
2,00 %	0 %
3,00 %	25 %
4,00 %	37,50 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

- 30 % du total de l'attribution sur un critère RSE : objectif à 3 ans de réduction de l'intensité carbone surfacique en ligne avec la trajectoire *Net Zero* de la foncière à horizon 2050, certifiée SBTi en 2025 (en kgCO₂eq/m² en « *whole building approach* ») :

A la fin de la période ajustée d'1 an (soit au 31 décembre 2025), le nombre d'actions acquises au titre de ce critère de performance sera déterminé au regard de la grille présentée ci-dessous.

Réduction de l'intensité carbone à 3 ans sur le périmètre courant du patrimoine en « <i>whole building approach</i> » (réduction vs valeur de référence 2017 de la trajectoire)	% d'acquisition du total de la dotation en nombre d'actions sur rémunération fixe
-48,11% vs 2017	0 %
-50,06% vs 2017	30 %
-52,92% vs 2017	45 %

Le coefficient multiplicateur évoluant de manière linéaire entre les bornes ci-dessus définies.

Autres éléments de rémunération

La Directrice générale déléguée ne bénéficiait d'aucun régime de retraite supplémentaire. Elle était assimilée au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (Agirc-Arrco) et au régime de prévoyance et mutuelle en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs. Elle bénéficiait également de la garantie sociale des chefs d'entreprise.

Elle ne bénéficiait pas d'autre avantage de toute nature.

Au titre de la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée, aucune indemnité n'était susceptible d'être versée à la Directrice générale déléguée en raison de la cessation ou du changement de ses fonctions.

La Directrice générale déléguée était susceptible de bénéficier d'une indemnité au titre d'une clause de non-concurrence. Conformément à la politique de rémunération applicable, en cas de cessation de ses fonctions, elle était soumise à une obligation de non-concurrence et de non-sollicitation, ouvrant droit au versement d'une indemnité mensuelle brute équivalente à un douzième de 50 % de sa rémunération annuelle globale (fixe et variable), cette rémunération étant calculée sur la base de la moyenne des rémunérations totales versées au titre des deux exercices précédant la cessation de son mandat, étant précisé que la Société conserve la faculté d'en réduire la durée ou d'y renoncer.

Le Conseil d'administration, réuni le 16 octobre 2025 sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, a autorisé la conclusion d'un protocole transactionnel avec Madame Elizabeth Blaise, prenant acte des conditions financières de la cessation de ses fonctions et de la mise en œuvre de ladite clause de non-concurrence.

Cette obligation s'applique pour une durée de douze mois à compter de la fin de son mandat, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre 2026. La contrepartie financière mensuelle brute correspondante a été fixée à 26 768 euros et est versée mensuellement à compter de janvier 2026, pendant toute la durée d'application de l'obligation de non-concurrence.

Ce niveau est en-deçà de la recommandation 25.6 du Code Afep-Medef qui se réfère à un plafond de 2 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.

B. Détails de la rémunération, au titre de l'exercice 2025, 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 2025 et 2024, 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.

► **TABEAU 1 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02**

(en euros)	Exercice 2025	Exercice 2024
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (cf. § 2 ci-après)	696 059	692 247
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⁾	344 403	617 440
Valorisation des actions attribuées gratuitement	255 860 ⁽³⁾	192 574 ⁽²⁾
TOTAL	1 296 322	1 502 261

(1) Valorisation potentielle, dans les comptes consolidés, des actions attribuées au titre de l'exercice, non encore définitivement acquises, soumises à une condition de présence en qualité de mandataire social ainsi qu'à des conditions de performance appréciées sur une période de trois ans (cf. § 4 ci-après).

Dans le cadre du départ de Madame Elizabeth Blaise et conformément au règlement du plan concerné, les droits attachés aux actions gratuites attribuées antérieurement à la date de cessation de ses fonctions sont maintenus au prorata temporis de sa durée de présence en qualité de dirigeante mandataire social de la société Mercialys au cours de la période d'acquisition. Les conditions de performance sont appréciées sur la base des critères définis par le plan, évalués à la clôture de l'exercice au cours duquel elle a cessé d'exercer ses fonctions, soit au 31 décembre 2025, sans prise en compte des exercices postérieurs.

(2) Valeur des 35 596 actions gratuites acquises par Madame Elizabeth Blaise au titre du plan 36 valorisées sur la base des comptes consolidés.

(3) Valeur des 45 205 actions gratuites acquises par Madame Elizabeth Blaise au titre du plan 39 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 2025 et 2024, s'établissent comme suit :

► **TABEAU 2 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02**

(en euros)	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Montants attribués ⁽⁵⁾	Montants versés ⁽⁶⁾	Montants attribués ⁽⁵⁾	Montants versés ⁽⁶⁾
Rémunération fixe ⁽¹⁾	318 000	318 000	318 000	318 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	335 490 ⁽²⁾	334 218	334 218 ⁽²⁾	314 645
Rémunération variable pluriannuelle ⁽³⁾	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature ⁽⁴⁾	42 569	42 569	40 029	40 029
TOTAL	696 059	694 787	692 247	672 674

(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 2025, telle qu'approuvée lors de l'Assemblée générale du 29 avril 2025, au § 4.2.2.6, A, p. 282 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 10^e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2026.

(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.

3. Rémunération variable annuelle

La rémunération variable au titre de l'exercice 2025 de Madame Elizabeth Blaise a été déterminée par le Conseil d'administration du 17 février 2026, 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	Réalisé	Montant (€)
		0,0 %	15,0 %	30,0 %	28,5 %	90 630
Croissance du RNR (23 % du variable total)	Le RNR progresse de +3,9 % par rapport à 2024, en haut de la fourchette de l'objectif révisé à la hausse à mi-année	2,0 %	3,0 %	4,0 %	3,9 %	
Marge d'EBITDA (23 % du variable total)	Taux d'EBITDA en hausse de 40 bps par rapport à 2024, à un niveau parmi les plus élevés du secteur Périmètre de revenus stable du fait des effets des acquisitions et cessions réalisées	0,0 %	15,0 %	30,0 %	27,0 %	85 860
		81,5 %	82,0 %	82,5 %	82,4 %	
Croissance organique totale (8 % du variable total)	Une croissance organique pénalisée par la baisse de l'indexation et pas encore suffisamment relayée par la réversion sur le patrimoine	0,0 %	5,0 %	10,0 %	3,0 %	9 540
		2,5 %	3,0 %	3,5 %	2,8 %	
Charges non refacturables à périmètre courant (en % des revenus locatifs) (8 % du variable total)	Continuité d'amélioration du taux de charges non refacturables par la réduction de la vacance courante et une action sur les charges de fonctionnement des sites	0,0 %	5,0 %	10,0 %	7,5 %	23 850
		4,2 %	4,0 %	3,8 %	3,9 %	
Responsabilité Sociale et Environnementale : taux d'atteinte à fin 2025 des objectifs majeurs des 4 dimensions de la stratégie 4 Fair Impacts à horizon 2030 (15 % du variable total)	Confirmation du statut de Mercialys de leader de l'immobilier responsable avec un retour dans la A-list du CDP, l'obtention de la certification SBTi de la trajectoire NetZero, des émissions GES en forte baisse à 10,0 kgCO ₂ eq/m ² , valorisation des déchets en hausse à 71 %, 100 % des actifs stratégiques certifiés Breeam In-Use et plus globalement un taux d'atteinte des 13 objectifs majeurs de la stratégie 4 Fair Impacts en hausse à 69,2 % contre 61,5 % en 2024	0,0 %	10,0 %	20,0 %	19,6 %	62 328
		50 %	60 %	70 %	69,2 %	
Objectif agrégé centré sur le renforcement de la gestion des risques, le refinancement, les couvertures de la dette, la trajectoire associée du RFI, l'amélioration du recouvrement, l'efficacité opérationnelle interservices, le coût de fonctionnement des services (23% du variable total)	(1) Le RFI s'inscrit dans une évolution cohérente par rapport à l'évolution de l'EBITDA sur l'exercice. Emission obligataire réalisée au premier semestre avec un spread de 117 bps, le coût moyen obligataire de la dette s'établit à 2,9 %, la maturité moyenne de la dette tirée à 3,5 années et le taux de couverture à 89 % à fin 2025. Par ailleurs, du fait des avancées de la politique RSE, des boni ont pu être constatés sur les lignes bancaires non tirées.	0,0 %	15,0 %	30,0 %	19,9 %	63 282
4 grands thèmes d'analyse et d'objectivation de la performance : (1) Maintien de la trajectoire du RFI dans une évolution cohérente par rapport à la croissance des revenus locatifs avec optimisation de la politique de couverture, de la maturité et du coût moyen de la dette KPIs : spread entre coupon maturité 2026 et coupon émission 2025 <2 pts idéalement <1,7 pts ; variabilisation pour maintenir le coût moyen de la dette autour de 2,5 % ; maturité moyenne -> 4 ans ; taux de couverture > 80 % ; bonus RSE sur non tiré (2) Optimisation de la gestion des risques tout en améliorant les indicateurs de risque dont en particulier le taux de recouvrement, KPIs : tendre vers un taux d'impayés sous les 3 % à court et moyen terme de créances ; (3) Evolution positive des coûts de fonctionnement des services et la dynamique interservices associée KPIs : G&A dont hono < 24 M€ ; FP max 25 M€ (4) Dynamique RH interne : engagement, fidélisation et satisfaction des collaborateurs aux meilleurs niveaux KPIs sur équipe DGD : résultats croisés des enquêtes GPTW et 360 ainsi qu'évolution du T/O et de la parité	(2) La gestion des risques a fait l'objet tout au long de l'année d'une attention particulière avec la refonte du comité de prévention des risques. Parallèlement, le taux de recouvrement des loyers et charges de l'exercice ressort à 97,8 % encore en amélioration par rapport à fin 2024 (97,7 %) alors qu'il était déjà à un niveau élevé. L'encourt total des impayés reste encore à niveau légèrement supérieur à 45 M€ et doit donc continuer d'être amélioré. (3) Des coûts de fonctionnement des services maîtrisés avec des frais de personnel limité à 23,9 M€ sur l'exercice (4) Maintien des meilleurs standards en matière de parité (score de 96/100 à l'index de l'égalité professionnelle) (3) Evolution positive des coûts de fonctionnement des services et la dynamique interservices associée KPIs : G&A dont hono < 24 M€ ; FP max 25 M€ (4) Dynamique RH interne : engagement, fidélisation et satisfaction des collaborateurs aux meilleurs niveaux KPIs sur équipe DGD : résultats croisés des enquêtes GPTW et 360 ainsi qu'évolution du T/O et de la parité	0,0 %	15,0 %	30,0 %	19,9 %	63 282
TOTAL VARIABLE (% de la rémunération fixe et montant en €)		0,0 %	65,0 %	130,0 %	105,5 %	335 490

En 2025, Mercialys a poursuivi l'évolution positive de son modèle d'affaires et de ses processus opérationnels. Madame Elizabeth Blaise a participé au renforcement de la résilience et de la

compétitivité de Mercialys, intervenant efficacement sur les dimensions financières et extra-financières.

Elle a exercé un pilotage rigoureux des procédures internes et une supervision attentive du syndic externe, contribuant à la maîtrise des charges et à l'amélioration de la performance financière de Mercialisys.

Dans le cadre de la politique décennale RSE, Madame Elizabeth Blaise a assuré un suivi étroit des travaux de l'équipe dédiée. Ces efforts ont permis à Mercialisys de dépasser les objectifs intermédiaires prévus pour 2025 tout en identifiant des actions d'optimisation pour répondre aux ambitions à long terme. Cette

stratégie proactive a permis à l'entreprise de bénéficier de boni liés au verdissement de ses crédits, impactant positivement son résultat financier tout en consolidant sa réputation auprès des prêteurs bancaires.

Cette rémunération variable ne sera versée que sous réserve de l'approbation de la 10^e résolution présentée à l'Assemblée générale ordinaire de la Société du 23 avril 2026 (cf. chapitre 8, p. 350).

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 2025, en qualité de Directrice générale déléguée, d'un plan d'actions de performance soumis à conditions de présence et de performances sur 3 ans (plan 49).

► TABLEAU 6 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

Actions de performance 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 49, du 29/04/2025	27 783 ⁽¹⁾	218 652 €	30/04/2028	30/04/2028 ⁽³⁾	Oui ⁽²⁾

(1) Les actions attribuées représentent 0,03 % du capital de la Société sur la base du nombre d'actions de la société au 31 décembre 2025. Le mandat de Directrice générale déléguée de Madame Elizabeth Blaise ayant pris fin le 31 décembre 2025, le nombre d'actions cibles attribuées a été ajusté prorata temporis en fonction de la durée effective de son mandat, conformément à la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée. À ce titre, le nombre cible d'actions après application du prorata s'établit à 6 255 actions, pouvant être porté à 9 383 actions en cas de surperformance.

(2) L'acquisition par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement est soumise à la réalisation de 4 critères de performance : la performance relative de l'action Mercialisys dividendes inclus (TSR relatif) par rapport à la performance d'un panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 25 % de la dotation initiale ; la performance absolue de l'action Mercialisys dividendes inclus (TSR absolu) mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 20 % de la dotation initiale ; la croissance du RNR de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 25 % de la dotation initiale ; et un objectif à trois ans (soit à fin décembre 2027) de réduction de l'intensité carbone surfacique en ligne avec la trajectoire Net Zero de la foncière à horizon 2050 et certifié SBTi en 2025 et correspondant à l'engagement cible à horizon fin 2027 d'une réduction des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée) ; valeur minimum à fin 2027 : -48,11 % vs 2017, pour les 30 % restants de la dotation initiale. Il est néanmoins précisé que compte tenu de la cessation des fonctions de Madame Elizabeth Blaise avec effet au 31 décembre 2025 et de la réduction du nombre d'actions attribuées prorata temporis de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialisys, durant la période d'acquisition, la condition de performance sera évaluée à la clôture de l'exercice au cours duquel elle a cessé d'exercer ses fonctions, soit au 31 décembre 2025, à l'exclusion de tout exercice postérieur.

(3) Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du Code de commerce, les actions attribuées gratuitement ne seront acquises qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous condition de présence (en sa qualité de mandataire social). Compte tenu de la cessation par Madame Elizabeth Blaise de ses fonctions de Directrice générale déléguée avec effet au 31 décembre 2025, les obligations de conservation décrites ci-avant dans la politique de rémunération ne s'appliqueront pas.

Madame Elizabeth Blaise a, par ailleurs en 2025, acquis des actions de performances attribuées en 2022 (plan 39). Compte tenu des critères de performances, le plan 39 a donné lieu à l'acquisition de 45 205 actions en 2025. Compte tenu de la cessation des fonctions de Madame Elizabeth Blaise avec effet au 31 décembre 2025, l'obligation de conservation prévue dans la politique de rémunération a cessé de s'appliquer sur ces actions à compter du 1^{er} janvier 2026.

► TABLEAU 7 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

Actions de performance acquises par Madame Elizabeth Blaise en 2025

N° et date du plan	Nombre d'actions acquises durant l'exercice	Date d'acquisition	Conditions d'acquisition
Plan n° 39 du 22/04/2022	45 205 ⁽¹⁾	28/04/2025 ⁽³⁾	Oui ⁽²⁾

(1) Le nombre d'actions acquises correspond 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 2025.

(2) L'acquisition par le bénéficiaire des actions attribuées gratuitement était soumise à une condition de présence (en sa qualité de mandataire social) dans l'entreprise à la date d'acquisition des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance : 130 % de taux d'atteinte sur la performance relative de l'action Mercialisys, dividendes inclus (TSR), par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables au 1^{er} janvier 2022, mesurée entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024 pour 33,33 % de la dotation initiale (classement de Mercialisys à la 3^e place du panel de 13 sociétés composant l'indice pour un TSR annualisé de +15,25 %) ; 150 % de taux d'atteinte sur le critère de réduction à trois ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 & 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialisys certifiée SBTi pour 33,33 % de la dotation initiale (13,7 kgCO₂eq/m² soit -41,2 % vs valeur de référence 2017 de 23,3 kgCO₂eq/m²) ; 129,50 % de taux d'atteinte sur le critère de la croissance moyenne annuelle du Résultat net récurrent mesurée sur la période du 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024 (+3,59 %), pour les 33 % restant de la dotation initiale. Un taux d'atteinte global de 135,99 % est donc réalisé sur ce plan, soit 135,99 % de la rémunération fixe de la Directrice générale déléguée. À noter que, compte tenu des dispositions relatives au plafonnement de la part de la rémunération long terme en proportion de la rémunération fixe de la Directrice générale déléguée, le nombre d'actions définitivement attribué est limité au plafond maximum fixé pour la Directrice générale déléguée à 45 205 actions.

(3) 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 Mercialisys, soit jusqu'au 1^{er} janvier 2026.

Pour rappel, l'historique des plans d'actions de performance dont a bénéficié Madame Elizabeth Blaise en tant que mandataire social comprend :

TABLEAU 10 – POSITION-RECOMMANDATION AMF DOC-2021-02

	Plan 36	Plan 39	Plan 42	Plan 45	Plan 49
Date de l'Assemblée générale	22/04/2021	22/04/2021	27/04/2023	27/04/2023	29/04/2025
Date du Conseil d'administration	22/04/2021	28/04/2022	27/04/2023	25/04/2024	29/04/2025
Nombre total d'actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux (nombre d'actions cible sous conditions de présence et performances)	73 879	93 548	93 395	80 585 ⁽⁴⁾	27 783 ⁽⁸⁾
Dont nombre cible d'actions attribuées à Madame Elizabeth Blaise	27 382	34 773	34 716	29 954 ⁽⁵⁾	27 783 ⁽⁹⁾
Date d'acquisition des actions	22/04/2024	28/04/2025	27/04/2026	25/04/2027	30/04/2028
Date de fin de période de conservation	22/04/2026	28/04/2027	27/04/2028	25/04/2029	30/04/2028 ⁽¹¹⁾
Nombre total d'actions définitivement attribuées au 31/12/2025 aux mandataires sociaux	95 112	120 437	113 899 ⁽¹⁾	21 388 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	3 987 ⁽⁶⁾⁽¹⁰⁾
Dont nombre d'actions attribuées définitivement à Madame Elizabeth Blaise	35 596	45 205	39 383 ⁽²⁾⁽⁶⁾	21 388 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	3 987 ⁽⁶⁾⁽¹⁰⁾
Nombre d'actions annulées ou caduques au 31/12/2025	0	0	4 703 ⁽³⁾	8 566 ⁽³⁾	23 796 ⁽³⁾
Nombre d'actions attribuées gratuitement restantes pour les plans non échus au 31/12/2025	0	0	0	50 631	0

- (1) La présence de Madame Elizabeth Blaise en qualité de Directrice générale déléguée, mandataire sociale, ayant pris fin le 31 décembre 2025, le nombre d'actions définitivement attribuées à cette date a été ajusté prorata temporis en fonction de la durée effective de son mandat, conformément à la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée.
- (2) Le taux de réalisation global des objectifs au 31 décembre 2025 s'établit à 126,99 % de la cible, résultant des niveaux d'atteinte suivants: 100 % de taux d'atteinte (classement de Mercialis à la 6^{ème} place du panel de 13 sociétés composant l'indice préalablement détaillé) sur le critère de la performance relative de l'action Mercialis dividendes inclus (TSR relatif mesuré entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025), pour 33,33 % de la dotation initiale; 132,5 % de taux d'atteinte pour le critère de croissance du Résultat net récurrent de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour 33,33 % de la dotation initiale; et 150 % pour le critère de réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 et 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialis certifié SBTi (en kgCO₂eq/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialis, méthode «market based»; résultat de 10 kgCO₂eq/m² correspondant à une réduction de -57 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.
- (3) Dans le cadre du départ de Madame Elizabeth Blaise, le nombre d'actions qui lui ont été attribuées au titre des plans d'actions gratuites a été ajusté prorata temporis, conformément à la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée, en fonction de la durée effective de sa présence au cours de la période de référence. En conséquence, le nombre d'actions devenues caduques ou annulées correspond strictement à la fraction non définitivement acquise résultant de cet ajustement.
- (4) En cas de surperformance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées aux mandataires sociaux s'élevait à 103 748 dont 38 941 actions pour Madame Elizabeth Blaise. Le mandat de Directrice générale déléguée de Madame Elizabeth Blaise ayant pris fin le 31 décembre 2025, le nombre d'actions cibles attribuées a été ajusté prorata temporis en fonction de la durée effective de son mandat. À ce titre, le nombre d'actions cibles après application du prorata s'établit à 16 835 actions, pouvant être porté à 21 886 actions en cas de surperformance.
- (5) L'acquisition 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 des actions ainsi qu'à la réalisation de 4 critères de performance : la performance absolue de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR ⁽¹⁾) mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 20 % de la dotation initiale; la performance relative de l'action Mercialis dividendes inclus (TSR) par rapport à la performance d'un panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale; la croissance du Résultat net récurrent de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale; et l'objectif à 3 ans (soit à fin décembre 2026) de la réduction de l'intensité carbone surfacique en ligne avec la trajectoire Net Zero de la fonderie à horizon 2050, certifiée SBTi (en kgCO₂eq/m² en « whole building approach ») : valeur minimum à fin 2026 : 15,1 kgCO₂eq/m², pour les 30 % restants de la dotation initiale.
- (6) Dans le cadre du départ de Madame Elizabeth Blaise et conformément à la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée, le droit aux actions gratuites attribuées avant la date de son départ effectif est maintenu sur une base prorata temporis, au regard de sa durée de présence en qualité de dirigeant mandataire social de la société Mercialis au cours de la période d'acquisition. Les conditions de performance sont appréciées sur la base des critères définis par le plan, évalués à la clôture de l'exercice au cours duquel elle a cessé d'exercer ses fonctions, soit au 31 décembre 2025, à l'exclusion de tout exercice postérieur.
- (7) Le taux de réalisation global des objectifs au 31 décembre 2025 s'établit à 127,05 % de la cible, résultant des niveaux d'atteinte suivants: 109 % de taux d'atteinte sur le critère boursier de performance absolue de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR), mesurée, sur une période ajustée de deux ans, entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2025, pour 20 % de la dotation initiale; 100 % de taux d'atteinte (classement de Mercialis à la 6^{ème} place du panel de 13 sociétés composant l'indice préalablement détaillé) sur le critère de la performance relative de l'action Mercialis dividendes inclus (TSR relatif mesuré entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2025), pour 25 % de la dotation initiale; 141 % de taux d'atteinte pour le critère de croissance du Résultat net récurrent de la Société mesurée en moyenne annuelle, sur une période ajustée de deux ans, entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2025, pour 25 % de la dotation initiale; et 150 % pour le critère de réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 et 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialis certifié SBTi (en kgCO₂eq/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialis, méthode «market based»; résultat de 10 kgCO₂eq/m² correspondant à une réduction de -57 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 30 % restants de la dotation initiale.
- (8) En cas de surperformance, le nombre d'actions maximum pouvant être attribuées à Madame Elizabeth Blaise s'élèvera à 41 675 actions. Le mandat de Directrice générale déléguée de Madame Elizabeth Blaise ayant pris fin le 31 décembre 2025, le nombre d'actions cibles attribuées a été ajusté prorata temporis en fonction de la durée effective de son mandat, conformément à la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée. À ce titre, le nombre cible d'actions après application du prorata s'établit à 6 255 actions, pouvant être porté à 9 383 actions en cas de surperformance.
- (9) L'acquisition 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 des actions ainsi qu'à la réalisation de 4 critères de performance : la performance absolue de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR) mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 20 % de la dotation initiale; la performance relative de l'action Mercialis dividendes inclus (TSR) par rapport à la performance d'un panel de sociétés comparables préalablement détaillé, mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 25 % de la dotation initiale; la croissance du Résultat net récurrent de la Société mesurée en moyenne annuelle (CAGR) sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 25 % de la dotation initiale; et l'objectif à 3 ans (soit à fin décembre 2027) de la réduction de l'intensité carbone surfacique en ligne avec la trajectoire Net Zero de la fonderie à horizon 2050, certifiée SBTi (en kgCO₂eq/m² en « whole building approach ») : valeur minimum à fin 2027 : -48,11 % par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 30 % restants de la dotation initiale. Il est néanmoins précisé que compte tenu de la cessation des fonctions de Madame Elizabeth Blaise avec effet au 31 décembre 2025 et de la réduction du nombre d'actions attribuées prorata temporis de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de Mercialis, durant la période d'acquisition, la condition de performance sera évaluée à la clôture de l'exercice au cours duquel elle a cessé d'exercer ses fonctions, soit au 31 décembre 2025, à l'exclusion de tout exercice postérieur.
- (10) Le taux de réalisation global des objectifs au 31 décembre 2025 s'établit à 63,75 % de la cible, résultant des niveaux d'atteinte suivants: 27,50 % de taux d'atteinte sur le critère boursier de performance absolue de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR), mesurée, sur une période ajustée d'un an, entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025, pour 20 % de la dotation initiale; 0 % de taux d'atteinte (classement de Mercialis à la 10^{ème} place du panel de 13 sociétés composant l'indice préalablement détaillé) sur le critère de la performance relative de l'action Mercialis dividendes inclus (TSR relatif mesuré entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025), pour 25 % de la dotation initiale; 36,25 % de taux d'atteinte pour le critère de croissance du Résultat net récurrent de la Société mesurée en moyenne annuelle, sur une période ajustée d'un an, entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025, pour 25 % de la dotation initiale; et 0 % pour le critère de réduction à 3 ans de l'intensité carbone surfacique sur les scopes 1 et 2 en surperformance de la trajectoire carbone de Mercialis certifié SBTi (en kgCO₂eq/m², à périmètre courant du patrimoine Mercialis, méthode «market based»; résultat de 16,7 kgCO₂eq/m² correspondant à une réduction de -36 % des émissions par rapport à 2017 (année de référence de la trajectoire certifiée), pour les 30 % restants de la dotation initiale.
- (11) Conformément aux dispositions des articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du Code de commerce, les actions attribuées gratuitement ne seront acquises qu'au terme d'une période d'acquisition de 3 ans, sous condition de présence (en sa qualité de mandataire social). Compte tenu de la cessation par Madame Elizabeth Blaise de ses fonctions de Directrice générale déléguée avec effet au 31 décembre 2025, les obligations de conservation décrites ci-avant dans la politique de rémunération ne s'appliquent pas.
- (1) Le TSR, ou Total Shareholder Return, correspond au taux de rentabilité de l'action sur la période et intègre les dividendes reçus et la plus-value réalisée. Son calcul sera effectué :
- en utilisant comme valeur initiale de référence la moyenne des cours de Bourse des 10 jours précédant la date de début de période
- en utilisant comme valeur finale de référence la moyenne des cours de Bourse des 10 jours précédant la date de fin de période incluse
- en prenant en compte les dividendes bruts dont la date de paiement est comprise entre la date de début et de fin de période.

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	
Oui	Non	Oui	Non ⁽¹⁾	Oui	Non	Oui ⁽²⁾	Non
	○		○	Cf. ci-dessous		○	

(1) Madame Elizabeth Blaise ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Elle est assimilée au régime obligatoire de retraite (Agirc-Arrco) et de prévoyance et mutuelle en vigueur en au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

(2) 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 de 2 ans, 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 globale annuelle (fixe et variable). Cette indemnité ferait l'objet d'un paiement échelonné pendant sa durée.

Comme évoqué pour Monsieur Éric Le Gentil en p. 269, 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 2025 s'agissant de la rémunération de Madame Elizabeth Blaise (tableaux 3, 4, 5, 8, 9).

Le Conseil d'administration, réuni le 16 octobre 2025, a autorisé la conclusion d'un protocole transactionnel avec Madame Elizabeth Blaise. Cet accord a pour objet de régler à l'amiable les modalités relatives à la cessation de ses fonctions de Directrice générale déléguée de Mercialys, avec effet le 31 décembre 2025.

Aux termes de ce protocole transactionnel, Mercialys s'est engagée à verser à Madame Elizabeth Blaise une indemnité transactionnelle d'un montant total de 50 000 euros nets aux fins de régler à l'amiable de manière définitive les modalités de cessation des fonctions de Directrice générale déléguée. Le versement de cette indemnité transactionnelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale appelée à se réunir en 2026 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, qui statuera sur les engagements financiers pris par Mercialys dans le cadre du protocole transactionnel. Cette indemnité s'inscrit dans le cadre d'une convention réglementée, soumise à la procédure de contrôle prévue par la réglementation applicable.

La conclusion du protocole transactionnel permet à Mercialys de préserver ses intérêts dans le contexte de départ de son ancienne dirigeante, en prévoyant la renonciation par celle-ci à tout recours qui serait fondé sur l'exécution et/ou la cessation de ses fonctions au sein de la Société.

Par ailleurs, compte tenu des fonctions de Directrice générale déléguée exercées par Madame Elizabeth Blaise, il est apparu nécessaire de protéger les intérêts légitimes de Mercialys en soumettant Madame Elizabeth Blaise à un engagement de non-concurrence. Cet engagement a été arrêté par le Conseil d'administration le 16 octobre 2025, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, en application de la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2025. La clause de non-concurrence s'applique pour une durée de 12 mois à compter de la date de la fin de son mandat, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre 2026.

La contrepartie financière mensuelle brute correspondant à cette obligation de non-concurrence est égale à un douzième de 50 % de sa rémunération annuelle globale (fixe et variable), calculée sur la base de la moyenne des rémunérations totales versées au titre des deux exercices précédant la cessation de son mandat, soit 26 768 euros. Cette contrepartie est versée mensuellement à compter de janvier 2026 et pendant toute la durée de l'obligation de non-concurrence, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale dans les conditions prévues à l'article L.22-10-34 du Code de commerce.

En application des dispositions des articles L. 225-100, III et L. 22-10-34 du Code de commerce, l'Assemblée générale ordinaire du 23 avril 2026 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 2025. Ces éléments sont détaillés et commentés dans le tableau figurant au chapitre 8, annexe 3, p. 356 et suivantes.

4.2.3 Résultat des votes des résolutions relatives aux rémunérations des mandataires sociaux lors de l'Assemblée générale du 29 avril 2025

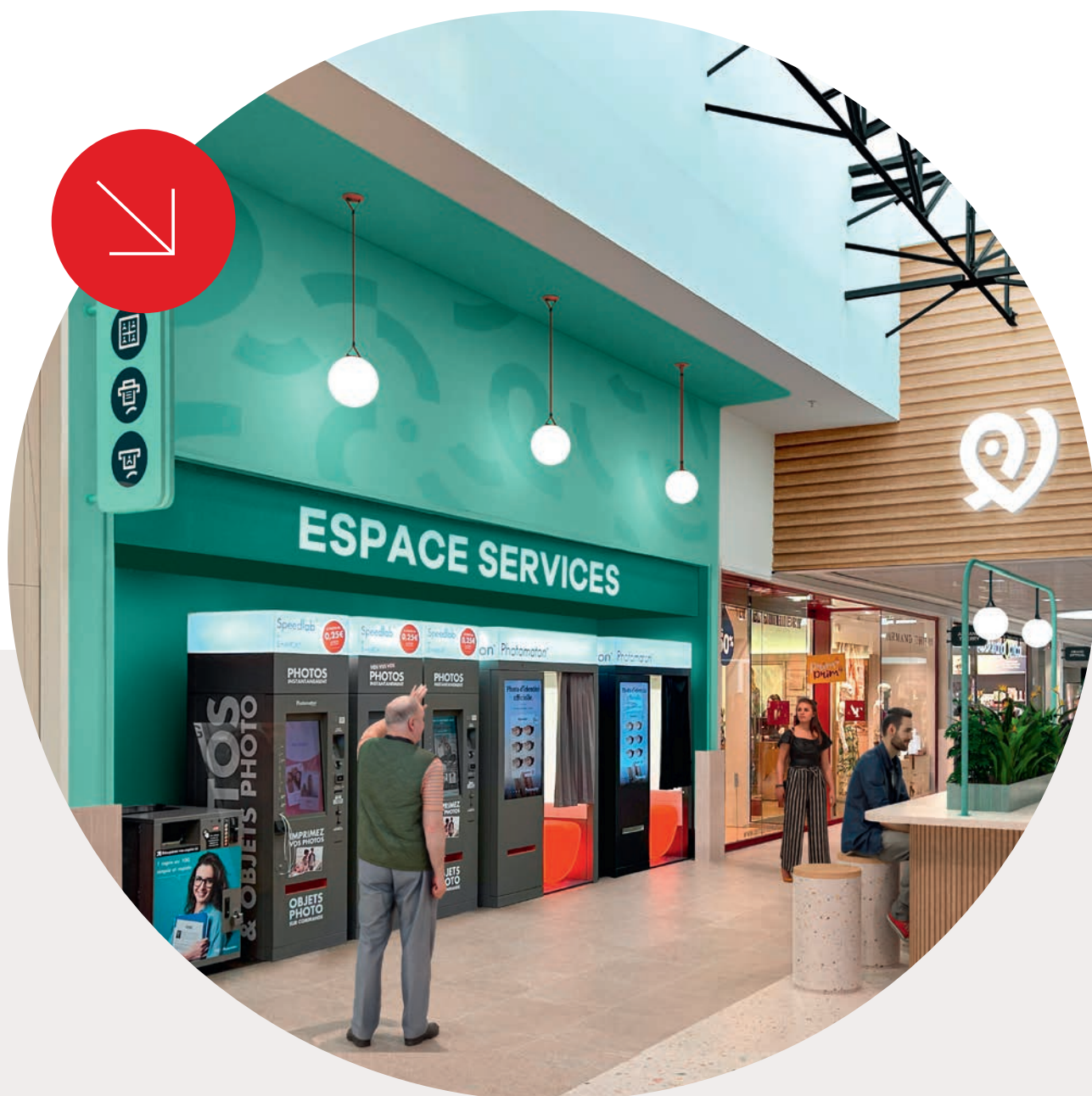
	Résolution	Pour		Contre		Abstention	Non voté
		Voix	%	Voix	%	Voix	Voix
9	Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribuée au titre du même exercice	55 296 240	90,95 %	5 501 878	9,05 %	54 259	0
10	Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	60 609 701	99,74 %	156 572	0,26 %	85 654	450
11	Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général	53 710 492	88,59 %	6 917 810	11,41 %	223 625	450
12	Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre du même exercice à Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée	53 761 618	88,67 %	6 867 074	11,33 %	223 685	0
13	Approbation de la politique de rémunération des administrateurs	60 558 437	99,61 %	235 412	0,39 %	58 078	450
14	Approbation de la politique de rémunération de Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	60 633 293	99,75 %	154 605	0,25 %	64 479	0
15	Approbation de la politique de rémunération de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général	57 897 137	95,24 %	2 890 821	4,76 %	64 419	0
16	Approbation de la politique de rémunération de Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée	55 065 999	90,79 %	5 583 698	9,21 %	193 380	9 300

04

Mercialys mène un dialogue soutenu avec ses actionnaires en amont de l'Assemblée générale afin d'identifier les éventuels sujets pouvant soulever des interrogations, via une proposition de dialogue direct par la Direction générale et la Communication financière et via des échanges menés par un conseil externe avec les différents services des investisseurs impliqués dans le processus de vote. De plus, la Société procède à ce même dialogue avec les actionnaires s'étant exprimé contre certaines résolutions à la suite de l'Assemblée générale afin d'améliorer ses pratiques ou leur description.

Lors de l'Assemblée générale 2025, le taux d'abstention a été très faible (compris entre 0 % et 0,4 %) pour 32 des 34 résolutions

soumises au vote. Il est compris entre 7,3 et 7,5 % pour 2 résolutions concernant des renouvellements de mandats d'administrateurs. Le taux d'approbation est ressorti à un niveau très élevé (entre 94,6 % et près de 100 %) sur 21 des 34 résolutions. Le taux d'approbation est ressorti légèrement moins important (entre 83,3 % et 91 %) sur 12 résolutions. La 25^e résolution qui autorise le Conseil d'administration, en cas de demandes excédentaires, à augmenter le montant de l'émission initiale dans le cadre d'augmentations de capital réalisées, avec ou sans droit préférentiel de souscription, a été adoptée avec moins de 80 % de vote positif (74,5 %). La Société a notamment pris acte de la recommandation de vote contre d'une agence de conseil de vote.



34

shopping parks
en France



3,5 ans

de maturité
de la dette tirée



4,9 x

ratio de couverture
des frais financier
par l'EBITDA (ICR)

05.

FACTEURS DE RISQUES

5.1	Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques	294	5.2	Description et gestion des risques	301
5.1.1	Organes et instances de contrôle interne et de gestion des risques	294	5.2.1	Identification et classement des risques	301
5.1.2	Principes généraux du contrôle interne et de la gestion des risques	297	5.2.2	Synthèse des risques prioritaires	303
5.1.3	Aspects spécifiques au contrôle interne relatif à l'information comptable et financière publiée	299	5.2.3	Risques juridiques immobiliers	314

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.

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. Ainsi, ImocomPartners, filiale contrôlée par Mercialys depuis mars 2025, relève de ce dispositif. En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, elle met également en œuvre à son niveau un dispositif propre de gestion des risques conforme à la réglementation qui lui est applicable.

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques est bâti sur 3 lignes de maîtrise, dont l'efficacité et l'engagement ont été pleinement confirmés.

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, pour sa part, procède au suivi de la stratégie et de la gestion des risques et 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 détecter, identifier 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 (i) de la cartographie des risques, qu'ils soient financiers, extra-financiers et liés à la conformité et (ii) du processus d'élaboration de l'information financière. Il a été plus particulièrement sollicité en 2025 sur les dimensions environnementales, la cybersécurité, l'éthique, la prévention et la gestion des conflits d'intérêts, ainsi que les aspects liés au financement et la liquidité.

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. 247 - 249.

5.1.1.2 Comité de prévention des risques (CPR)

Un Comité de prévention des risques vise à répondre notamment à l'exigence renforcée de surveillance des risques de la part des régulateurs, mais surtout 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⁾ 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.

Ce comité est composé de la Directrice générale adjointe, du Directeur financier, du Directeur des opérations et des relations extérieures, de la Directrice des ressources humaines, du responsable du contrôle interne, de la Directrice RSE, de la Directrice de la conformité et de l'éthique et comprenait, jusqu'au 31 décembre 2025, la Directrice générale déléguée. Ayant quitté ses fonctions avec effet au 31 décembre 2025, la Directrice générale déléguée est remplacée, au sein du comité, par la Secrétaire générale. La composition du comité lui permet de bénéficier de la position experte de chacun de ses membres, mais aussi d'optimiser ses travaux grâce à un accès direct aux différents départements.

Par ailleurs, le rattachement direct du comité au Comité exécutif renforce le lien entre la stratégie de Mercialys et le pilotage des risques. Cette proximité permet un dialogue permanent entre les acteurs du processus de gestion des risques, le Comité exécutif 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.

5.1.1.3 Les collaborateurs

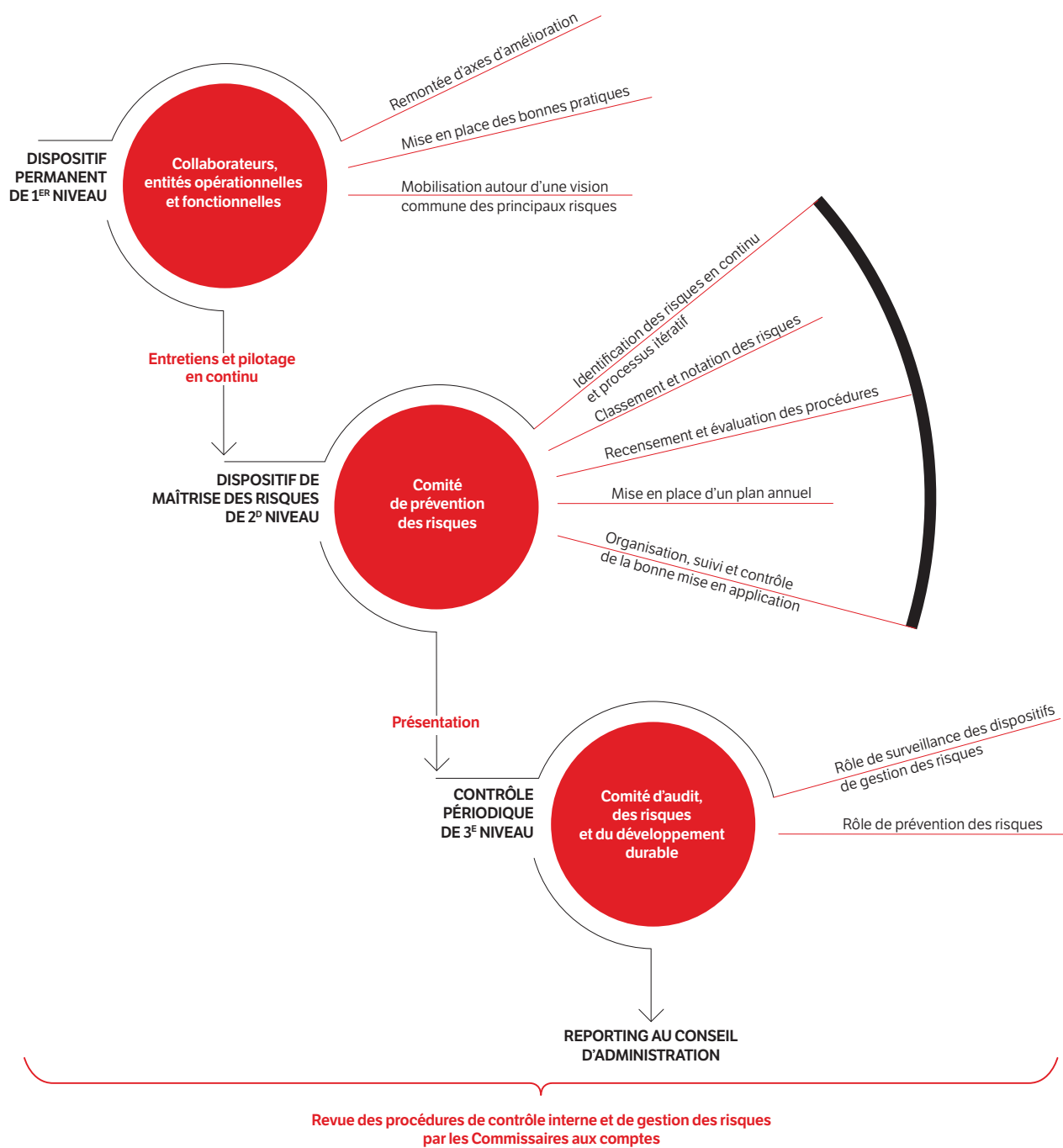
Les collaborateurs et l'encadrement constituent la troisième ligne de maîtrise du système de contrôle interne et de gestion des risques. Ils ont pour mission de faire fonctionner les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques en travaillant à leur amélioration continue.

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.

05. FACTEURS DE RISQUES

Organisation du contrôle interne et de la gestion des risques



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 et validées par le Comité exécutif et 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 incluant le Code de conduite anticorruption, 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. Ces chartes sont enrichies et actualisées régulièrement, chaque collaborateur réitérant par ailleurs contre signature régulièrement son engagement au plus grand respect des principes de la Charte éthique incluant le Code de conduite anticorruption. 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'intérêts. Enfin, les quatre principes d'action définis en 2025 constituent un socle commun de références contribuant à la maîtrise des risques, en favorisant des comportements responsables, une prise de décision éclairée et des modes de collaboration alignés avec les valeurs et les ambitions de Mercialys.

05

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 à la Direction générale, 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 la direction juridique corporate. de Mercialys. 2. Politique de gestion des ressources humaines : La politique de ressources humaines de Mercialys contribue au dispositif de contrôle interne en structurant l'allocation du capital humain, le développement des compétences et la fidélisation des talents, au service de l'atteinte des objectifs stratégiques. La Société s'appuie sur une politique de formation volontariste, articulée autour d'un catalogue unifié couvrant les compétences métiers, comportementales, réglementaires et outils, avec 100 % des collaborateurs ayant bénéficié d'au moins une action de formation en 2025. La performance individuelle est reconnue à travers une rémunération variable adossée à des objectifs définis annuellement, intégrant pour l'ensemble des collaborateurs au moins un objectif en lien avec la RSE. Parallèlement, Mercialys favorise la mobilité interne et le développement des parcours professionnels, combinés à des recrutements ciblés, afin de sécuriser les compétences clés et accompagner sa croissance. Ces dispositifs s'appuient également sur les principes d'action de Mercialys définis en 2025, qui constituent des repères communs pour guider les comportements, soutenir la qualité des décisions et renforcer les pratiques managériales, contribuant ainsi à la maîtrise des risques humains et organisationnels. Les principes d'action peuvent être consultés au chapitre 2, § 2.5.4, p. 102. 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. 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.	Le Comité exécutif et plus généralement 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 du Comité exécutif et de la direction générale de Mercialys. Cette cellule de crise a été mobilisée à plusieurs reprises par le passé, confirmant sa réactivité et la pertinence de sa composition. Elle n'a pas été mobilisée durant l'exercice 2025, mais un exercice a permis de s'assurer de son efficacité. 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, 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.
	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 et le Comité exécutif se tiennent régulièrement informés des dysfonctionnements éventuels du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques, et de l'adéquation de ce dernier aux activités. Ils veillent à l'engagement des actions correctives nécessaires. 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 au Comité exécutif et 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, un seul sinistre significatif est survenu en 2025, à savoir le dommage indirect lié à l'effondrement partiel de la toiture de l'hypermarché à Brive. Ce sinistre est couvert par une assurance adaptée et il n'y a pas d'impact significatif sur les résultats de Mercialys.

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 maximum assurés (en millions d'euros)

Incendie, explosion, foudre (dommages directs et pertes d'exploitation consécutives)	115
Période d'indemnisation de 36 mois en pertes de loyers ou pertes d'usage et de 24 mois en pertes d'exploitation	
Effondrement des bâtiments	115
Mouvements populaires, émeutes	115
Attentats/Actes de terrorisme	115
Catastrophes naturelles et événements naturels (vent ou grêle limite de 10 millions d'euros pour les sites à La Réunion)	115
Inondations hors catastrophes naturelles et mouvements du sol (limite de 10 millions d'euros pour les sites à La Réunion pour les mouvements du sol)	30
Recours des voisins et des tiers	20
Recours des locataires et des occupants	115
Perte de loyers/Pertes d'usage	115

05

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'assurance 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 ;
- 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.

5.1.3.1 Processus de pilotage de l'organisation comptable et financière

Organisation générale

La direction administrative et financière de Mercialys pilote l'activité comptable, la constitution et le contrôle des comptes publiés, utilisant des systèmes d'information comptables, de trésorerie et de consolidation développés en fonction de l'activité et des besoins spécifiques de l'Entreprise.

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.

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 Société s'appuie 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 Mercialis.

En matière fiscale, des analyses sont réalisées à la fois sur le résultat fiscal et au moment d'opérations spécifiques. Mercialis effectue ces analyses, assistée par des conseils externes spécialisés. Un conseil externe, qui assure 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

Identification des risques affectant l'élaboration de l'information financière et comptable publiée

La direction administrative et financière de Mercialis 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.

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.

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 Mercialis.

Conformément aux dispositions légales, Mercialis 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 Mercialis 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 Mercialis 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, Mercialis 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 1^{er} et 3^e trimestres ;
- l'Assemblée générale ;
- les relations avec les analystes financiers, les investisseurs et la presse économique et généraliste au travers d'un département des Relations investisseurs et d'un département de la Communication institutionnelle.

Le respect des bonnes pratiques et la transparence de la communication financière et extra-financière de Mercialis ont été récompensés depuis plusieurs années par l'EPRA mais également par des instances hors du secteur immobilier telles que les *Transparency Awards*.

(1) EPRA : European Public Real Estate Association — Association européenne des sociétés foncières cotées.

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 nature opérationnelles, réglementaires ou liées aux dynamiques du marché de l'immobilier commercial.

Il est à noter que, si Mercialys n'est pas soumise à certaines dispositions de la loi dite « Sapin 2 ⁽¹⁾ », 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.

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 contrôle mises en place.

Il convient de noter que les facteurs de risque abordés dans le présent chapitre ne sont pas exhaustifs et ne peuvent exclure d'autres risques, qu'il s'agisse de risques potentiels non identifiés ou de risques émergents/identifiés évolutifs, et/ou dont la survenance n'est pas envisagée à la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel, susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur le Groupe, ses activités, sa situation financière et/ou ses résultats, la cotation de ses actions ou obligations, ou ses objectifs.

5.2.1.1 Catégories de risques

Le Comité de prévention des risques de Mercialys a identifié 49 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	10
Risques liés à la situation financière	2
Risques liés au contrôle interne	16
Risques juridiques et réglementaires	7
Risques de gouvernance	5
Risques environnementaux, sociaux et sociétaux	6
Risques liés aux opérations financières en cours	0

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, financier et réglementaire ;
- des risques liés aux systèmes d'information ; ou
- de l'inflation et des taux.

(1) 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.

(2) 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 ».

05. FACTEURS DE RISQUES

Description et gestion des risques

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 net récurrent (RNR) ⁽¹⁾ ou de l'actif net réévalué (ANR). Lorsqu'il n'est pas quantifiable, il s'apprécie en capacité de Mercialis 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 stratégie RSE. L'évaluation des autres risques de Mercialis 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 RNR	Moins de 1 % du RNR	De 1 à 5 % du RNR	Plus de 5 % du RNR
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

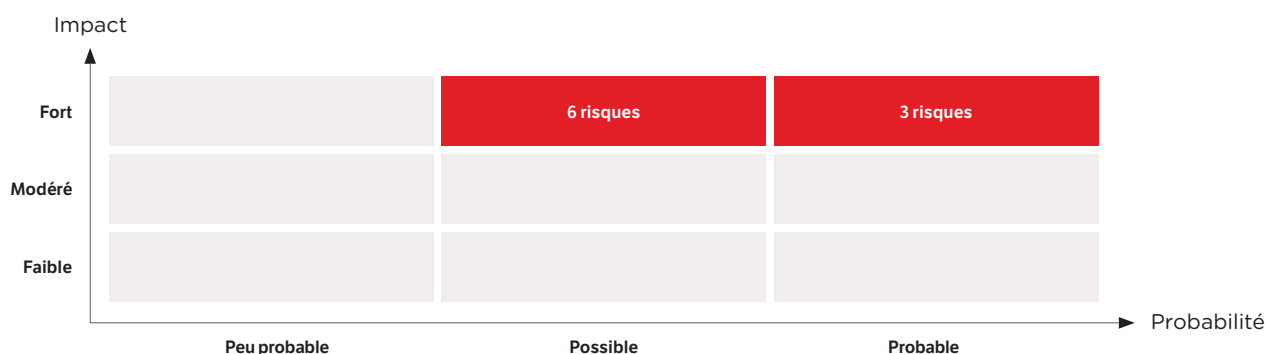
La probabilité

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 : peu probable, possible, probable.

	Peu probable	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 ».



(1) Résultat net récurrent : 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.

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.).

Parmi les 49 risques constituant l'univers identifié par Mercialys, 9 d'entre eux, appartenant à 5 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)		→
	Risque lié à la concurrence sur le segment du commerce physique	Fort (RNR)		→
	Risque lié à l'évolution des tendances de consommation	Fort (RNR)		→
Risques liés à l'activité	Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation	Fort (RNR)		→
	Risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine	Fort (réputation)		→
	Risque lié aux acquisitions et constructions	Fort (ANR)		→
Risques liés à la situation financière	Risque lié au taux d'intérêt, au coût de la dette, à la liquidité et au financement	Fort (RNR)		↗
Risques juridiques et réglementaires	Risque lié au régime SIIC et à la conformité fiscale	Fort (RNR)		↗
Risques liés au contrôle interne	Risque lié aux intrusions malveillantes et aux pannes sur les outils	Fort (RNR)		↗

Tendance : ↗ Haussière → Stable ↘ Baissière.

05

5.2.2.1 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

Impact Fort Probabilité 3 Tendances →

Description du risque

Le taux de capitalisation est un paramètre central dans le calcul de la valeur d'expertise des actifs détenus par Mercialys. Il résulte notamment :

- du niveau du taux réputé sans risque (taux de l'obligation d'État française à 10 ans – OAT) ;
- des primes de risque exigées par les investisseurs pour rémunérer les spécificités de l'immobilier commercial (risque locatif, vacance, obsolescence, liquidité, localisation, actifs ou locataires perçus comme plus risqués, etc.) ;
- de la perception des experts immobiliers indépendants de l'environnement macro-économique français, mais également des références de taux constatés dans les transactions 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.

Toute dégradation significative de la valeur du patrimoine de Mercialys se traduirait mécaniquement par une baisse de son actif net réévalué (ANR) et par une hausse de son ratio d'endettement (LTV : *Loan To Value*). Elle pourrait peser négativement sur le cours de bourse, sur 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 variation des taux de capitalisation (taux sans risque, primes de risque, liquidité du marché, références de transactions principalement) font l'objet d'un suivi rapproché par Mercialys au travers des dispositifs suivants :

- veille macro-économique et financière au travers d'un suivi régulier de la politique monétaire de la Banque centrale européenne, de l'évolution des taux longs et courts termes, ainsi que d'analyses régulières présentées à la direction générale sur l'impact potentiel des scénarii de taux et de *spread* sur la valeur du patrimoine et la LTV ;
- simulation et suivi de sensibilité de la valeur du patrimoine, avec la réalisation de simulation d'impact de variation des taux de capitalisation et des loyers nets d'expertise ;

- processus régulier d'expertises indépendantes, la totalité du patrimoine de la Société fait l'objet d'une telle expertise sur une base semestrielle (base trimestrielle en ce qui concerne la valorisation des actifs détenus avec des partenaires ou co-investisseurs institutionnels), donnant lieu à des échanges réguliers avec les experts indépendants sur les hypothèses clé (taux de capitalisation, base locative, capex, vacance...);
- gestion active du portefeuille et arbitrages visant à céder les actifs arrivés à maturité, faiblement créateurs de valeur à long terme selon les critères de la foncière cotée ou présentant un risque spécifique sur les loyers futurs. Ces cessions participent au financement des investissements sur le patrimoine existant ou via l'acquisition de nouveaux actifs, consolidant la qualité du patrimoine;
- cadre financier et de liquidité basé sur un pilotage du ratio de LTV pour limiter l'effet d'une éventuelle dépréciation de valeur sur les *covenants* bancaires, et du profil de maturité de la dette pour permettre à la foncière de ne pas être pénalisée par des situations ponctuelles de fermetures du marché de la dette ou de ne pas devoir réaliser des cessions dans un contexte défavorable uniquement pour des questions de liquidité.

La valorisation du patrimoine de Mercialis ressort à 2 843,6 millions d'euros hors droits à fin décembre 2025 contre 2 583,7 millions d'euros à fin décembre 2024. La valeur du portefeuille hors droits s'inscrit donc en hausse de 9,7 % sur 12 mois (+ 1,7 % à périmètre constant). Le taux de capitalisation moyen des expertises reste stable et ressort à 6,65 % au 31 décembre 2025.

En raison de la forte corrélation entre le taux de rendement moyen et le taux de capitalisation dans le modèle des experts immobiliers, le test de sensibilité effectué sur la base d'une variation du taux de rendement moyen représente également la sensibilité à la variation du taux de capitalisation. Sur la base des loyers nets potentiels d'expertise annuels de 202,3 millions d'euros et du taux moyen de capitalisation de 7,14 % constatés à fin décembre 2025, 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	+ 213,6
Hausse des loyers de + 10 %	+ 283,5
Augmentation de + 0,5 % du taux de capitalisation	(185,6)
Baisse des loyers de - 10 %	(283,5)

Tendance du risque : stable

Ce risque est un enjeu structurellement majeur pour Mercialis. En 2025, le marché a évolué dans un environnement de taux longs français qui sont restés volatils, en lien notamment avec les tensions persistantes sur les finances publiques françaises et la prime de risque souveraine. Cette situation a limité la possibilité d'une détente rapide et durable des taux de capitalisation. Toutefois, la contraction des taux courts sur la période a constitué un facteur de soutien marginal, en contribuant à atténuer la pression haussière sur les taux de capitalisation.

En parallèle, les opérations obligataires réalisées en 2024 et 2025 ont contribué à lever toute nécessité de refinancement de Mercialis d'ici novembre 2027, limitant considérablement le risque pour la foncière de devoir céder des actifs de façon contrainte.

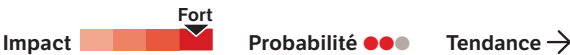
Enfin, la qualité du portefeuille de Mercialis constitue également un élément stabilisant pour ce risque. En effet, la Société conduit depuis plus d'une décennie une stratégie active d'optimisation, articulée autour d'un programme continu d'investissements ciblés et de cessions sélectives. Cette démarche a profondément transformé le périmètre du patrimoine, désormais concentré sur 34 sites stratégiques, dont la valeur moyenne ressort à 79,7 millions d'euros à fin 2025, contre un portefeuille de 93 actifs représentant une valorisation moyenne de 26,9 millions d'euros en 2010. Ces sites, représentant des actifs *leaders*, sont dominants dans leur zone de chalandise et présentent une excellente résilience locative.

Les investissements réalisés sur la période, qu'il s'agisse de restructurations, d'extensions, de revalorisations commerciales ou d'acquisitions (notamment le centre commercial Saint-Genis 2 en 2025), ont renforcé l'attractivité du portefeuille, soutenant durablement les flux locatifs et limitant le niveau moyen de vacance. Parallèlement, les cessions récentes d'actifs arrivés à maturité ou présentant un risque accru ont permis de préserver la qualité moyenne du portefeuille, tout en démontrant, y compris dans des contextes de marché plus tendus comme la période marquée par la crise sanitaire, la liquidité des actifs de Mercialis au regard des valeurs d'expertise.

Ce travail continu d'amélioration du portefeuille a pour effet direct de réduire la volatilité des taux de capitalisation appliqués par les experts, en renforçant la stabilité et la visibilité des revenus locatifs, et d'améliorer la résilience du patrimoine face aux fluctuations du marché de l'investissement.

Dès lors, 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 stable.

Risque lié à la concurrence sur le segment du commerce physique



Description du risque

Mercialis, en tant qu'opérateur de centres commerciaux, capte une partie des dépenses de consommation réalisées au sein des zones de chalandise des villes dans lesquelles elle intervient. Le niveau de fréquentation de ses sites constitue un indicateur clé déterminant de la performance économique et financière de la Société, influençant directement l'activité des enseignes locataires, leur chiffre d'affaires et, *in fine*, la capacité de Mercialis à pérenniser ses revenus locatifs.

La Société peut être confrontée à un risque concurrentiel provenant de projets d'extension, de restructurations ou de construction *ex nihilo* d'actifs commerciaux plus ou moins structurants dans des zones de chalandise majeures pour la Société. Une concurrence accrue d'acteurs déjà implantés sur ces zones de chalandise, cherchant à attirer les enseignes les plus différenciantes, pourrait également peser sur l'attractivité des centres de Mercialis.

Une baisse significative de la fréquentation des centres commerciaux entraînerait un recul de l'activité des enseignes, et potentiellement une augmentation de la vacance commerciale, engendrant à terme un impact défavorable sur les revenus et la valorisation des actifs de la Société.

Gestion et couverture du risque

Mercialys gère ce risque au travers de plusieurs leviers stratégiques consolidés sur une longue période :

- une politique active et 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 a ainsi concentré progressivement son positionnement sur les zones maîtresses de villes bénéficiant de tendances démographiques et de pouvoir d'achat supérieurs aux moyennes nationales ;
- une stratégie commerciale robuste 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, (iii) la mise en œuvre de nouvelles utilisations des centres commerciaux (*coworking*, pôles médicaux) afin de renforcer leur ancrage dans leurs communautés, et (iv) la mise en œuvre de services à destination des enseignes et consommateurs (*click & collect*, *lockers*).

Au travers de ces mesures, Mercialys a pu conserver une croissance régulière de la fréquentation de ses centres commerciaux. Elle affiche en moyenne une surperformance par rapport à l'indice national publié par la Fédération des acteurs du commerce dans les territoires (FACT). Cette tendance favorable en termes de fréquentation s'est répercutée sur l'évolution du chiffre d'affaires des commerçants présents sur ses sites.

En 2025, la fréquentation des centres commerciaux de Mercialys est ressortie en hausse de + 3,9 %, soit une surperformance de + 300 pb par rapport à l'indice national Quantaflo qui a progressé de + 0,9 %. La dynamique se retrouve également au niveau du chiffre d'affaires des enseignes locataires, qui a progressé de + 2,6 % en 2025, soit une surperformance notable de + 280 pb par rapport à l'indice national FACT, en baisse de 0,2 %. Ces évolutions viennent conforter la dynamique déjà observée en 2024, avec une fréquentation en hausse de 2,7 % par rapport à 2023, soit 150 pb au-dessus de l'indice et un chiffre d'affaires des commerçants en évolution positive de 2,1 %, 80 pb au-dessus de l'indice national FACT.

Tendance du risque : stable

Si des projets immobiliers ont pu, de façon localisée, affecter les tendances de fréquentation de certains sites de Mercialys, la Société n'a toutefois pas 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.

Cette contrainte réglementaire réduit la probabilité d'un afflux de nouveaux projets concurrents susceptibles de déstabiliser les équilibres locaux et contribue à la pérennisation des centres existants. La résilience du niveau d'activité des sites de Mercialys, la surperformance récurrente de la fréquentation et du chiffre d'affaires de ses enseignes locataires, ainsi que le *leadership* des centres sur leur zone de chalandise attestent de la solidité du positionnement concurrentiel de la Société, illustré également par un taux de vacance financière courante maîtrisé à fin 2025, soit 2 %, en baisse par rapport à fin 2024. 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.

Risque lié à l'évolution des tendances de consommation

Impact  Fort Probabilité ●●● Tendance →

Description du risque

L'évolution des tendances de consommation, qu'elle soit conjoncturelle ou structurelle, peut potentiellement affecter la fréquentation des centres de la foncière et, de là, la performance de ses enseignes locataires, les revenus locatifs associés, le taux de vacance et, *in fine*, la valorisation des actifs.

Ces tendances et les risques afférents sont principalement de 3 ordres :

- une croissance du e-commerce est susceptible de peser sur la performance des commerçants « physiques », d'une part *via* une pression concurrentielle accrue et une prise de parts de marché, d'autre part du fait des investissements significatifs que les enseignes traditionnelles doivent consentir en matière de logistique, d'information et de marketing/référencement pour adapter leur modèle à la distribution en ligne. Trois éléments de marché à noter :
 - le secteur du e-commerce a poursuivi sa croissance en 2025 avec un chiffre d'affaires à + 7,0 %, qui est toutefois la plus faible hausse post-Covid, celle-ci s'érodant chaque année (+ 15,2 % en 2021 ; + 13,8 % en 2022 ; + 10,5 % en 2023 ; + 9,6 % en 2024),
 - avec l'émergence de nouvelles plateformes, notamment asiatiques, telles que Shein ou Temu, particulièrement agressives sur l'ensemble de leur modèle, c'est toute l'unité du secteur de la vente en ligne, représenté par la Fevad (Fédération des entreprises de vente à distance), qui est mis à mal, contraignant celle-ci à contester des pratiques concurrentielles jugées déloyales, et obligeant ses adhérents « historiques », au premier rang desquels Amazon, à se réinventer en profondeur pour rester compétitif,
 - un début d'encadrement législatif, aux niveaux français et européen (loi « *fast fashion* », DSA...), tend à réguler l'expansion de la vente en ligne, sur les plans fiscaux, urbanistiques, environnementaux, sociaux et sociétaux, introduisant plus d'équité avec l'activité des magasins traditionnels ;
- l'essor du marché de la seconde main se poursuit, avec une progression de + 12 % en 2024, à 7 milliards d'euros ⁽¹⁾. Ce développement est soutenu à la fois par des considérations économiques (pouvoir d'achat, arbitrages budgétaires des ménages) et par des motivations environnementales et sociétales auxquelles les consommateurs se montrent de plus en plus sensibles ; pour autant, en dehors d'Internet où se réalisent la grande majorité des achats, peu de « *pure players* » physiques de la seconde main parviennent encore à tirer leur épingle du jeu ;
- une transformation structurelle de grande ampleur affecte, depuis la fin des années 2000, le secteur de l'équipement de la personne. Au-delà des effets de mode inhérents à cette industrie, qui alimentent naturellement la rotation entre enseignes sortantes et les nouvelles marques, le secteur est marqué par des mouvements de concentration et une rationalisation progressive des réseaux de magasins. Fragilisés notamment par la montée en puissance de la concurrence en ligne et de la *fast fashion*, nombre d'acteurs, en particulier dans le textile, ont fait l'objet de procédures de redressement ou de liquidations judiciaires, illustrant la profondeur des mutations en cours. Ce secteur reste néanmoins résilient avec une activité à fin 2025 en très léger recul à - 1 %.

05

(1) source : leboncoin SolutionsPro - juillet 2025

Gestion et couverture du risque

Mercialys a anticipé et couvert les risques liés à ces évolutions par sa capacité à transformer ses actifs, tant en termes de nature d'offre, de format des enseignes, de services, que d'actions innovantes propres à (re)conquérir et fidéliser les clients. Ainsi :

- dans un contexte où la vente en ligne est de plus en plus encadrée par le législateur, Mercialys poursuit sa stratégie omnicanale, à la fois en accentuant ses opérations de marketing, communication, promotion et recrutement de consommateurs via les réseaux sociaux, lesquels ont ainsi enregistré un record de 417 millions de vues en 2025, et aussi en accentuant les activités de *click&collect* et de *drop*, s'appuyant en cela sur son dispositif de 59 *lockers* (Pick Up/La Poste, Mondial Relay, Vinted) déployés dans l'ensemble des galeries, générant 800 000 passages clients par an et un chiffre d'affaires incrémental chez les enseignes locataires d'environ 25 % ;
- une majorité des locataires de la foncière proposent aujourd'hui une offre responsable, établie principalement sur le champ de la seconde main, mais aussi ceux de l'*upcycling*, de la production équitable, ou du *do it yourself*. Souvent présente sous forme de *corners* ou de rayons dédiés au sein des magasins, y compris de la grande distribution alimentaire (vente en vrac, produits à dates de péremption courte, etc.), cette offre est également incarnée

par des enseignes spécialisées, telles que Cash Converter, Easy Cash, ou encore Aroma-Zone. Ces nombreux points de vente répondant à une tendance de consommation de fond sont par ailleurs complétés par des boutiques éphémères, comme par exemple celles du réseau GEEV, dont chaque ouverture dans les centres – exclusivité Mercialys – génère une hausse moyenne de fréquentation d'au moins 9 % ;

- l'enjeu de pouvoir d'achat est parfaitement adressé au sein des sites, dans la mesure où 100 % des opérateurs du *discount* plébiscités par les Français font partie des locataires de Mercialys : Lidl, Aldi, Normal, Action, Tedi, Centrakor, Noz, Stokomani, Primark, Naumy... ;
- la non-dépendance de Mercialys a un secteur d'activité est une réalité, comme en atteste la répartition des loyers perçus (cf. tableau). Ainsi, au 31 décembre 2025, seul l'équipement de la personne génère plus de 20 % des loyers contractuels en base annualisée. Pour autant, le poids de ce segment dans la totalité des revenus de la foncière est en baisse constante et significative, de 2,6 points entre 2020 et 2025, illustrant la stratégie de diversification initiée il y a plusieurs années. Les autres segments présentent par ailleurs une contribution équilibrée, traduisant la volonté de la Société de maîtriser les risques liés à la concentration sectorielle.

Secteurs d'activité	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2020
Restauration/Alimentation	9,2 %	8,9 %	8,6 %
Santé/Beauté	15,8 %	14,7 %	12,3 %
Culture/Cadeaux/Sport	19,5 %	19,0 %	16 %
Équipement de la personne	28,9 %	29,2 %	31,5 %
Équipement du ménage	8 %	7,7 %	6,9 %
Grande surface alimentaire	15,4 %	17,3 %	21,5 %
Services	3,3 %	3,2 %	3,2 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %

- Mercialys a initié, dès 2015, le redimensionnement des hypermarchés présents dans ses centres, en organisant, avec les distributeurs concernés, la réduction de leurs surfaces, notamment celles dédiées aux produits non-alimentaires. Plus de 50 % des hypermarchés du patrimoine ont déjà fait l'objet de ces restructurations, offrant à ceux-ci l'opportunité de se recentrer sur leur activité alimentaire et d'accroître leur rendement opérationnel. Ces opérations ont dans le même temps libéré 100 000 m², ayant permis l'installation dans les galeries de nombreuses moyennes surfaces spécialisées, d'acteurs de la culture, du sport, du *discount*, de restaurants, etc. Par ailleurs, les nouveaux acteurs alimentaires implantés au sein des centres de Mercialys ont entrepris une importante vague de rénovation en profondeur de leurs magasins. Dès la fin des travaux correspondants, tous les opérateurs ont affiché des progressions sensibles de fréquentations de leurs magasins ;
- enfin, Mercialys poursuit et accentue le déploiement d'actions et d'outils, pour son propre compte et à disposition des enseignes, favorisant d'une part la connaissance des clients des centres et des zones de chalandise en général, et d'autre part la consommation au sein des sites par l'activation de leviers de fidélisation et de services incitatifs à l'achat.

Tendance du risque : stable

Le risque lié à l'évolution des tendances de consommation est considéré comme stable.

Bien que certains segments, notamment l'équipement de la personne, restent fragilisés, Mercialys bénéficie de plusieurs facteurs de résilience :

- une exposition structurellement moindre au commerce en ligne dans les zones de chalandise de taille moyenne où la Société est implantée, rendant le coût de livraison proportionnellement moins compétitif que l'achat en magasin ;
- une capacité démontrée d'adaptation du mix marchand et de réallocation des surfaces ;
- une vacance financière courante frictionnelle à fin 2025 et une forte demande d'emplacements par de nouveaux prospects ;
- un positionnement où les centres demeurent des lieux de consommation pratiques, accessibles, orientés prix et services, répondant aux arbitrages actuels des ménages.

L'ensemble de ces éléments permet à Mercialys de contenir les effets des transformations du commerce et de maintenir une appréciation stable du risque, tout en restant vigilante face aux évolutions sectorielles rapides et aux comportements des consommateurs.

5.2.2.2 Risques liés à l'activité

Risque lié aux arbitrages des enseignes et à la recommercialisation

Impact  Probabilité  Tendance →

Description du risque

Mercialys loue les surfaces de ses centres commerciaux et de ses moyennes surfaces en majorité à des grandes enseignes nationales ou régionales opérant sur des marchés en évolution. Dans ce contexte, ce risque résulte de deux dimensions principales.

D'une part, la rentabilité et la solidité financière des enseignes locataires constituent un facteur déterminant. Une dégradation ponctuelle peut affecter le taux de recouvrement ou limiter les perspectives de revalorisation des loyers. Une dégradation plus structurelle peut entraîner des fermetures de magasins dans les centres détenus par la Société, dans un contexte d'arbitrages réguliers par les enseignes de leurs points de vente physiques au niveau national, obérant ainsi les revenus locatifs de la foncière.

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, ou lorsque les enseignes privilégient des formats nouveaux nécessitant des adaptations techniques ou une division/extension de surface.

Ce risque était historiquement accentué par l'exposition locative de Mercialys au groupe Casino, à la fois au travers de la part significative des loyers concernés (20,5 % en base annuelle au 31 décembre 2023) et de la fragilité financière et opérationnelle de cet opérateur. Il est à souligner qu'à l'issue des opérations de cessions de fonds de commerces conclues par Casino à d'autres enseignes alimentaires, la diversification locative de Mercialys s'est très largement accentuée. Ainsi, Intermarché, Auchan Retail et Carrefour Hypermarchés représentent respectivement 5,3 %, 5,7 % et 2,4 % des loyers annuels économiques de Mercialys à fin 2025, Auchan étant passé devant Intermarché suite à l'acquisition des 49 % de BNP dans Hyperthetis Participations en 2025. Hors distribution alimentaire, aucune enseigne ne représente plus de 2 % des loyers annuels de Mercialys.

Mercialys a également, au cours des dernières années, réduit de manière ciblée son exposition locative au secteur du prêt-à-porter, contribuant ainsi à limiter le risque spécifique associé à ce secteur, en passant de 31,5 % en 2020 à 28,9 % en 2025.

Gestion et couverture du risque

Mercialys met en œuvre un ensemble de dispositifs destinés à limiter l'impact des fermetures d'enseignes et à optimiser la recommercialisation des surfaces libérées.

En premier lieu, la Société limite le risque d'insolvabilité et de fermeture de chaînes d'enseignes au travers de la diversification de son *mix* de locataires. Ceci circonscrit l'impact d'une résiliation à une échéance triennale.

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 exécutif et donnent lieu à des plans d'action spécifiques, qui font également l'objet d'échanges avec le Conseil d'administration ;

- 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 divergente des taux habituellement constatés 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 % des loyers contractuels en base annualisée de Mercialys sont fixes ou intègrent un loyer minimum garanti au 31 décembre 2025) ;
- un suivi régulier des loyers et de leur recouvrement, mené conjointement entre les services de gestion locative, l'asset management, la commercialisation, l'exploitation 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 comptes clés :
 - par zone géographique, ce qui entraîne une connaissance approfondie des actifs, des zones de chalandises et des commerçants locaux, et
 - par comptes clés, qui favorise un dialogue renforcé avec nos principaux locataires et permet d'anticiper au mieux d'éventuelles évolutions de leur stratégie. 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 ;
- l'adaptation des sites en fonction de l'évolution des besoins de formats des enseignes. Ainsi, sur le secteur alimentaire, 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. De tels projets pourraient se renouveler avec les nouveaux opérateurs de surfaces alimentaires à moyen terme. De même, les surfaces non alimentaires (boutiques, moyennes surfaces) peuvent faire l'objet de restructuration selon les besoins des enseignes, en fonction de la rentabilité de tels programmes. Ces adaptations sont rendues possibles par la structure des bâtiments détenus par Mercialys (un seul niveau, peu d'équipements tels que des ascenseurs ou *travelators*...).

Tendance du risque : stable

L'environnement de consommation en France reste étayé par des fondamentaux solides à moyen terme grâce à la structuration des transferts sociaux et un taux d'épargne historiquement élevé de 18,7 % au 2^e trimestre 2025 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 bien positionnées, comme celles offertes par Mercialys, devrait rester résiliente à long terme. Ces caractéristiques participent à la sécurisation des revenus de Mercialys.

Le contexte géopolitique et économique au cours de la période 2022-2023, puis un environnement politique et budgétaire très incertain en France en 2024 puis 2025 a pesé sur la confiance des ménages, sans que la consommation se soit fortement rétractée sur la période. Le taux de chômage, à 7,7 % à la fin du 3^e trimestre 2025, est à un niveau bas, comparable à celui constaté en 2007.

Des défis sectoriels persistent, qui pourraient avoir des impacts sur le profil de rentabilité de Mercialys, intégrant les risques :

- 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.

Toutefois, l'intensification des procédures de suivi de la santé financière des locataires depuis 2020 a permis d'anticiper et de gérer efficacement les risques liés aux défaillances d'enseignes. Les performances enregistrées en 2025 sont à ce titre satisfaisantes : taux de recouvrement élevé (97,8 %), vacance financière courante frictionnelle (2 %) et progression favorable des loyers variables. La forte diversification locative du patrimoine constitue également un facteur déterminant d'atténuation du risque. Dès lors, la tendance du risque est estimée stable.

Risque lié à la sécurité des opérations et à une dégradation du patrimoine

Impact  Probabilité  Tendance →

Description du risque

En tant que société foncière, Mercialys est exposée à un ensemble de risques liés à la sécurité des opérations et à la préservation de l'intégrité de son patrimoine. Ces risques peuvent se matérialiser dans différents contextes :

- 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 locataires 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 ;
- de pratiques sociales ou commerciales inappropriées de certains locataires, à l'égard de leurs salariés ou des clients, qui peuvent par contrecoup altérer la réputation et l'image des centres concernés ;
- d'événements météorologiques extrêmes ou lors d'une présence de parasites (termites, mères, etc.) qui peuvent dégrader la structure du bâtiment ;
- d'une crise sanitaire pouvant affecter un site spécifique (cas de légionellose par exemple) ou prenant la forme d'une situation plus étendue à l'image de la pandémie liée à la Covid-19.

En cas d'apparition, l'ensemble de ces événements peut avoir des conséquences juridiques, financières et réputationnelles significatives, notamment en matière de responsabilité de l'exploitant du site, de conformité réglementaire, de coûts de remise en état ou d'interruption d'activité.

Gestion et couverture du risque

Plusieurs mesures sont prises par la foncière pour gérer ce risque :

- le mandatement systématique – *via* le vote en Assemblée générale des copropriétaires ou covolumistes – d'un syndic/gestionnaire spécialisé assumant la responsabilité pénale associée au fonctionnement courant des sites. Ce syndic/gestionnaire, représentant une société tierce nommée au terme de consultations ouvertes, dispose de toutes les compétences, notamment de *property manager*, d'outils et de procédures internes de nature à garantir le maintien des actifs et de leurs installations dans les meilleures conditions d'exploitation et de sécurité possibles. Il lui revient en l'occurrence notamment de :
 - proposer, soumettre au vote puis activer les budgets de travaux et de charges courantes conformes à son estimation la plus appropriée des besoins des sites,
 - réaliser les travaux votés,
 - réaliser les audits techniques réglementaires,
 - organiser le passage des bureaux de contrôle et procéder à la levée des réserves subséquentes,
 - réaliser les exercices d'évacuation conformes aux prescriptions des commissions de sécurité et d'accessibilité,
 - contrôler l'existence des plans de prévention des prestataires des sites,
 - faire voter l'autorisation d'intervention sur sites des forces publiques de police,
 - disposer et activer, le cas échéant, un process spécifique de gestion de crise ;
- En complément des responsabilités confiées au syndic/gestionnaire, l'implication en propre de Mercialys en matière de préservation des actifs, de leurs bâtis, installations et équipements, et de sécurité de leurs activités quotidiennes, se décline au travers des dispositions suivantes :
 - déploiement d'un directeur de centre – épaulé par un adjoint – sur chaque site, notamment chargé de veiller au respect, par les prestataires, les publics et les enseignes, du Règlement intérieur en vigueur et d'appliquer le cas échéant les sanctions et pénalités prévues,
 - nomination du directeur de centre en qualité de responsable unique de sécurité du site dont il a la charge, déclaré comme tel aux autorités préfectorales, et singulièrement assuré d'organiser la tenue régulière de la commission de sécurité et d'accessibilité,
 - déploiement d'un responsable technique et sécurité sur chaque site, dédié à la gestion technique des parties privatives de Mercialys, et à la supervision, au côté et en soutien du *property manager* (du syndic/gestionnaire), des parties communes du site,
 - mise en œuvre d'une stratégie d'internalisation, *via* le mandatement spécifique de Mercialys par les copropriétaires/covolumistes, de la gestion technique des parties communes des sites, conférant à la foncière plus de moyens pour veiller au suivi de la qualité des travaux produits,
 - souscription de couvertures *via* 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,
 - réalisation des audits périodiques des assureurs en matière de prévention incendie,
 - réalisation à sa discrétion de tous audits techniques et sécurité sur toutes les composantes des actifs,

- organisation et déploiement, en concertation avec le syndic/gestionnaire, d'actions particulières en matière de sûreté, notamment en termes de coopération avec les autorités judiciaires, policières, associatives idoines, et pouvant comprendre, (i) des opérations d'évaluation/exercice conduites avec des services spécialisés du type RAID, GIGN ou BRI, et (ii) la mise en œuvre d'un process de gestion de crise propre, comprenant ses outils d'alerte, sa cellule spécifique, ses ressources internes et externes *ad hoc*, son rituel de formation et d'évaluation régulières.

Tendance du risque : stable

La sécurité du public accueilli sur les centres commerciaux de Mercialis fait partie de la responsabilité fondamentale de la Société, qui veille également à la préservation de son patrimoine. Elle met donc en œuvre tous les moyens nécessaires pour assurer le plus haut niveau de sécurité pour les visiteurs, ses enseignes locataires et ses collaborateurs. 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.

Dans ce contexte, la tendance associée à ce risque est considérée comme stable.

Risque lié aux acquisitions et constructions

Impact  Probabilité  Tendance →

Description du risque

Mercialis 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. Cette dynamique constitue un levier de création de valeur, mais expose également la Société à plusieurs catégories de risques.

Le portefeuille de projets de Mercialis repose principalement sur des restructurations d'actifs existants, une construction sur une réserve foncière, et des développements à plus long terme dans le cadre d'appels à projets. Ainsi, Mercialis peut être impliquée dans des opérations de constructions en tant que maître d'ouvrage/propriétaire, en tant que co-promoteur/investisseur ou comme co-promoteur/propriétaire selon les configurations. Ces structurations entraînent des niveaux de responsabilité juridique et de risques financiers divers. Ceux-ci portent notamment sur de potentiels incidents relatifs à la santé/sécurité sur les chantiers, à l'exposition à des dépassements budgétaires de travaux ou à l'impact de délais dans la livraison de l'ouvrage ou à l'évolution du contexte locatif par rapport au lancement de la construction.

Par ailleurs, Mercialis 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, Mercialis 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, Mercialis mène des contrôles et des audits de façon régulière, visant à s'assurer :

- de la conformité du bâti : en amont du lancement des constructions, une documentation technique détaillée fait partie intégrante des contrats liant les différentes parties intervenant au chantier. Un suivi opérationnel et technique est assuré par les équipes de Mercialis garantissant le respect du cahier des charges, des réglementations et des objectifs de performance ;
- 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 Mercialis 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 Mercialis 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. Mercialis, 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 Mercialis.

Les décisions d'acquisition reposent sur des processus de sélection et d'analyse approfondis, incluant la réalisation de diligences techniques, juridiques, fiscales, environnementales et locatives, notamment menées avec l'appui de conseils externes spécialisés (avocats, fiscalistes, notaires, auditeurs techniques notamment) coordonnées par les services internes de Mercialis. Ces diligences visent à identifier et à quantifier les risques susceptibles d'affecter la valeur ou l'exploitation des actifs.

Enfin, une fois les garanties décennales expirées sur les sites acquis ou ayant fait l'objet de développements, Mercialis 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

Mercialis dispose d'un portefeuille de projets de développement dont l'ampleur et la flexibilité lui permettent à la fois des mises en chantier rapides, mais aussi séquencées en fonction des opportunités pouvant apparaître sur les différents sites et notamment la dynamique des besoins au sein de leur zone de chalandise.

Depuis 2022, la foncière a travaillé à renouveler son portefeuille de développements pour l'alimenter de projets qui seraient lancés avec des objectifs de rentabilité sur capitaux employés d'au moins 8 % et porteront :

- sur du foncier détenu par l'entreprise ;
- sur des terrains nécessitant des accords avec des copropriétaires ou covolumistes sur des sites où Mercialis opère déjà ;
- sur des participations à des appels à projets organisés par des collectivités locales.

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. Une direction de la maîtrise d'ouvrage déléguée sera également mise en place dès 2026 pour renforcer le pilotage projets et la gestion de l'ensemble des risques associés. 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

Risque lié au taux d'intérêt, au coût de la dette, à la liquidité et au financement

Impact  Probabilité  Tendance 

Description du risque

Le risque lié aux taux d'intérêt, au coût de la dette, à la liquidité et au financement se décline pour Mercialys selon trois axes majeurs : sa capacité à refinancer la dette existante dans des conditions satisfaisantes, l'évolution du coût de sa dette actuelle et future, et l'impact des marchés de taux sur la valeur de son patrimoine immobilier. Ces trois dimensions sont interdépendantes et constituent des déterminants essentiels de la solidité financière de la Société.

La capacité de Mercialys à refinancer sa dette dépend directement de l'état des marchés obligataires et bancaires. Après une décennie d'un environnement de taux baissiers, la remontée rapide des taux initiée en 2022 et la volatilité persistante observée en 2025 ont engendré un coût de refinancement en hausse pour les entreprises. Les tensions sur la signature souveraine française, peuvent contribuer à un élargissement des *spreads* obligataires pour les sociétés très exposées à ce marché, dont Mercialys fait partie.

Dans un tel contexte, le risque pour la foncière réside dans la possibilité de rencontrer, à certaines périodes de marché, (i) une hausse du coût de sa dette existante non couverte, (ii) des conditions de refinancement de sa dette, ou de financement de son développement, plus onéreuses ou (iii) une liquidité plus limitée, malgré une situation intrinsèque solide.

Le cycle de normalisation monétaire amorcé en 2022–2023, marqué par une hausse rapide des taux directeurs de la Banque centrale européenne (BCE) pour contenir l'inflation, a profondément modifié l'environnement de financement des entreprises immobilières. L'année 2025 s'est caractérisée par une volatilité des taux souverains français, l'OAT 10 ans connaissant plusieurs phases de tension liées notamment à la perception du risque budgétaire. Parallèlement, les taux à court terme ont été nettement orientés à la baisse sur l'année.

Par ailleurs, les *spreads* obligataires de Mercialys, qui impactent le coût de ses émissions obligataires, peuvent s'écarter de façon marquée du fait d'une taille réduite de l'émetteur et d'une liquidité limitée de ses souches secondaires.

La situation financière de Mercialys à fin 2025 apparaît 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)	31/12/2025	31/12/2024
Trésorerie	435,3	283,7
Dette financière brute ⁽¹⁾	(1 594,6)	(1 288,3)
Dette financière nette ⁽²⁾	(1 154,6)	(1 002,9)

(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.

(2) Dont 4,6 M€ de dérivés actifs de couvertures de juste valeur.

Au 31 décembre 2025, le montant de la dette tirée par Mercialys s'élève à 1 592 millions d'euros et se décompose entre 5 souches obligataires représentant un montant cumulé de 1 550 millions d'euros et 42 millions d'euros d'encours de billets de trésorerie. Le coût moyen obligataire à fin 2025 s'établit à 2,9 %.

La maturité moyenne de la dette tirée s'élève à 3,5 ans au 31 décembre 2025, par rapport à 3,8 ans au 31 décembre 2024.

Mercialys dispose par ailleurs de ressources financières non tirées à hauteur de 390 millions d'euros via 6 lignes de crédits bancaires lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité satisfaisant.

Enfin, Mercialys dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 millions d'euros mis en place au 2^d semestre 2012. Il est utilisé à hauteur de 42 millions d'euros d'encours.



05

La situation financière de Mercialis montre par ailleurs un respect des *covenants* (engagements) contractuels.

Le ratio d'endettement (LTV : *Loan To Value*) ressort bien en dessous de la limite fixée dans les lignes de crédit, soit 55 %.

Loan To Value (en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières nettes ⁽¹⁾	(1 154,6)	(1 002,9)
Valeur d'expertise hors droits des actifs ⁽²⁾	2 875,6	2 627,5
Loan To Value (LTV)	40,2 %	38,2 %

(1) N'inclut pas le financement en crédit-bail de l'actif de Saint-Genis 2 pour 64,6 millions d'euros, cet élément n'étant pas rattaché à la dette financière nette.

(2) Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 41,1 millions d'euros au titre de 2025 et 43,9 millions d'euros au titre de 2024, 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 4,9x, bien au-dessus du minimum fixé (ICR supérieur 2x).

Interest Coverage Ratio (en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
EBITDA	148,9	147,2
Coût de l'endettement financier net	(30,2)	(26,7)
Interest Coverage Ratio (ICR)	4,9x	5,5x

Gestion et couverture du risque

La Société veille à la liquidité de son bilan et à anticiper le refinancement de ses dettes tirées et non tirées en amont de leurs échéances, afin de conserver une maturité de la dette satisfaisante, et notamment conforme avec sa notation financière BBB. L'accès aux marchés de la dette bancaire et obligataire est travaillé via des contacts récurrents avec les investisseurs et les banques, la construction d'un historique de performance financière et opérationnelle solide, et la démonstration d'une stratégie extra-financière ambitieuse, un facteur significatif pour les prêteurs. La liquidité est également assurée via une rotation d'actifs régulière.

Dans le cadre de la gestion du coût de sa dette, Mercialis 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 débouclage par anticipation de *swaps* de variabilisation, la position de dette à taux fixe s'établit à 89 % au 31 décembre 2025 contre un minimum de 66 % demandés par la documentation bancaire. Dans le cadre de la notation financière établie par l'agence Standard & Poor's (actuellement fixée à BBB/perspective stable), Mercialis 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) ;
- limiter le risque sur des instruments de couverture. Mercialis 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 et des *scenarii* réalisés par la direction financière quant à l'évolution de la politique de couverture de taux de l'entreprise.

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. Compte tenu d'une couverture de la dette tirée existante à fin 2025 de 89 % jusqu'à la dernière échéance obligataire de juin 2032, 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	(1 653)
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt	+ 1 653

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 haussière compte tenu d'un environnement de taux et de *spreads* obligataires toujours volatils, notamment engendré par la situation budgétaire française et les tensions géopolitiques. La politique monétaire de la Banque centrale européenne, désormais articulée autour d'une baisse des taux ainsi que l'accès fluide de la foncière aux marchés de dette, une nouvelle fois démontrée en 2025, représentent des facteurs positifs au sein de ce risque.

Ainsi, Mercialys a pu réaliser deux opérations de refinancement au 3^e trimestre 2024 et au 2^e trimestre 2025, intégrant deux émissions obligataires pour un montant nominal cumulé de 600 millions d'euros. En 2025, la foncière a pu étendre la maturité de 77 % de ses financements non tirés. Dès lors, la situation de liquidité de l'Entreprise apparaît adaptée à ses besoins. La capacité de la foncière à réaliser des cessions sur des valeurs proches des expertises, les impacts maîtrisés de plusieurs facteurs exogènes récents (crise sanitaire, inflation, défaillance d'enseignes) ont participé à rassurer les parties prenantes financières de la Société. De plus, le risque perçu sur la signature de crédit de la Société s'est nettement amélioré, le groupe Casino n'étant plus désormais aux revenus locatifs économiques que de façon mineure (1,7 % à fin 2025 vs. 20,5 % fin 2023).

Cependant, 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 la politique financière par Mercialys participe activement à la maîtrise de ce risque, et ce, alors que la situation budgétaire française amoindrit la visibilité quant à l'évolution à moyen terme des taux souverains. Ces derniers pourraient continuer à avoir un impact sur les *spreads* obligataires des entreprises très dépendantes du marché national, ce qui est le cas de Mercialys.

5.2.2.4 Risques juridiques et réglementaires

Risque lié au régime SIIC et à la conformité fiscale

Impact  Probabilité ●●● Tendance ↗

Description du risque

Mercialys est soumise à la réglementation fiscale française, et vise à assurer une conformité totale à l'ensemble de ses obligations en la matière.

Par ailleurs, *via* son activité, Mercialys bénéficie du régime fiscal des SIIC (Sociétés d'investissement immobilier cotées) depuis le 1^{er} novembre 2005. À ce titre, elle est exonérée d'impôt sur les sociétés sur la majeure partie de ses résultats sous réserve du respect de conditions strictes, notamment au titre des règles de distribution des bénéfices, de détention du capital, et des restrictions concernant la nature des activités exercées.

Tout manquement à ces obligations pourrait entraîner une exclusion du régime SIIC, conduisant à une fiscalité standard sur les résultats de l'entreprise et potentiellement une perte d'attractivité auprès des investisseurs et des prêteurs. De plus, des évolutions réglementaires pourraient modifier les conditions d'éligibilité ou le niveau d'exonération actuellement déterminée pour ce régime, voire remettre celui-ci en cause dans sa globalité.

Gestion et couverture du risque

La Société a mis en place un dispositif structuré de gestion du risque lié au régime SIIC, et plus largement à la conformité fiscale, comprenant :

- une veille juridique et fiscale continue, assurées par des équipes internes formées régulièrement, complétée par un conseil fiscal externe spécialisé ;
- une participation active de la Société à des fédérations professionnelles telles que la Fédération des entreprises de l'immobilier (FEI) et l'European Real Estate Association, (EPRA) qui dialoguent régulièrement avec les pouvoirs publics au sujet des normes fiscales ;
- le suivi rigoureux des critères d'éligibilité au régime SIIC, articulé notamment autour (i) du contrôle de la politique de distribution des bénéfices, (ii) de l'examen régulier de la structure du capital et des activités du Groupe pour s'assurer du respect des seuils afférents, et (iii) d'un dialogue avec les Commissaires aux comptes et les conseils fiscaux au titre des options fiscales opérées par la Société.

- concernant la conformité fiscale hors du périmètre SIIC, la Société déploie (i) des systèmes et contrôles internes robustes concernant la vérification de l'exactitude du calcul des impôts et taxes et la conformité des déclarations et paiements associés, (ii) des procédures détaillées d'analyse en amont de la conclusion d'opérations ou transactions spécifiques (investissements ou cessions notamment) afin d'identifier les impacts fiscaux et limiter les risques de redressement, et (iii) un accompagnement par des conseils externes expérimentés en cas de contrôle ou de litige fiscal.

Tendance du risque : haussière

La tendance du risque lié au régime SIIC et à la conformité fiscale est estimée haussière en raison de la situation budgétaire de la France et de la volonté accrue des autorités de renforcer les recettes fiscales. Ainsi, alors que le secteur de l'immobilier coté a pu démontrer les externalités positives créées par les SIIC européennes au niveau de leurs contributions fiscales, environnementales et sociétales ⁽¹⁾, l'État français pourrait augmenter les prélèvements, remettre en question la capacité de refacturation par les bailleurs de certaines taxes, ou revoir certains statuts fiscaux comme celui des SIIC, à l'instar de ce qui a été observé aux Pays-Bas en 2022.

5.2.2.5 Risques liés au contrôle interne

Risque lié aux intrusions malveillantes et aux pannes sur les outils

Impact  Probabilité  Tendance 

Description du risque

Les systèmes d'information et les infrastructures technologiques de Mercialis sont essentiels au bon fonctionnement de ses activités – gestion des actifs immobiliers, suivi financier et trésorerie, conformité réglementaire et reporting financier et extra-financier. Ces systèmes sont cependant exposés à plusieurs dimensions de risques pouvant engendrer des perturbations, pertes financières, atteinte à la réputation ou encore non-conformité.

D'une part, les systèmes peuvent être ciblés par des cyberattaques externes (*phishing*, *ransomware*, intrusions sur le réseau) ou par des collaborateurs malveillants ou négligents. À ce titre, une récente enquête ⁽²⁾ auprès de 401 sociétés indique que 47 % des entreprises ont constaté au moins une cyberattaque, le principal vecteur étant représenté par le *phishing*. D'autre part, des pannes de matériel et ou de réseaux hébergeant les systèmes critiques de la Société ou des interruptions de la connexion réseau peuvent intervenir, perturbant les opérations, générant des retards ou engendrant des coûts imprévus pour restaurer les systèmes affectés.

Enfin, des défaillances logicielles peuvent entraîner également des pertes de données, des erreurs de calcul ou de traitements et des retards dans les processus financiers, opérationnels ou extra-financiers. Des pannes entraînées par des mises à jour ou migrations sont susceptibles de causer une instabilité des systèmes, une perte d'accès aux données ou à certains outils critiques.

Gestion et couverture du risque

Les principales mesures prises par Mercialis pour atténuer ce risque sont déclinées selon 4 piliers :

- 1^{er} pilier : Sensibilisation ;

Réduction du risque humain *via* des actions régulières de formation et de sensibilisation (tel que les tests de *phishing*) aux bonnes pratiques de cybersécurité pour l'ensemble des collaborateurs. En 2024, le Conseil d'administration a également

bénéficié d'une formation dédiée, et le Comité d'audit, des risques et du développement durable suit de manière récurrente la démarche de cybersécurité de l'Entreprise ;

- 2^e pilier : Prévention ;

Réduction de la surface d'exposition grâce à une combinaison de mesures techniques et organisationnelles, incluant la stratégie de répartition du risque sur plusieurs plateformes *cloud* indépendantes, la généralisation de l'authentification multi-facteurs, la réalisation de tests d'intrusion et d'exercices de cyberattaque, les politiques de mises à jour maîtrisées ainsi que des audits externes et un renforcement continu des contrôles et de l'automatisation des protections ;

- 3^e pilier : Détection ;

Supervision continue des systèmes *via* des outils de *monitoring* des équipements réseaux, de l'accessibilité aux applicatifs critiques et de détection des comportements anormaux, complétés par un VPN sécurisant les accès aux applications sensibles ;

- 4^e pilier : Réaction et continuité d'activité ;

Préparation structurée à la gestion de crise et à la reprise d'activité, avec un plan de continuité et de reprise informatique, des procédures d'urgence, des dispositifs de sauvegarde non altérables (*offline*) et des mécanismes de restauration permettant de limiter l'impact d'un incident et de rétablir les activités dans les meilleurs délais. Mercialis s'appuie en outre sur un dispositif d'assistance spécialisée en cybersécurité disponible à très court préavis (équipes d'experts externalisées, mobilisables en cas d'attaque ou d'incident majeur) afin de disposer immédiatement de compétences pointues pour analyser la situation, contenir l'incident, piloter les actions de remédiation et accompagner le retour à la normale. Des simulations de crise impliquant le management sont réalisées afin de tester et renforcer ces dispositifs.

Par ailleurs, une police d'assurance cyber est mise en place, couvrant 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 *ransomware* est également couvert.

Aucune brèche significative du système informatique, perte de données ou attaque cybercriminelle n'est intervenue en 2025.

Les risques de pannes sur les outils sont traités *via* la contractualisation avec des acteurs de premier plan, déployant des mesures de sécurité éprouvée et assurant une maintenance et une actualisation des logiciels sur une base contrôlée et régulière. Mercialis est également accompagnée par des intégrateurs assurant la liaison avec les éditeurs de logiciels, ainsi que les migrations, évolutions ou développements spécifiques réalisés pour les besoins de la foncière. Enfin, la Société a mis en place un plan de continuité informatique permettant d'assurer la reprise des activités dans le délai le plus court.

Une revue annuelle des systèmes d'information est menée par le collège des Commissaires aux comptes. Celle-ci porte sur les contrôles généraux informatiques, pour les applications ayant un impact sur les états financiers de Mercialis.

Tendance du risque : haussière

Ce risque est amplifié par l'évolution rapide des technologies, la généralisation de l'intelligence artificielle qui devient un accélérateur majeur des capacités de fraude et de cyberattaque, la multiplication des cybermenaces et l'intégration croissante de solutions numériques dans la gestion des actifs et des relations avec les parties prenantes, la tendance est donc considérée comme haussière.

(1) *Impact of REITs in Europe, the role of REITs in the European Economy* (décembre 2023).
(2) *Opinionway pour CESIN – baromètre de la cybersécurité des entreprises*, janvier 2025

En effet, les modes d'attaque continuent à évoluer et à se diversifier : selon l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (ANSSI) ⁽¹⁾, 4 386 événements de sécurité ont été traités par cette organisation (+ 15 % vs. 2023), l'exploitation de vulnérabilités, en particulier sur les équipements exposés sur Internet, est un des principaux vecteurs d'intrusion utilisés par les attaquants, et 144 compromissions par rançongiciel ont été portées à la connaissance de l'agence.

Parallèlement, les problématiques récurrentes touchant des logiciels de place comme Microsoft, ou spécifiques à certaines activités ou entreprises en illustrent la vulnérabilité. Face à ces tendances, Mercialys intensifie ses efforts de sécurisation, mais également sa capacité d'anticipation, de détection précoce et de réaction, afin de préserver sa résilience opérationnelle et sa capacité à respecter l'ensemble de ses obligations de conformité.

Dans ce contexte, la tendance du risque est estimée comme haussière.

5.2.3 Risques juridiques immobiliers

Dans la conduite de son activité de détention d'actifs immobiliers dans lesquels sont ou seront exploitées des centres commerciaux, 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 induit

des risques de faire échapper la correction ou la fixation du loyer par le Juge des Loyers Commerciaux. 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 ou le préfet de police de Paris n'autorisent 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 de police de Paris.

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.

(1) Panorama de la cybermenace 2024 – mars 2025

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.



392 M€
de projets



1 996
baux commerciaux



64,7 M€
de valeur moyenne
des actifs en portefeuille

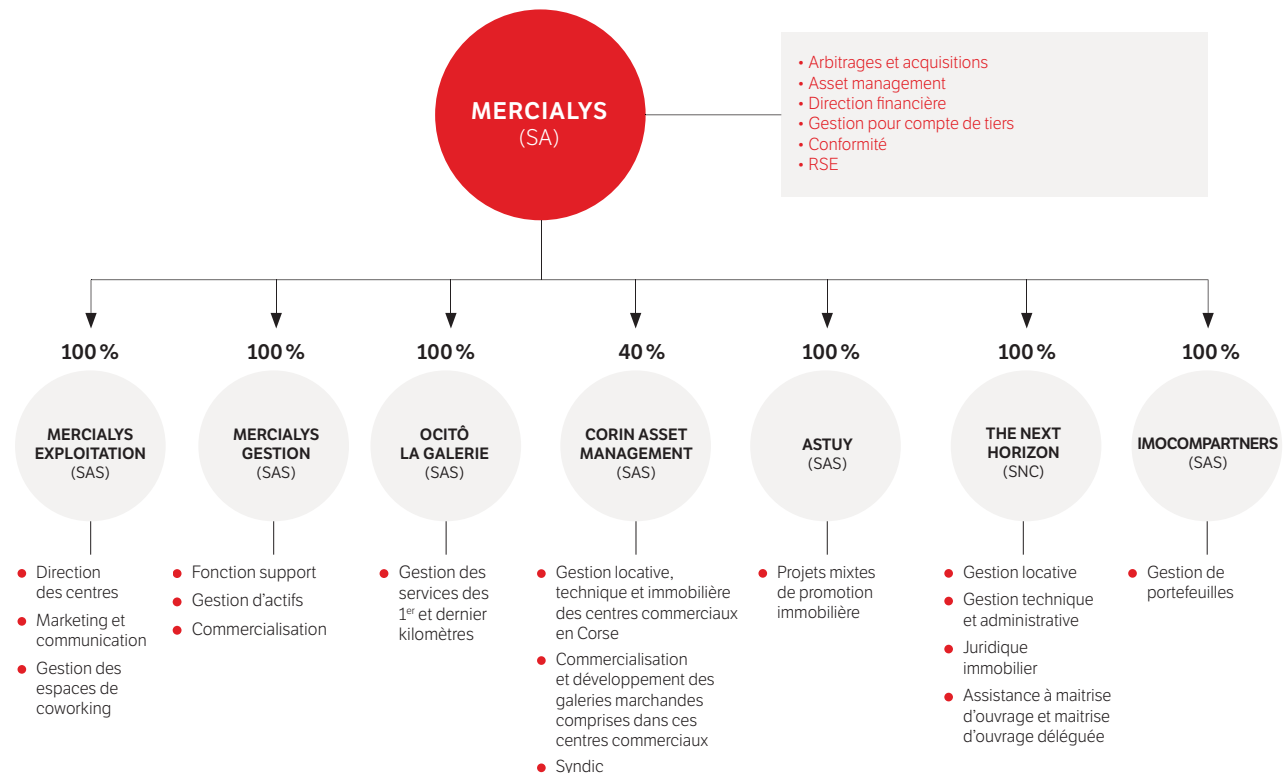
06.

ORGANISATION DU GROUPE MERCIALYS

6.1	Organisation opérationnelle	318	6.4	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	324
6.2	Relations avec les parties liées	318			
6.3	Filiales et participations - Organigramme du groupe Mercialys	319		Annexe : Tableau récapitulatif des conventions réglementées en cours	325
6.3.1	Filiales	320			
6.3.2	Participations	322			

6.1 Organisation opérationnelle

L'organisation opérationnelle de Mercialys est décrite succinctement au chapitre 4, p. 219 et suivantes, et au chapitre 5, p. 293 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. § 4.1.8.1, p. 256). 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 revoit régulièrement cette Charte.

Les transactions avec les parties liées figurent à la note 24 du § 3.1.2, en annexe des comptes consolidés, p. 181 et suivante.

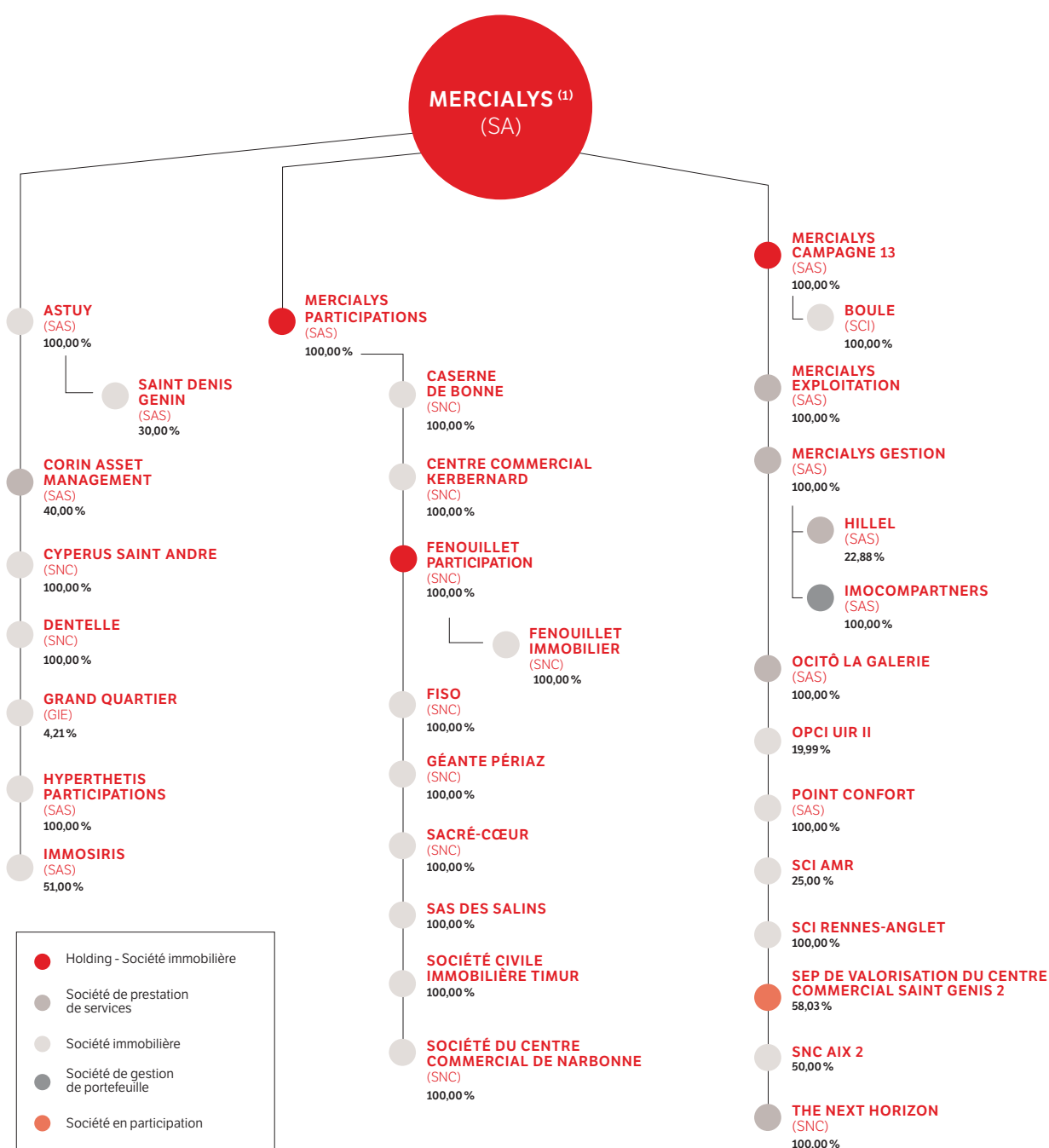
Un tableau récapitulatif des conventions réglementées qui se sont poursuivies ou ont été conclues au cours de l'exercice 2025 est disponible en annexe, p. 325.

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.

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 27, p. 209 et suivante. 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 2025



06

(1) Détention directe et indirecte.

Les pourcentages indiqués correspondent aux pourcentages de détention du capital, ou des droits de vote pour la SEP, 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 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 21,3 millions d'euros contre 19,3 millions d'euros en 2024. Le résultat de l'exercice 2025 est un gain de 460 milliers d'euros, contre une perte de 421 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

B. Mercialys Exploitation, SAS

Cette filiale a pour activité l'exploitation commerciale des centres commerciaux. Courant 2025, elle a absorbé la société Cap Cowork Mercialys dans le cadre d'une opération de fusion-absorption, avec effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2025. Son activité comprend désormais l'exploitation d'espaces de *coworking*, la 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 7,2 millions d'euros, contre 7,1 millions d'euros au 31 décembre 2024. Le résultat de l'exercice 2025 est un gain de 195 milliers d'euros contre un gain de 820 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

C. Cap Cowork Mercialys, SAS

Cette filiale a fait l'objet, courant 2025, d'une fusion-absorption par la société Mercialys Exploitation, avec effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2025.

Elle avait pour activité l'exploitation d'espaces de *coworking*, la 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.

D. Ocitô La Galerie, SAS

Cette filiale exploite une plateforme numérique destinée à mettre en relation les commerçants partenaires et la clientèle.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 9 milliers d'euros contre 27 milliers d'euros en 2024. Le résultat de l'exercice 2025 est une perte de 546 milliers d'euros, contre un gain de 3 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

E. The Next Horizon, SNC

Cette filiale, constituée le 31 mai 2021, et dont l'activité a débuté en 2023, 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 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 6 180 milliers d'euros contre 6 102 milliers d'euros en 2024. Le résultat de l'exercice 2025 est une perte de 185 milliers d'euros, contre un gain de 373 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

6.3.1.2 Sociétés Immobilières

A. Boule, SCI

La SCI Boule, acquise le 4 avril 2025, est détenue à 100 % par la société Mercialys Campagne 13. Elle est propriétaire de diverses parcelles de terrain situées sur la commune des Pennes-Mirabeau (Bouches-du-Rhône), incluses dans le centre commercial de Plan de Campagne et déjà occupées par Mercialys.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 14 milliers d'euros. Le bénéfice de l'exercice 2025 s'élève à 14 milliers d'euros.

B. 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 est édifié un *retail park*.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a enregistré un chiffre d'affaires hors taxes de 488 milliers d'euros contre 479 milliers d'euros au 31 décembre 2024. Le résultat de l'exercice 2025 est un gain de 354 milliers d'euros contre un gain de 331 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

C. Fiso, SNC

Cette filiale loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein des galeries marchandes des centres commerciaux d'Istres (Bouches-du-Rhône) et d'Angers (Maine-et-Loire) 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 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 2,2 millions d'euros contre 2,2 millions d'euros en 2024. Le bénéfice de l'exercice 2025 s'élève à 1 126 milliers d'euros contre 963 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

D. 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 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,6 million d'euros contre 1,5 million d'euros en 2024. Le bénéfice de l'exercice 2025 s'élève à 727 milliers d'euros contre 517 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

E. Hyperthetis Participations, SAS

La société Hyperthetis Participations est détenue, depuis le 11 juillet 2025, à 100 % par la société Mercialys, à la suite du rachat par celle-ci des 49 % du capital détenus par l'OPCI SPF2 Hyperthe. Elle est propriétaire de cinq hypermarchés : Angers (Maine-et-Loire), Brest (Finistère), Niort (Deux-Sèvres), Narbonne (Aude) et Vals-près-le-Puy (Haute-Loire).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 6,5 millions d'euros contre 13 millions d'euros au 31 décembre 2024. Le résultat de l'exercice 2025 est un gain de 8,7 millions d'euros contre un gain de 5,8 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Du fait de l'acquisition de la participation détenue par l'OPCI SPF2 Hyperthe, le pacte antérieurement signé entre les associés d'Hyperthetis Participations afin d'organiser la gouvernance de la société a pris fin.

F. Immosiris, SAS

Cette société est détenue à 51 % par Mercialis et à 49 % par l'OPCI Real Estate Access Fund géré par BNP Paribas REIM France. Elle est propriétaire de la galerie marchande de Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme), ainsi que de l'hypermarché attenant à la galerie.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 7,8 millions d'euros contre 7,8 millions d'euros au 31 décembre 2024. Le résultat de l'exercice 2025 est un gain de 2,9 millions d'euros contre un gain de 5,0 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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'est achevée le 30 avril 2023.

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.

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.

Chaque associé bénéficie d'un droit de premier refus puis d'un droit de sortie conjointe.

Par ailleurs, un contrat de prestation de services ainsi qu'un contrat d'asset management ont été signés entre Immosiris et Mercialis.

G. Point Confort, SAS

Cette filiale est propriétaire de l'extension de la galerie commerciale d'Aurillac (Cantal).

Elle détient également une participation dans les sociétés Caserne de Bonne, Centre Commercial Kerbernard, Cyperus Saint André, Dentelle, Fenouillet Participation, Fiso, Géante Périaz, OPCI UIR II, Sacré-Cœur, SCI Rennes-Anglet, Société Civile Immobilière Timur, Société du Centre Commercial de Narbonne S.N.C. et The Next Horizon.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 216 milliers d'euros contre 279 milliers d'euros en 2024. Le résultat de l'exercice 2025 est une perte de 1 090 milliers d'euros contre une perte 75 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

H. SAS des Salins

La SAS des Salins est propriétaire de l'extension de la galerie commerciale du site de Fréjus (Var), ainsi que cinq locaux commerciaux sur le site de Carcassonne (Aude).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 1,2 million d'euros contre 1,3 million d'euros en 2024. Le bénéfice de l'exercice 2025 s'élève à 608 milliers d'euros contre 544 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

I. Caserne de Bonne, SNC

Cette filiale détient le centre commercial de centre-ville « La caserne de Bonne » à Grenoble (Isère) 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 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4,7 millions d'euros contre 4,8 millions d'euros en 2024. Le résultat de l'exercice 2025 est un gain de 1,0 million d'euros contre une perte de 5,7 millions d'euros au 31 décembre 2024.

J. 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 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,5 millions d'euros contre 5,3 millions d'euros en 2024. Le bénéfice de l'exercice 2025 s'élève à 4,3 millions d'euros contre 4,0 millions d'euros au 31 décembre 2024.

K. Société du Centre Commercial de Narbonne S.N.C.

Cette filiale loue les biens immobiliers dont elle est propriétaire au sein de la galerie marchande du centre commercial de Narbonne (Aude).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1 million d'euros contre 0,9 million d'euros en 2024. Le bénéfice de l'exercice 2025 s'élève à 186 milliers d'euros contre 332 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

L. 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 (Finistère) ainsi que les parkings.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4,3 millions d'euros contre 4,4 millions d'euros en 2024. Le bénéfice de l'exercice 2025 s'élève à 2,6 millions d'euros contre 3 millions d'euros au 31 décembre 2024.

M. 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 2025 est un gain de 12 milliers d'euros contre une perte de 39 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

N. Fenouillet Immobilier, SNC

La société Fenouillet Immobilier détient l'extension du centre commercial de Toulouse Fenouillet (Haute-Garonne), ainsi qu'un espace de *coworking*.

La société Fenouillet Immobilier a réalisé un chiffre d'affaires au 31 décembre 2025 de 7,0 millions d'euros contre 6,5 millions d'euros au 31 décembre 2024. Le résultat au 31 décembre 2025 est un gain de 1 130 milliers d'euros contre une perte de 593 milliers d'euros en 2024.

O. 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 4,3 millions d'euros contre 4,2 millions d'euros au 31 décembre 2024. Le bénéfice de l'exercice 2025 s'élève à 2 110 milliers d'euros contre un bénéfice de 1 980 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

P. Cyperus Saint André, SNC

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 2025 tout comme au 31 décembre 2024. Le résultat est un gain de 146 milliers d'euros au 31 décembre 2025 contre une perte de 1 156 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Q. SCI Rennes-Anglet

La société SCI Rennes-Anglet détient et exploite désormais essentiellement des actifs dans la commune d'Anglet (Pyrénées-Atlantiques). Elle était initialement détenue à 30 % par Mercialys et 70 % par L'Immobilier 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'Immobilier Groupe Casino, Mercialys a acquis les 70 % de cette société auparavant propriété de L'Immobilier Groupe Casino.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 475 milliers d'euros contre 461 milliers d'euros en 2024. Le résultat de l'exercice 2025 est un bénéfice de 157 milliers d'euros contre un bénéfice de 88 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

6.3.1.3 Holdings Immobilières

A. Mercialys Participations, SAS

La société 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 2025, la société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires. Le résultat de l'exercice 2025 est un bénéfice de 20,7 millions d'euros contre un bénéfice de 6,7 millions d'euros en 2024.

La société a opté pour le statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

B. Epicanthe, SAS

Cette filiale a fait l'objet d'une dissolution sans liquidation avec transmission universelle du patrimoine à la société Mercialys, réalisée le 12 avril 2025.

La société Epicanthe détenait la totalité des parts sociales de la société Cyperus Saint André propriétaire d'un terrain de 8 hectares à Saint-André (La Réunion).

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 2025 sur un bénéfice de 1 159 milliers d'euros contre un bénéfice de 1 299 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

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 (Bouches-du-Rhône).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,6 million d'euros contre 1,6 million d'euros en 2024. Le résultat de l'exercice 2025 est un bénéfice de 464 milliers d'euros contre un bénéfice de 465 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

D. Mercialys Campagne 13, SAS

La société Mercialys Campagne 13 a été constituée le 13 mars 2025. Elle détient 100 % de la SCI Boule, qui est propriétaire de diverses parcelles de terrain situées sur la commune des Pennes-Mirabeau (Bouches-du-Rhône), incluses dans le centre commercial de Plan de Campagne et déjà occupées par Mercialys.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires. Le résultat de l'exercice 2025 est une perte qui s'élève à 9,8 millions d'euros.

6.3.1.4 Sociétés de gestion de portefeuille

A. ImocomPartners, SAS

En décembre 2023, le groupe Mercialys a obtenu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers (AMF) pour la prise de participation de 30 % dans la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) ImocomPartners. Cette société gère l'OPPCI ImocomPark dont les actions sont réservées principalement aux investisseurs institutionnels et aux *family offices*. Ce fonds, dont l'échéance est à l'horizon 2032, détient en France un portefeuille de 33 *retail parks* d'une surface locative totale de plus de 385 000 m², loués à près de 400 locataires.

Les 70 % restants du capital ont été acquis par Mercialys Gestion en date du 6 mars 2025 à l'issue d'une période intermédiaire durant laquelle les dirigeants alors en place ont accompagné le développement de la société, et après agrément de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 5,2 millions d'euros contre 5,8 millions d'euros en 2024. Le résultat de l'exercice 2025 est un gain de 0,9 million d'euros contre un gain de 1,1 million d'euros au 31 décembre 2024.

6.3.1.5 Sociétés en participation

A. SEP de Valorisation du Centre Commercial Saint Genis 2

Dans le cadre de l'acquisition du site de Saint-Genis-Laval (Rhône), le Groupe a acquis, le 5 juin 2025, 58,03 % du nombre de voix et des droits qui y sont attachés de la SEP de Valorisation du Centre Commercial Saint Genis 2. Elle a pour objet la mise en commun des produits, charges et de toutes sommes quelconques provenant de la gestion, la location, l'administration des surfaces, locaux, volumes communs, objet du bail civil et de ses éventuels avenants.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 233 milliers d'euros contre 230 milliers d'euros en 2024. Le résultat de l'exercice 2025 est un gain de 197 milliers d'euros contre un gain de 185 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

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 (Paris), Montauban (Tarn-et-Garonne), Valence 2 (Drôme) et Angoulême (Charente). La SCI AMR a acquis également le 29 décembre 2016 les sites de Niort (Deux-Sèvres) et Albertville (Savoie), 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 (Hauts-de-Seine), Marcq-en-Baroeul (Nord) et Puteaux (Hauts-de-Seine), ainsi que des hypermarchés de Besançon (Doubs) et Gassin (Var) auprès de Mercialys. À cette même date, la SCI AMR a cédé à Mercialys les sites de Montauban (Tarn-et-Garonne) et Valence 2 (Drôme). 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 %.

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 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 25 millions d'euros contre 24 millions d'euros en 2024. Le résultat de l'exercice 2025 est une perte de 1,2 million d'euros contre un bénéfice de 5,5 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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 en Corse 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.

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.

Trois 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 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires hors taxes de 1,2 million d'euros contre 1,3 million d'euros en 2024. Le résultat de l'exercice 2025 est un gain de 33 milliers d'euros contre un gain de 153 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

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 Pessac (Gironde).

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.

Au 30 septembre 2025, l'OPCI UIR II n'a pas réalisé de chiffre d'affaires (produits immobiliers comptabilisés). Le résultat à cette même date est une perte de 38 milliers d'euros.

Au 2^d semestre 2021, une promesse de vente a été signée sur la galerie marchande de Pessac, la cession ayant été finalisée au 1^{er} semestre 2022. La dissolution de l'OPCI a été prononcée le 13 février 2023, l'agrément de l'Autorité des marchés financiers (AMF) à ce titre datant du 21 mars 2023.

E. Saint Denis Genin, SAS

Cette société, constituée le 13 décembre 2019, a pour activité, dans le cadre d'une opération immobilière à réaliser sur un terrain situé à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis) – boulevard Anatole France, square Pierre-de-Geyter et rue Genin :

- 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 ;
- 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 ;
- l'aménagement de tout terrain, l'équipement de tout ensemble immobilier ; et
- 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 au 31 décembre 2025 est non significatif, il était nul au 31 décembre 2024.

F. Hillel, SAS

En juillet 2023, le groupe Mercialys a pris une participation de 22,88 % dans la société Hillel (groupe Depur) spécialisée dans la conceptualisation et l'exécution de grands projets de *Food & Beverage & Entertainment*. Le résultat à fin juin 2025 est une perte de 66 milliers d'euros.

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 2025

À 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 Mme Elizabeth Blaise, directrice générale déléguée de votre société jusqu'au 31 décembre 2025**

Protocole transactionnel

Nature et objet

Protocole transactionnel avec Mme Elizabeth Blaise fixant les modalités relatives à la cessation de ses fonctions de directrice générale déléguée, effective le 31 décembre 2025.

Modalités

Le conseil d'administration, réuni le 16 octobre 2025, a autorisé la conclusion d'un protocole transactionnel avec Mme Elizabeth Blaise. Cet accord a pour objet de régler à l'amiable les modalités relatives à la cessation des fonctions de directrice générale déléguée de Mme Elizabeth Blaise, qui sera effective le 31 décembre 2025.

Le protocole transactionnel a été signé le 16 octobre 2025.

Aux termes de ce protocole d'accord transactionnel, votre société s'est engagée à verser à Mme Blaise une indemnité transactionnelle d'un montant total de € 50 000 nets. Le versement de cette indemnité transactionnelle est conditionné à l'approbation de l'assemblée générale appelée à se réunir en 2026 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Il est précisé que le protocole transactionnel prend par ailleurs acte des conditions financières de la cessation des fonctions de Mme Elizabeth Blaise telles qu'arrêtées par le conseil d'administration le 16 octobre 2025, en application de la politique de rémunération de la directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2025 et notamment de la mise en œuvre de la clause de non-concurrence prévue au titre de ladite politique de rémunération, pour une durée de douze mois à compter de la date de la fin de mandat de Mme Elizabeth Blaise.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « La conclusion du protocole d'accord permettrait à votre société de préserver ses intérêts, en prévoyant une renonciation à tout recours de Mme Elizabeth Blaise qui serait fondé sur l'exécution et / ou la cessation de ses fonctions au sein de la société ».

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris-La Défense et Lyon, le 13 mars 2026

Les Commissaires aux comptes

KPMG SA
Régis Chemouny

ERNST & YOUNG et Autres
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 2025. Une nouvelle convention réglementée a été conclue au cours de l'exercice 2025.

Nature de la convention	Date du Conseil d'administration	Date de signature	Date de l'Assemblée générale et résolution	Échéance	Conditions financières en 2025	Intérêt pour la Société
Entre les sociétés Mercialys et Hyperthetis Participations						
Protocole transactionnel conclu avec Madame Elizabeth Blaise	16/10/2025	16/10/2025	23/04/2026 N° 14	-	Versement par Mercialys d'une indemnité transactionnelle d'un montant de 50 000 euros nets, conditionné à l'approbation de l'Assemblée générale du 23 avril 2026	Préservation des intérêts de la Société dans le contexte de départ de son ancien dirigeant, en prévoyant une renonciation à tout recours de ce dernier qui serait fondé sur l'exécution et/ou la cessation de ses fonctions au sein de la Société



1,00 €

Dividende/action



9,1 %

Rendement sur
le cours à fin 2025



99,4 %

de flottant

07.

VIE BOURSIÈRE ET CAPITAL

7.1	Vie boursière	328	7.2	Capital et actionnariat	336
7.1.1	Marché du titre Mercialys	328	7.2.1	Montant et évolution du capital au cours des cinq dernières années	336
7.1.2	Programme de rachat d'actions	330	7.2.2	Capital social autorisé et non émis – Autorisations conférées au Conseil d'administration	337
7.1.3	Politique de distribution	332	7.2.3	Répartition du capital et des droits de vote	338
7.1.4	Politique de communication	333	7.2.4	Titres non représentatifs du capital	340
7.1.5	Agenda financier 2026	335	7.2.5	Options d'achat d'actions, de souscription d'actions et attributions gratuites d'actions	340

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 appartenait au compartiment B en 2024. Elle a intégré le compartiment A le 31 janvier 2025. 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 8 emprunts obligataires dont le dernier en date du 4 juin 2025.

À fin décembre 2025, 5 emprunts étaient en cours.

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)
28 février 2022	28 février 2029	500,0 M€	2,500 %	FR0014008JQ4	Paris (Euronext)
10 septembre 2024	10 septembre 2031	300,0 M€	4,000 %	FR001400SG89	Paris (Euronext)
4 juin 2025	4 juin 2032	300,0 M€	4,000 %	FR001400ZOM2	Paris (Euronext)

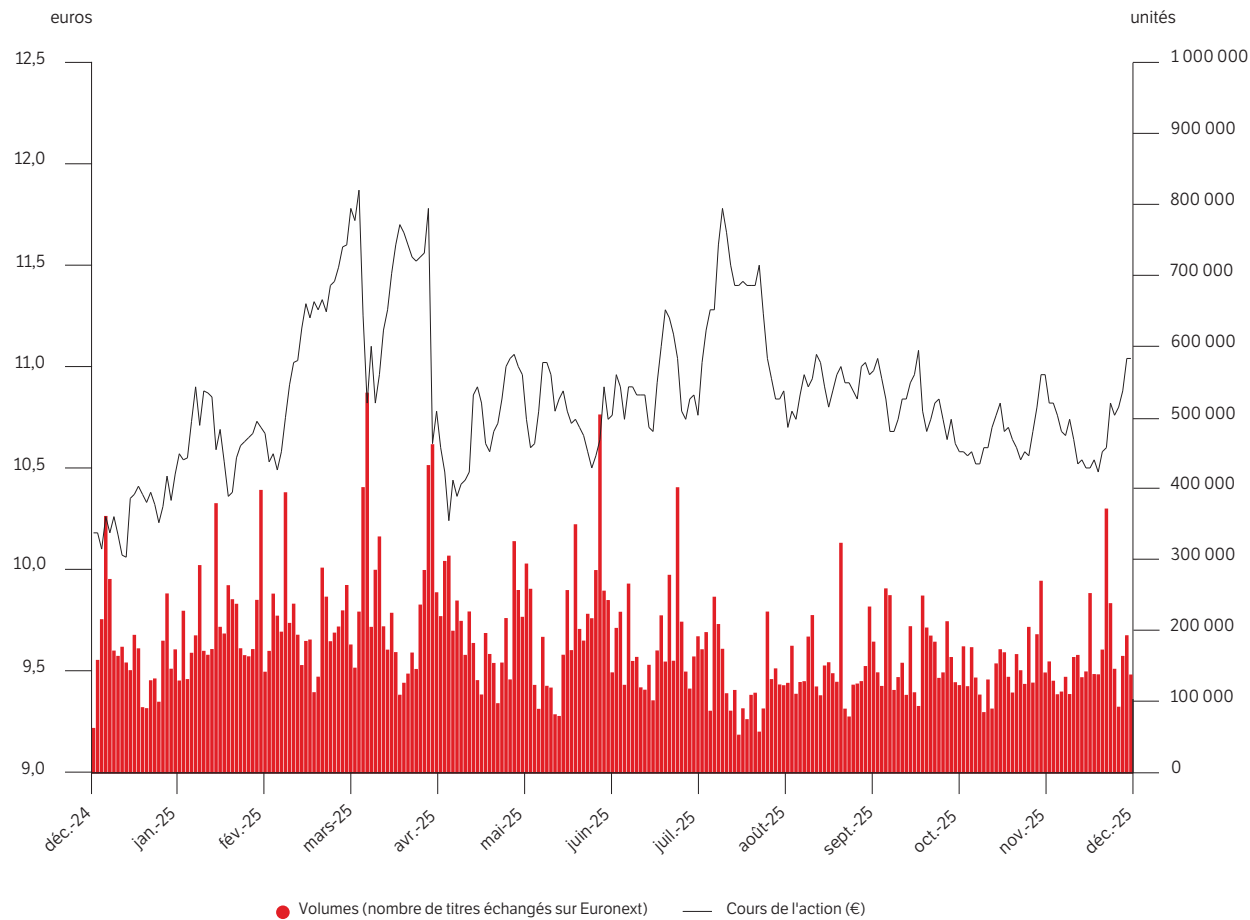
Mercialys est notée BBB/perspective stable par Standard & Poor's.

► VOLUMES TRAITÉS ET ÉVOLUTION DES COURS DEPUIS 18 MOIS ⁽¹⁾

	Cours extrêmes (€)		Nombre de titres échangés (milliers)	Capitaux échangés (M€)
	Plus haut	Plus bas		
2024				
Juillet	11,870	10,390	4 259	46 802
Août	11,960	11,280	4 290	50 161
Septembre	12,740	11,540	5 141	62 796
Octobre	12,250	10,810	3 985	46 073
Novembre	10,930	10,240	5 070	53 273
Décembre	10,410	9,875	3 951	39 938
2025				
Janvier	10,670	9,990	3 633	37 376
Février	11,320	10,310	4 323	46 078
Mars	11,610	10,260	4 361	48 322
Avril	11,930	10,320	4 687	53 324
Mai	11,120	10,200	4 407	46 890
Juin	11,140	10,460	4 351	46 810
Juillet	11,400	10,600	4 240	46 321
Août	11,860	10,680	2 764	31 083
Septembre	11,140	10,640	3 214	35 070
Octobre	11,140	10,540	3 739	40 353
Novembre	10,980	10,420	2 918	31 144
Décembre	11,04	10,44	3 359	35 889

(1) Source : Euronext Paris.

COURS DE L'ACTION ET NOMBRE DE TITRES ÉCHANGÉS EN 2025



07

PERFORMANCE BOURSIÈRE SUR 5 ANS

	2021	2022	2023	2024	2025
Cours (€) ⁽¹⁾					
Plus haut	11,07	10,42	10,79	12,74	11,93
Plus bas	6,71	6,87	7,415	9,775	9,99
31 décembre (cours de clôture)	8,57	9,77	9,945	10,11	11,04
Capitalisation boursière au 31 décembre (M€)	805	917	934	949	1 037

(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 29 avril 2025 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 29 avril 2025 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'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 accès au capital 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 ou internalisation systématique. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes.

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 seize (16) 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 en tenant compte des opérations l'affectant postérieurement à la date de l'Assemblée générale du 29 avril 2025. 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, correspond 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 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 2025

A. Contrat de liquidité

En vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité de la cotation, ainsi que d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché, la Société a confié à Oddo Corporate Finance, depuis le 20 février 2006, la mise en œuvre d'un contrat de liquidité. Celui-ci est conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association française des marchés financiers (AMAFI) approuvée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) par décision du 1^{er} octobre 2008. Pour la mise en œuvre de ce contrat, la Société a affecté au compte de liquidité la somme de 1 600 000 euros.

Des apports complémentaires ont été effectués le 20 janvier 2009 (800 000 euros), le 9 mars 2009 (3 000 000 euros) et le 25 mai 2009 (6 000 000 euros) portant ainsi à 11 400 000 euros la somme affectée au compte de liquidité par la Société. Le 5 décembre 2011, la Société a décidé d'effectuer un retrait partiel de 3 400 000 euros portant de 11 400 000 euros à 8 000 000 euros le montant des apports affectés au contrat de liquidité.

Le 9 septembre 2019, la Société a conclu un nouveau contrat de liquidité, avec prise d'effet rétroactivement au 2 janvier 2019, avec Oddo BHF SCA. Ce nouveau contrat de liquidité, établi à la suite des évolutions de la réglementation relative aux contrats de liquidité et conformément à la décision de l'AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018, remplace le précédent contrat signé le 14 février 2006. Pour la mise en œuvre de ce nouveau contrat, la Société a alloué au compte de liquidité 345 930 actions et 2 389 808,95 euros. Le montant forfaitaire supporté dans le cadre de ce contrat, qui comprend les frais de négociation, s'est élevé à 42 000 euros hors taxes pour l'exercice 2025.

Durant l'exercice 2025, 3 947 850 actions Mercialis ont été achetées au prix moyen de 10,78 euros et 4 060 935 actions Mercialis ont été cédées au prix moyen de 10,85 euros. Au 31 décembre 2025, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 305 365 actions et 3 663 832,39 euros de liquidités.

B. Autres opérations

Au cours de la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2025 (période de 24 mois), aucune action n'a été annulée.

C. Bilan synthétique des opérations

Le tableau ci-après résume les opérations réalisées par la Société sur ses propres actions du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025, et indique le nombre d'actions propres détenues par la Société :

	Nombre d'actions	% du capital
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024	818 858	0,87
Nombre d'actions acquises dans le cadre du contrat de liquidité	3 947 850	
Nombre d'actions cédées dans le cadre du contrat de liquidité	(4 060 935)	
Nombre d'actions acquises	0	
Nombre d'actions annulées	0	
Nombre d'actions attribuées gratuitement	(174 056)	
Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2025	531 717	0,57

La situation de la Société au 31 décembre 2025 est la suivante :

	31/12/2025
Nombre de titres détenus en portefeuille	531 717
Pourcentage du capital auto-détenu de manière directe et indirecte	0,57 %
Nombre de titres annulés au titre des 24 derniers mois	0
Valeur comptable du portefeuille (M€)	5,5
Valeur de marché du portefeuille (M€) ⁽¹⁾	5,9

(1) Valeur déterminée en millions d'euros sur la base du dernier cours au 31 décembre 2025, soit 11,04 euros.

La société Mercialys n'a pas de positions ouvertes sur des produits dérivés. Les 531 717 actions auto-détenues au 31 décembre 2025 sont affectées aux objectifs suivants :

- 305 365 actions à la mise en œuvre du contrat de liquidité ;
- 226 352 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 23 avril 2026 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 23 avril 2026 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'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 accès au capital 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 ou internalisation systématique. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé et la mise en place de stratégies optionnelles dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes.

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, 9 388 650 actions sur la base du capital au 31 décembre 2025 pour un montant maximal de 150,2 millions d'euros. 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.

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 2025, le résultat net comptable de Mercialys, société mère, s'élève à 67,6 millions d'euros dont :

- 53,3 millions d'euros au titre du secteur exonéré et
- 14,3 millions d'euros au titre du secteur taxable.

Il est proposé lors de l'Assemblée générale du 23 avril 2026 de verser un dividende au titre de l'exercice 2025 de 1,00 euro par action, représentant un montant global de 93,9 millions d'euros sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2025, 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 80 % du résultat net récurrent 2025 et offre un rendement de 9,1 % sur le cours de clôture au 31 décembre 2025.

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 2021	0,92 €	Néant	0,92 €
31 décembre 2022	0,96 €	Néant	0,96 €
31 décembre 2023	0,99 €	Néant	0,99 €
31 décembre 2024	1,00 €	Néant	1,00 €
31 décembre 2025	1,00 €	Néant	1,00 €

(1) Prévus à l'article 158-3, 2° du Code général des impôts pour les personnes physiques.

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.

Durée du programme de rachat :

L'autorisation conférée au Conseil d'administration serait donnée pour une durée de dix-huit mois. Elle mettrait fin et remplacerait celle précédemment accordée par la 20^e résolution de l'Assemblée générale du 29 avril 2025.

Annulation d'actions :

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 29 avril 2025 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 26 mois est valable jusqu'au 28 juin 2027.

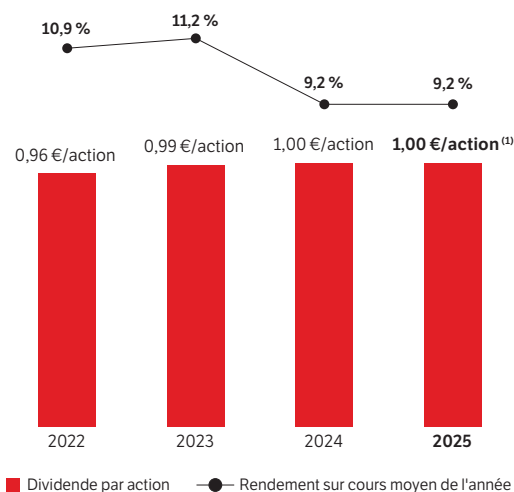
Cette proposition de dividende est constituée de l'obligation de distribution au titre du statut SIIC concernant les bénéfices exonérés provenant :

- des opérations de location ou sous-location d'immeubles (dividendes distribués par les filiales assujetties au régime SIIC inclus) soit 0,73 euro par action ;
- de la distribution du résultat exonéré inscrit au bilan de la Société pour 0,27 euro par action.

La mise en paiement du dividende, soit 1 euro par action, interviendrait le 6 mai 2026 (détachement du coupon le 4 mai 2026), sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 23 avril 2026.

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 1^{er} janvier 2018, un acompte d'impôt sur le revenu (12,8 %) est également prélevé sur ces dividendes par l'établissement payeur.

HISTORIQUE DE LA DISTRIBUTION ET DU RENDEMENT DU DIVIDENDE



(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 23 avril 2026.

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

Deux réunions d'information financière sont également organisées afin de présenter les résultats et la stratégie de la Société. Ces réunions sont retransmises par téléphone et *via* Internet et se déroulent 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'investisseurs institutionnels, 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 exécutif.

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.



Ci-dessous la liste des informations publiées ou rendues publiques par Mercialis en 2025 :

Nature des informations	Dates de publication
Activité et résultats	
Communiqué sur les résultats annuels 2024	12/02/2025
Communiqué sur l'activité du 1 ^{er} trimestre 2025	28/04/2025
Communiqué sur le renforcement de la gouvernance	29/04/2025
Communiqué sur l'émission obligataire de 300 millions d'euros	27/05/2025
Communiqué sur l'acquisition du centre commercial Saint-Genis 2	10/06/2025
Communiqué sur l'accord ADLC sur Brest	16/06/2025
Communiqué sur les signatures à Niort	02/07/2025
Communiqué sur l'acquisition des 49 % non encore détenus d'Hyperthétis Participations	15/07/2025
Communiqué sur les résultats semestriels 2025	24/07/2025
Communiqué sur la validation de la trajectoire carbone par la SBTi	24/09/2025
Communiqué sur les 20 ans de Mercialis	09/10/2025
Communiqué sur l'activité 9 mois 2025	16/10/2025
Communiqué sur le partenariat renouvelé avec In-store Média	22/10/2025
Communiqué sur l'ouverture de Leclerc à Brest	04/12/2025
Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 29 avril 2025	
Document d'enregistrement universel 2024*	12/03/2025
Brochure de convocation 2025	20/03/2025
Nombre de droits de vote et d'actions au 21 mars 2025	24/03/2025
Communiqué de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire*	08/04/2025
Honoraires des contrôleurs des comptes (extrait du Document d'enregistrement universel 2024)	25/03/2025
Formulaire de vote par correspondance ou par procuration	08/04/2025
Description du programme de rachat d'actions (extrait du Document d'enregistrement universel 2024)	25/03/2025
Montant certifié par les Commissaires aux comptes des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées	08/04/2025
Note relative aux références externes utilisées dans le cadre de la politique de rémunération des dirigeants	08/04/2025
Avis de convocation à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire publié aux Affiches Parisiennes du 9 avril 2025	09/04/2025
Présentation de l'Assemblée générale du 29 avril 2025	29/04/2025
Compte-rendu et votes de l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 29 avril 2025	29/04/2025
Vie de la Société	
Communiqué sur les <i>Transparency Awards</i> : Mercialis se voit decerner le 1 ^{er} prix de la transparence CAC Mid60	03/07/2025
Communiqué sur le renforcement de la gouvernance	29/04/2025
Communiqué sur le départ de Madame Elizabeth Blaise	16/10/2025
Communiqué sur les conditions de départ de Madame Elizabeth Blaise	17/10/2025
Communiqué sur la nomination de Madame Sarah Leroy	24/11/2025
Communiqué sur l'évolution de la gouvernance	11/12/2025
Vie du titre	
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 décembre 2024*	06/01/2025
Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2024*	13/01/2025
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 janvier 2025*	04/02/2025
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 28 février 2025*	07/03/2025
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mars 2025*	08/04/2025
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 avril 2025*	13/05/2025
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 mai 2025*	06/06/2025
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 juin 2025*	03/07/2025
Communiqué sur le bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2025*	22/07/2025
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 juillet 2025*	01/08/2025

Nature des informations	Dates de publication
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 août 2025*	04/09/2025
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 septembre 2025*	06/10/2025
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 octobre 2025*	04/11/2025
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 30 novembre 2025*	04/12/2025
Communiqué sur le nombre de droits de vote et d'actions au 31 décembre 2025*	06/01/2026
Autres informations réglementées	
Communiqué sur la rémunération des dirigeants (en application du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef)	24/02/2025
Communiqué sur la mise à disposition du Document d'enregistrement universel 2024*	12/03/2025
Dépôt et mise en ligne du Document d'enregistrement universel 2024*	12/03/2025
Mise en ligne du chapitre RSE du Document d'enregistrement universel 2024	14/03/2025
Mise en ligne du chapitre rémunération et avantages des administrateurs et mandataires sociaux du Document d'enregistrement universel 2024	14/03/2025
Mise en ligne des honoraires des Commissaires aux comptes pour 2024	14/03/2025
Mise en ligne du Rapport sur le contrôle interne et la gouvernance	14/03/2025
Mise en ligne de la liste des informations publiées ou rendues publiques par Mercialis en 2024	14/03/2025
Mise en ligne du Rapport intégré 2024	14/03/2025
Communiqué sur la mise à disposition des documents préparatoires pour l'Assemblée générale*	08/04/2025
Communiqué sur la mise à disposition du Rapport financier semestriel 2025*	24/07/2025
Dépôt et mise en ligne du Rapport financier semestriel 2025*	24/07/2025
Communiqué sur la rémunération des dirigeants (en application du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef)	11/12/2025

* Informations réglementées au sens de l'article 221-1 du Règlement général de l'AMF.

7.1.5 Agenda financier 2026

07

L'agenda financier de Mercialis est présenté ci-dessous. Il est également disponible sur le site Internet de la Société, www.mercialys.fr.

AGENDA FINANCIER 2026				
20 avril 2026 (après Bourse) Activité du 1^{er} trimestre <i>Période d'embargo ⁽¹⁾ du 6 avril 2026 avant Bourse au 20 avril 2026 après Bourse</i>	23 avril 2026 Assemblée générale	28 juillet 2026 (après Bourse) Résultats du 1^{er} semestre <i>Période d'embargo ⁽¹⁾ du 14 juillet 2026 avant Bourse au 28 juillet 2026 après Bourse</i>	29 juillet 2026 Réunion d'informations financières	15 octobre 2026 (après Bourse) Activité à fin septembre <i>Période d'embargo ⁽¹⁾ du 1^{er} octobre 2026 avant Bourse au 15 octobre 2026 après Bourse</i>

(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 2026.

► ÉVOLUTION/HISTORIQUE DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

	Nombre d'actions créées	Montant des variations de capital (€)		Montants successifs du capital (€)	Nombre d'actions cumulées	Valeur nominale par action (€)
		Nominal	Prime ⁽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
2023	-	-	-	93 886 501	93 886 501	1
2024	-	-	-	93 886 501	93 886 501	1
2025	-	-	-	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 le 29 avril 2025 :

Opération	Résolution	Montant nominal 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	22 ^e résolution AG 29/04/2025	46,5 millions d'euros ^{(2) (3)}	26 mois	28/06/2027
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	23 ^e résolution AG 29/04/2025	9,3 millions d'euros ^{(2) (3)}	26 mois	28/06/2027
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 ^{er} du Code monétaire et financier	24 ^e résolution AG 29/04/2025	9,3 millions d'euros ^{(2) (3)}	26 mois	28/06/2027
d) Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans DPS ⁽¹⁾	25 ^e résolution AG 29/04/2025	15 % de l'émission initiale ^{(2) (3)}	26 mois	28/06/2027
e) Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise	26 ^e résolution AG 29/04/2025	46,5 millions d'euros	26 mois	28/06/2027
f) Augmentation du capital avec suppression du DPS ⁽¹⁾ par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique d'échange sur les titres d'une autre société cotée ⁽¹⁾	27 ^e résolution AG 29/04/2025	9,3 millions d'euros ^{(2) (3)}	26 mois	28/06/2027
g) Augmentation de capital avec suppression du DPS ⁽¹⁾ 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	28 ^e résolution AG 29/04/2025	9,3 millions d'euros ⁽³⁾	26 mois	28/06/2027
h) Augmentation de capital avec suppression du DPS ⁽¹⁾ réservée aux salariés adhérents d'un PEE de la Société ou de toute société liée	30 ^e résolution AG 29/04/2025	2 % du nombre total d'actions au jour de l'autorisation (soit 1 877 730 actions)	26 mois	28/06/2027
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	31 ^e résolution AG 29/04/2025	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	28/06/2027

(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 22^e, 23^e, 24^e, 25^e, 27^e et 28^e résolutions de l'Assemblée du 29 avril 2025 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 22^e, 23^e, 24^e, 25^e, 27^e et 28^e résolutions de l'Assemblée du 29 avril 2025 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 2025 à l'exception de celles relatives à l'attribution gratuite d'actions.

En vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 29 avril 2025, le Conseil d'administration a procédé à l'attribution gratuite de :

- 210 073 actions en 2025,

sous réserve de la satisfaction de conditions de présence et/ou de performances (cf. § 7.2.5.3, p. 340 et suivante).

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 26 mois à compter du 29 avril 2025, soit jusqu'au 28 juin 2027.

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 :

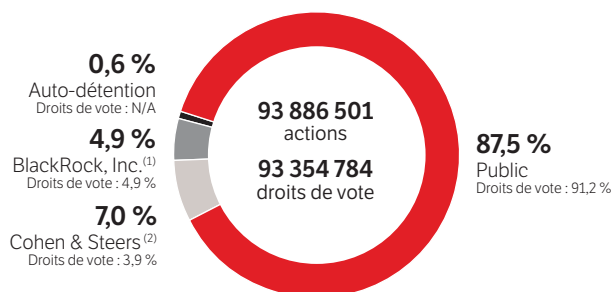
« Tout actionnaire a autant de voix qu'il possède d'actions ou en représente, sans aucune limitation, à la seule exception des cas prévus par la loi ou les statuts. »

En application de la faculté prévue par l'article L. 225-123 alinéa 3 du Code de commerce, il n'est 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 2025, le nombre de droits de vote en Assemblée générale s'élevait à 93 354 784 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 2025



(1) Information provenant de la déclaration de franchissement de seuil statutaire en date du 30 décembre 2025 / Position au 29 décembre 2025.
(2) Information provenant de la déclaration de franchissement de seuil statutaire en date du 10 septembre 2025 / Position au 9 septembre 2025.

La répartition du capital et des droits de vote à la clôture des trois derniers exercices, mentionnant les actionnaires détenant plus de 5 % du capital et des droits de vote, est présentée ci-après.

► HISTORIQUE DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

	31/12/2023			31/12/2024			31/12/2025				
	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 *
BlackRock Inc. ⁽¹⁾	5 666 317 ⁽²⁾	6,04 ⁽²⁾	6,07	5 624 902 ⁽³⁾	5,99 ⁽³⁾	6,04	-	-	-	-	-
Axa Investment Managers ⁽⁴⁾	4 734 821 ⁽⁵⁾	5,04 ⁽⁵⁾	5,08	-	-	-	-	-	-	-	-
Auto-détention ⁽⁶⁾	608 389	0,65	0	818 858	0,87	0	531 717	0,57	531 717	0	0
Public	82 876 974	88,27	88,85	87 442 741	93,14	93,96	93 354 784	99,43	93 354 784	93 354 784	100
dont au porteur	82 077 340	87,42	87,99	86 519 067	92,15	92,96	92 274 483	98,28	92 274 483	92 274 483	99,84
dont au nominatif	799 634	0,85	0,86	923 674	0,98	0,99	1 080 301	1,15	1 080 301	1 080 301	1,16
TOTAL	93 886 501	100	100	93 886 501	100	100	93 886 501	100	93 886 501	93 354 784	100

* Pourcentage des droits de vote exerçables en Assemblée générale par rapport aux droits de vote théoriques (les titres auto-détenus par Mercialis étant privés de droit de vote).

(1) Agissant pour le compte de clients et de fonds sous gestion.

(2) Information au 19 décembre 2023, sur la base de la déclaration de franchissement de seuil statutaire en date du 20 décembre 2023.

(3) Information au 19 novembre 2024, sur la base de la déclaration de franchissement de seuil statutaire en date du 20 novembre 2024.

(4) Agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion.

(5) Information au 15 décembre 2023, sur la base de la déclaration de franchissement de seuils 223C2090 en date du 19 décembre 2023.

(6) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et, notamment, du contrat de liquidité (cf. § 7.1.2, p. 330 et suivantes).

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 au 31 décembre 2025. Toutefois, le groupe Cohen & Steers, dont la société-mère est Cohen & Steers Inc., détenait au 9 septembre 2025 :

- 6 572 333 actions (en ce compris une position de gestion pour compte de tiers), soit 7,00 % du capital ; et

- 3 641 552 droits de vote, soit 3,88 % 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. 339 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 1^{er} janvier 2025 au 28 février 2026, 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
BlackRock Inc., agissant pour le compte de clients et de fonds sous gestion	225C1774	17/10/2025	16/10/2025	5 % du capital et des droits de vote	Baisse	4,95 %	4,95 %
BlackRock Inc., agissant pour le compte de clients et de fonds sous gestion	225C1810	27/10/2025	24/10/2025	5 % du capital et des droits de vote	Hausse	5,18 %	5,18 %
BlackRock Inc., agissant pour le compte de clients et de fonds sous gestion	225C2218	30/12/2025	29/12/2025	5 % du capital et des droits de vote	Baisse	4,89 %	4,89 %

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 2026, 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

La situation des organes d'administration et de la Direction générale au regard du capital, et plus particulièrement celle des dirigeants mandataires sociaux, est présentée ci-après :

	% du capital et des droits de vote à l'Assemblée générale au 31/12/2025
Total dirigeants mandataires sociaux	0,364 %
Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration	0,031 %
Vincent Ravat, Directeur général	0,211 %
Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée	0,122 %
Total autres administrateurs	0,031 %
TOTAL ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GÉNÉRALE	0,395 %

7.2.3.4 Déclarations des dirigeants

Les opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier réalisées en 2025 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 (€)
03/06/2025	Monsieur Vincent Ravat, Directeur général	Action	Acquisition ⁽¹⁾	75 232	11,58
03/06/2025	Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée	Action	Acquisition ⁽¹⁾	45 205	11,58
04/12/2025	Monsieur Maël Aoustin, Administrateur	Action	Acquisition	2 000	10,71

(1) Acquisition d'actions dans le cadre d'attributions gratuites d'actions.

7.2.3.5 Actionnariat salarié

L'actionnariat salarié de Mercialys repose sur des attributions gratuites d'actions inscrites au nominatif, autorisées par une Assemblée générale extraordinaire postérieurement au 6 août 2015 (loi Macron). La part de détention correspondante est présentée ci-après :

Date de clôture de l'exercice	Nombre d'actions composant le capital	Nombre d'actions détenues par les salariés	% du capital et des droits de vote
31/12/2025	93 886 501	123 150	0,13 %

Aucune action Mercialys n'est 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, des actions Mercialys inscrites au nominatif font l'objet d'un nantissement, comme indiqué dans le tableau ci-après :

Date de clôture de l'exercice	Nombre d'actions composant le capital	Nombre d'actions inscrites au nominatif et nanties
31/12/2025	93 886 501	556

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 2025.

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 2025.

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 2025 figure dans le tableau ci-après :

Date Assemblée générale	Date du Conseil d'administration/ Date d'attribution	Date d'acquisition 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 2025	Nombre d'actions restant à attribuer définitivement en fin d'exercice
27/04/2023	27/04/2023	27/04/2026 ⁽¹⁾	28/04/2028 ⁽²⁾	120 240	4 814	0	115 426
27/04/2023	27/04/2023	27/04/2026 ⁽¹⁾	28/04/2028	63 000	16 500	0	46 500
27/04/2023	25/04/2024	25/04/2027 ⁽³⁾	26/04/2029 ⁽²⁾	103 748	17 055	0	86 693
27/04/2023	25/04/2024	25/04/2027 ⁽³⁾	26/04/2029	61 950	9 150	0	52 800
27/04/2023	25/04/2024	25/04/2026 ⁽⁴⁾	26/04/2026	15 100	3 900	100 ⁽⁵⁾	11 100
29/04/2025	29/04/2025	30/04/2028 ⁽⁶⁾	01/05/2030	68 498	0	0	68 498
29/04/2025	29/04/2025	30/04/2028 ⁽⁶⁾	30/04/2028 ⁽²⁾	41 675	32 292	0	9 383
29/04/2025	29/04/2025	30/04/2028 ⁽⁶⁾	01/05/2030	84 000	0	0	84 000
29/04/2025	29/04/2025	30/04/2027 ⁽⁴⁾	30/04/2027	15 900	2 100	0	13 800
TOTAL				574 111	85 811	100	488 200

(1) L'acquisition par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est, sauf exception, soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition 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 1^{er} janvier 2023, mesurée entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour 33,33 % de la dotation initiale,
- (ii) la croissance du FFO (désormais RNR) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour 33,33 % de la dotation initiale 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 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025, pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.

Pour ce qui concerne les actions attribuées gratuitement à Madame Elizabeth Blaise, le droit aux actions qui lui ont été attribuées gratuitement avant la date de son départ effectif est maintenu sur une base prorata temporis de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de la Société durant la période d'acquisition, tout en restant soumis aux conditions de performance dudit plan. Le calcul des conditions de performance est réalisé, sur la base des critères de performance du plan, évalués au 31 décembre 2025 (sans prise en compte de l'impact de la ou des années postérieures à celle de la cessation de ses fonctions).

(2) Pour ce qui concerne les actions attribuées gratuitement à Madame Elizabeth Blaise, à la suite de la cessation de ses fonctions de dirigeant mandataire social, celle-ci est libérée de toute obligation de conservation à l'issue de la période d'acquisition.

(3) L'acquisition par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est, sauf exception, soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition des actions, ainsi qu'à la réalisation de quatre critères de performance de l'entreprise :

- (i) la performance absolue de l'action Mercialys, dividendes inclus (TSR), mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 20 % de la dotation initiale ;
- (ii) 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 1^{er} janvier 2024, mesurée entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale ;
- (iii) la croissance du RNR mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour 25 % de la dotation initiale et
- (iv) 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 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2026, pour les 30 % restants de la dotation initiale.

Pour ce qui concerne les actions attribuées gratuitement à Madame Elizabeth Blaise, le droit aux actions qui lui ont été attribuées gratuitement avant la date de son départ effectif est maintenu sur une base prorata temporis de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de la Société durant la période d'acquisition, tout en restant soumis aux conditions de performance dudit plan. Le calcul des conditions de performance est réalisé, sur la base des critères de performance du plan, évalués au 31 décembre 2025 (sans prise en compte de l'impact de la ou des années postérieures à celle de la cessation de ses fonctions).

(4) L'acquisition par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est, sauf exception, soumise uniquement à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition des actions.

(5) Actions acquises par anticipation à la suite du décès d'un salarié, conformément à l'article L. 225-197-3 du Code de commerce.

(6) L'acquisition par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est, sauf exception, soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition des actions, ainsi qu'à la réalisation de quatre critères de performance de l'entreprise :

- (i) la performance absolue de l'action Mercialys, dividendes inclus (TSR), mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 20 % de la dotation initiale ;
- (ii) 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 1^{er} janvier 2024, mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 25 % de la dotation initiale ;
- (iii) la croissance du RNR mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour 25 % de la dotation initiale et
- (iv) la réduction à 3 ans de l'intensité carbone par m² sur le périmètre courant du patrimoine en « whole building approach » en market based, mesurée entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2027, pour les 30 % restants de la dotation initiale.

Pour ce qui concerne les actions attribuées gratuitement à Madame Elizabeth Blaise, le droit aux actions qui lui ont été attribuées gratuitement avant la date de son départ effectif est maintenu sur une base prorata temporis de sa présence en tant que dirigeant mandataire social de la Société durant la période d'acquisition, tout en restant soumis aux conditions de performance dudit plan. Le calcul des conditions de performance est réalisé, sur la base des critères de performance du plan, évalués au 31 décembre 2025 (sans prise en compte de l'impact de la ou des années postérieures à celle de la cessation de ses fonctions).

Au cours de l'exercice 2025, quatre plans d'attribution gratuite d'actions ont donné lieu à des attributions définitives d'actions, dans les conditions suivantes :

Date Assemblée générale	Date du Conseil d'administration/ Date d'attribution	Date d'acquisition 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 2025	Nombre d'actions restant à attribuer définitivement en fin d'exercice
22/04/2021	28/04/2022	28/04/2025 ⁽¹⁾	29/04/2027	120 437	0	120 437	0
22/04/2021	28/04/2022	28/04/2025 ⁽¹⁾	29/04/2027	60 000	16 481	43 519	0
27/04/2023	27/04/2023	27/04/2025 ⁽²⁾	28/04/2025	15 500	5 500	10 000	0
27/04/2023	25/04/2024	25/04/2026 ⁽²⁾	26/04/2026	15 100	3 900	100 ⁽³⁾	11 100
TOTAL				211 037	25 881	165 056	11 100

(1) L'acquisition par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement est, sauf exception, soumise à une condition de présence des bénéficiaires dans l'entreprise à la date d'acquisition des actions ainsi qu'à la réalisation de trois critères de performance de l'entreprise :

(i) la performance relative de l'action Mercialis, dividendes inclus (TSR relatif), par rapport à la performance d'un panel spécifique composé de sociétés comparables au 1^{er} janvier 2022, mesurée entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale,

(ii) la croissance du FFO (désormais RNR) mesurée en moyenne annuelle sur 3 ans entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour 33,33 % de la dotation initiale 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 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2024, pour les 33,33 % restants de la dotation initiale.

(2) L'acquisition par les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement était soumise uniquement, sauf exception, à une condition de présence du bénéficiaire dans l'entreprise à la date d'acquisition des actions.

(3) Actions acquises par anticipation à la suite du décès d'un salarié, conformément à l'article L. 225-197-3 du Code de commerce.



93,5 M€

de dividende versés
en 2025



+ 2,8 %

de croissance organique
des revenus locatifs



+ 2,1 %

de croissance du patrimoine
(à périmètre constant)

08.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

8.1	Ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire	346	Annexe 2 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Directeur général	355
8.2	Rapport du Conseil d'administration et projet de résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	347	Annexe 3 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés à la Directrice générale déléguée	356
	Annexe 1 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés au Président du Conseil d'administration	354		

8.1 Ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (1^{re} résolution) ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (2^e résolution) ;
- Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende (3^e résolution) ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Maël Aoustin et de Mesdames Victoire Boissier et Pascale Roque (4^e à 6^e résolutions) ;
- 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 2025 ou attribuée au titre du même exercice (7^e résolution) ;
- Approbation des rémunérations totales et des avantages, de toute nature, versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et à la Directrice générale déléguée (8^e à 10^e résolutions) ;
- Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (11^e à 13^e résolutions) ;
- 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 et du protocole transactionnel entre la Société et Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée (14^e résolution) ;
- Avis consultatif sur la stratégie climatique de la Société (15^e résolution) ;
- Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions (16^e résolution) ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités (17^e résolution).

8.2 Rapport du Conseil d'administration et projet de 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 1^{re} et 2^e résolutions, les actionnaires sont appelés à approuver les comptes sociaux puis les comptes consolidés de la Société au 31 décembre 2025 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes :

- les comptes annuels font ressortir un résultat net de 67 557 352,15 euros ; et
- les comptes consolidés font ressortir un résultat net part du Groupe de 33 964 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 aux § 3.2.3, p. 211 et suivantes, et § 3.1.3, p. 183 et suivantes).

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée générale, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 67 557 352,15 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 2025

L'Assemblée générale, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 33 964 milliers d'euros.

Résolution 3 – Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende

08

EXPOSÉ DES MOTIFS

Par la 3^e résolution, le Conseil d'administration vous propose d'approuver la distribution d'un dividende de 1 euro par action.

Le dividende sera détaché le 4 mai 2026 et mis en paiement le 6 mai 2026.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice – Fixation du dividende

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide d'affecter ainsi qu'il suit le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

Bénéfice de l'exercice		67 557 352,15 €
Report à nouveau	(+)	90 061 352,72 €
Bénéfice distribuable	(=)	157 618 704,87 €
Dividende*	(-)	93 886 501,00 €
Affectation au compte « Report à nouveau »	(=)	63 732 203,87 €

* Sur la base d'un nombre d'actions de 93 886 501, chiffre incluant les actions propres, arrêté au 31 décembre 2025.

Chaque action recevra en conséquence un dividende de 1 euro. Le dividende sera détaché le 4 mai 2026 et sa mise en paiement interviendra le 6 mai 2026.

En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividende entre le 31 décembre 2025 et la date de détachement du dividende, le montant global du dividende sera ajusté en conséquence. 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 2024	1,00 €	Néant	1,00 €
31 décembre 2023	0,99 €	Néant	0,99 €
31 décembre 2022	0,96 €	Néant	0,96 €

Résolutions 4 à 6 – Renouvellement du mandat de trois administrateurs

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Conseil d'administration est actuellement composé de 9 administrateurs, à la suite de la démission de Madame Élisabeth Cunin au 31 décembre 2025.

Suivant la recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil vous propose de renouveler le mandat de trois administrateurs :

- Monsieur Maël Aoustin, administrateur indépendant (4^e résolution) ;
- Madame Victoire Boissier, administratrice indépendante (5^e résolution) ;
- Madame Pascale Roque, administratrice indépendante (6^e résolution).

Ces mandats auraient une durée de trois ans.

La présentation de ces trois administrateurs figure au § 4.1.1.2, B, p. 231, 233 et 238 du Document d'enregistrement universel 2025.

Si vous approuvez ces propositions, le Conseil restera constitué de 9 administrateurs, dont 4 femmes et 5 hommes. Il comprendra 77,8 % d'administrateurs indépendants.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Maël Aoustin

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler Monsieur Maël Aoustin dans son mandat d'administrateur pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administratrice de Madame Victoire Boissier

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler Madame Victoire Boissier dans son mandat d'administratrice pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat d'administratrice de Madame Pascale Roque

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de renouveler Madame Pascale Roque dans son mandat d'administratrice pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2029 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Résolution 7 – Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours de l'exercice 2025 ou attribuée au titre du même exercice

EXPOSÉ DES MOTIFS

Sous la 7^e 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 2025 ou attribuée au titre du même exercice en raison de leur mandat.

L'ensemble des éléments relatifs à la politique de rémunération 2025 des mandataires sociaux est présenté dans la partie sur le gouvernement d'entreprise du Document d'enregistrement universel 2025, au § 4.2, p. 259 et suivantes.

SEPTIÈME 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 clos le 31 décembre 2025 ou attribuée au titre du même exercice

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, présentées dans le Document d'enregistrement universel 2025 au § 4.2.

Résolutions 8 à 10 – Approbation de la rémunération totale et des avantages, de toute nature, versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre du même exercice au Président du Conseil d'administration, au Directeur général et à la Directrice générale déléguée

EXPOSÉ DES MOTIFS

Sous les 8^e à 10^e résolutions, 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 2025 aux dirigeants mandataires sociaux.

Ces éléments ont été déterminés conformément à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 29 avril 2025. Ils sont détaillés dans le Document d'enregistrement universel 2025 :

- pour Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, au § 4.2.2.2, B p. 268 et suivante, ainsi qu'en annexe 1 du chapitre 8, p. 354 ;
- pour Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, au § 4.2.2.4, B, p. 273 et suivantes, ainsi qu'en annexe 2 du chapitre 8, p. 355 et suivante ;
- pour Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée jusqu'au 31 décembre 2025, au § 4.2.2.6, B, p. 286 et suivantes, ainsi qu'en annexe 3 du chapitre 8, p. 356 et suivante.

08

HUITIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, 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 2025 ou attribués au titre de ce même exercice à Monsieur Éric Le Gentil, en raison de son mandat de Président du Conseil d'administration, tels que présentés dans le Document d'enregistrement universel 2025 au § 4.2.2.2, B.

NEUVIÈME RÉSOLUTION**Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Vincent Ravat, Directeur général**

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, 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 2025 ou attribués au titre de ce même exercice à Monsieur Vincent Ravat, en raison de son mandat de Directeur général, tels que présentés dans le Document d'enregistrement universel 2025 au § 4.2.2.4, B.

DIXIÈME RÉSOLUTION**Approbation de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice à Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée**

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, 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 2025 ou attribués au titre de ce même exercice à Madame Elizabeth Blaise, en raison de son mandat de Directrice générale déléguée, tels que présentés dans le Document d'enregistrement universel 2025 au § 4.2.2.6, B.

Résolutions 11 à 13 – Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux**EXPOSÉ DES MOTIFS**

En application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération des mandataires sociaux doit être soumise au moins chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale. Sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, le Conseil d'administration a arrêté cette politique le 17 février 2026. Il vous propose de l'approuver sous les 11^e à 13^e résolutions.

L'ensemble des éléments relatifs à cette politique est présenté dans le Document d'enregistrement universel 2025 :

- pour les administrateurs, aux § 4.2.1.1, p. 259, et § 4.2.1.3, p. 262 ;
- pour Monsieur Éric Le Gentil, Président du Conseil d'administration, au § 4.2.2.3, p. 269 ;
- pour Monsieur Vincent Ravat, Directeur général, au § 4.2.2.5, p. 278 et suivantes.

ONZIÈME RÉSOLUTION**Approbation de la politique de rémunération des administrateurs**

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération des administrateurs, en raison de leur mandat, telle que présentée dans le Document d'enregistrement universel 2025, aux § 4.2.1.1 et 4.2.1.3.

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

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en

application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable à Monsieur Éric Le Gentil, en raison de son mandat de Président du Conseil d'administration, telle que présentée dans le Document d'enregistrement universel 2025, au § 4.2.2.3.

TREIZIÈME RÉSOLUTION**Approbation de la politique de rémunération de Monsieur Vincent Ravat, Directeur général**

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application des dispositions de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable à Monsieur Vincent Ravat, en raison de son mandat de Directeur général, telle que présentée dans le Document d'enregistrement universel 2025, au § 4.2.2.5.

Résolution 14 – Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

EXPOSÉ DES MOTIFS

Par la 14^e résolution, le Conseil d'administration vous propose d'approuver le Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées conclues ou exécutées par la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (cf. p. 324). L'unique convention qui y est visée est le protocole transactionnel conclu avec Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée. Ce protocole a été autorisé par le Conseil d'administration le 16 octobre 2025 et signé le même jour. Il a pour objet de régler à l'amiable les modalités relatives à la cessation anticipée des fonctions de Directrice générale déléguée de Madame Elizabeth Blaise avec effet au 31 décembre 2025. Il prévoit ainsi notamment la renonciation, par Madame Elizabeth Blaise, à tout recours qui serait fondé sur l'exécution et/ou la cessation de ses fonctions au sein de la Société. L'indemnité transactionnelle correspondante, d'un montant total de 50 000 euros nets, prévue par ce protocole, ne sera versée que si l'Assemblée générale approuve le protocole transactionnel qui lui est soumis aux termes de la 14^e résolution.

Conformément à l'article R. 22-10-17 du Code de commerce, le rapport entre le montant total des engagements financiers résultant de ce protocole transactionnel (50 000 euros nets) et le dernier bénéfice annuel de la Société, soit 67 557 352,15 euros tel qu'il ressort de ses comptes sociaux clos au 31 décembre 2025, est de l'ordre de 0,07 %.

QUATORZIÈME 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 et du protocole transactionnel entre la Société et Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions soumises aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport dans toutes ses dispositions et approuve l'unique convention qui y est visée, à savoir le protocole transactionnel conclu entre la Société et Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, relatif à la cessation de ses fonctions.

Résolution 15 – Avis consultatif sur la stratégie climatique de la Société

EXPOSÉ DES MOTIFS

Consciente de l'impact significatif du secteur de l'immobilier sur l'environnement, et convaincue du rôle clé que peut jouer une foncière de commerce cotée dans la transition socio-écologique des territoires, Mercialis a placé la lutte contre le changement climatique au cœur de sa stratégie d'entreprise et de création de valeur durable.

Cette ambition se traduit par une stratégie RSE structurée, *4 Fair Impacts for 2030*, articulée autour de quatre engagements majeurs, dont le premier est dédié à l'atténuation du changement climatique.

Dans ce contexte, et conformément aux recommandations de place en matière de dialogue actionnarial sur les enjeux climatiques, le Conseil d'administration a souhaité associer régulièrement les actionnaires aux grandes orientations et à l'avancement de la stratégie climatique de la Société.

Ainsi, la stratégie climatique initiale de Mercialis a été soumise pour la première fois à un vote consultatif de l'Assemblée générale le 28 avril 2022. À cette occasion, le Conseil avait indiqué son intention de présenter aux actionnaires, à mi-parcours de la trajectoire décennale engagée, un point d'étape sur les progrès réalisés et, le cas échéant, sur l'évolution des objectifs.

La présente résolution s'inscrit dans cette démarche de continuité et de transparence. Elle vise à consulter les actionnaires sur :

- les résultats obtenus à fin 2025 au regard des engagements climatiques initiaux et,
- le renforcement de la trajectoire de décarbonation décidé par la Société en 2025, avec l'adoption d'objectifs *Net Zero* alignés avec l'Accord de Paris.

Ces éléments sont décrits au § 2.2.1, p. 78 et suivantes du Document d'enregistrement universel 2025.

Ce vote a un caractère consultatif et non contraignant, la stratégie climatique relevant de la compétence du Conseil d'administration. Quelle que soit l'issue du vote, Mercialis poursuivra un dialogue avec l'ensemble de ses parties prenantes. En cas de vote défavorable ou d'un refus par une part significative des actionnaires, la Société s'engage à analyser les attentes exprimées par ses actionnaires et à adapter, le cas échéant, ses modalités de communication ou de mise en œuvre afin de favoriser une meilleure adhésion.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Avis consultatif sur la stratégie climatique de la Société

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, émet un avis favorable sur l'avancée de la stratégie climatique de la Société à fin 2025 et le renforcement de la trajectoire de décarbonation avec l'adoption d'objectifs *Net Zero* en 2025, tels que présentés au § 2.2.1 du Document d'enregistrement universel 2025.

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 16^e résolution ainsi que dans le descriptif du programme de rachat figurant au § 7.1.2.3, p. 331 et suivante du Document d'enregistrement universel 2025.

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 2025, les opérations sur actions propres ont été les suivantes :

- achat de 3 947 850 actions ; et
- vente de 4 060 935 actions.

Au 31 décembre 2025, la Société détenait 531 717 actions, soit 0,57 % du capital, dont :

- 226 352 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
- 305 365 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 2025 : 150,2 millions d'euros, correspondant à 9 388 650 actions.

Durée de l'autorisation

Dix-huit mois

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Autorisation d'achat par la Société de ses propres actions

L'Assemblée générale, connaissance prise 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 du règlement européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 et de son règlement délégué 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'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 accès au capital 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, sur des systèmes multilatéraux de négociation ou de gré à gré, y compris par transaction de blocs ou internalisation systématique. Ces moyens incluent l'utilisation de tout instrument financier dérivé et la mise en place de stratégies optionnelles, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes.

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, 9 388 650 actions sur la base du capital au 31 décembre 2025 pour un montant maximal de 150,2 millions d'euros. 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 29 avril 2025 dans sa 20^e 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.

Résolution 17 – Pouvoirs pour formalités

EXPOSÉ DES MOTIFS

La 17^e résolution est une résolution usuelle qui permet l'accomplissement des publicités et des formalités légales.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée générale 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 2025

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2025	Montants attribués au titre de l'exercice 2025 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	255 000 €	255 000 €	L'ensemble des informations figure au § 4.2.2.2, p. 268 et suivante.
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	46 000 €	46 000 €	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 2025 à un montant brut de 18 000 € composé d'une partie fixe d'un montant unitaire annuel de 5 000 € et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel de 13 000 €, attribuée en fonction des présences aux réunions du Conseil d'administration. En sa qualité de membre du Comité des investissements durables 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 2025 à un montant annuel brut de 8 000 € et la partie variable à un montant annuel brut de 20 000 €. Le détail des informations relatives à la rémunération en raison du mandat d'administrateur figure aux § 4.2.1.1 et § 4.2.1.2, p. 259 et suivantes.
Avantages de toute nature	4 173 €	4 173 €	Le Président du Conseil d'administration a bénéficié en 2025 de la prise en charge des cotisations au titre de la prévoyance et de la mutuelle Mercialis.
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	Le Président du Conseil d'administration ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire. Il est affilié au régime collectif obligatoire de retraite complémentaire (Agirc-Arrco) en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

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 2025

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2025	Montants attribués au titre de l'exercice 2025 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	490 000 €	490 000 €	L'ensemble des informations figure au § 4.2.2.4, p. 270 et suivantes.
Rémunération variable annuelle	567 170 €	607 600 €	L'Assemblée générale du 29 avril 2025, dans sa 15^e résolution, a approuvé les modalités de détermination de la rémunération variable du Directeur général au titre de l'exercice 2025. Le montant de la part variable en pourcentage est décomposé comme suit : • objectifs quantifiables (100 % du variable total) : • au titre de la croissance du RNR réalisé à 190 % représentant 186 200 €, • au titre de la marge d'EBITDA réalisé à 180 % représentant 176 400 €, • au titre du taux de vacance financière totale réalisé à 150 %, représentant 110 250 €, • au titre de l'objectif agrégé centré sur la stratégie visant à améliorer la qualité du portefeuille (développements/investissements/cessions), sur la gestion des ressources humaines (dont maintien des standards en matière de parité) et sur la mise en oeuvre de la stratégie RSE « 4 Fair Impacts » réalisé à 183 % représentant 134 750 €. 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 § 4.2.2.4, B, 3. p. 274 et suivante.
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 2025 ou due au titre de l'exercice 2025, conformément à la politique de rémunération telle que décrite au § 4.2.2.4, p. 270 et suivantes.
Options d'achat d'actions, actions de performance ou tout autre avantage de long terme	75 232 actions gratuites valorisées à 425 813 € (valeur comptable selon les normes IFRS)	53 514 actions gratuites valorisées à 439 885 € (valeur comptable selon les normes IFRS)	Monsieur Vincent Ravat a acquis, au cours de l'exercice 2025, 75 232 actions valorisées 425 813 € issues du plan d'attribution mis en place en 2022. Le nombre d'actions attribuées résulte des conditions de performance associées à ce plan pour lequel le taux d'atteinte s'est établi à 135,99 %. Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 29 avril 2025 (15^e résolution), le Conseil d'administration du 29 avril 2025 a décidé d'attribuer 53 514 actions à Monsieur Vincent Ravat, pouvant être portées à 68 498 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition au 30 avril 2028 des actions attribuées gratuitement est soumise à : (i) une condition de présence et de conservation, en qualité de mandataire social, dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive, (ii) la réalisation de quatre critères de performance. Le détail des informations relatives aux actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice 2025 figure au § 4.2.2.4, B, 4, p. 269 et suivante.
Rémunération en raison du mandat d'administrateur	32 000 €	32 000 €	Nommé administrateur de la Société en 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 13 000 €, attribuée en fonction des présences aux réunions du Conseil d'administration. Le montant de la rémunération liée à son activité de membre du Comité des investissements durables est composé d'une partie fixe de 4 000 € et d'une partie variable d'un montant unitaire annuel de 10 000 €, attribuée en fonction des présences aux réunions du Comité. Le détail des informations relatives à la rémunération en raison du mandat d'administrateur figure aux § 4.2.1.1 et § 4.2.1.2, p. 259 et suivantes.

08. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Annexe 3 : Informations sur les éléments de la rémunération attribués ou versés à la Directrice générale déléguée

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2025	Montants attribués au titre de l'exercice 2025 ou valorisation comptable	Présentation
Avantages de toute nature	48 778 €	48 778 €	Le Directeur général est affilié au régime de prévoyance et de mutuelle en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Il bénéficie également d'une voiture de fonction. Le détail des informations relatives aux avantages de toute nature figure au § 4.2.2.4, B, 2. p. 273.
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 (Agirc-Arrco) en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.

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 2025

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2025	Montants attribués au titre de l'exercice 2025 ou valorisation comptable	Présentation
Rémunération fixe	318 000 €	318 000 €	L'ensemble des informations figure au § 4.2.2.6, p. 282 et suivantes.
Rémunération variable annuelle	334 218 €	335 490 €	L'Assemblée générale du 29 avril 2025, dans sa 16^e résolution, a approuvé les modalités de détermination de la rémunération variable de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2025. Le montant de la part variable en pourcentage au titre de son mandat est décomposé comme suit : • objectifs quantifiables (100 % du variable total) : • au titre de la croissance du RNR réalisé à 190 % représentant 90 630 €, • au titre de la marge d'EBITDA réalisé à 180 % représentant 85 860 €, • au titre de la croissance organique totale réalisé à 60 % représentant 9 540 €, • au titre des charges non refacturables à périmètre courant (en % des revenus locatifs) réalisé à 150 % représentant 23 850 €. • au titre de la Responsabilité Sociale et Environnementale : taux d'atteinte à fin 2025 des objectifs majeurs des 4 dimensions de la stratégie « 4 Fair Impacts » à horizon 2030 réalisé à 196 % représentant 62 328 €, • au titre de l'objectif agrégé centré sur le renforcement de la gestion des risques, le refinancement, les couvertures de la dette, la trajectoire associée du RFI, l'amélioration du recouvrement, l'efficacité opérationnelle interservices, le coût de fonctionnement des services réalisé à 133 % représentant 63 282 €. La rémunération variable annuelle est appelée à représenter 65 % de la rémunération annuelle fixe si les objectifs fixés sont réalisés et peut atteindre 130 % de la rémunération annuelle fixe en cas de surperformance des objectifs. Le détail des informations relatives à la rémunération variable figure au § 4.2.2.6, B, 3, p. 287 et suivante.
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 2025 ou due au titre de l'exercice 2025, conformément à la politique de rémunération telle que décrite au § 4.2.2.6, p. 282 et suivantes.

Éléments de la rémunération soumis au vote	Montants versés au cours de l'exercice 2025	Montants attribués au titre de l'exercice 2025 ou valorisation comptable	Présentation
Options d'achat d'actions, actions de performance ou tout autre avantage de long terme	45 205 actions gratuites valorisées à 255 860 € (valeur comptable selon les normes IFRS)	3 987 actions valorisées à 31 378 € (valeur comptable selon les normes IFRS)	Madame Elizabeth Blaise a acquis, au cours de l'exercice 2025, 45 205 actions valorisées 255 860 € issues du plan d'attribution mis en place en 2022. Le nombre d'actions attribuées résulte des conditions de performance associées à ce plan pour lequel le taux d'atteinte s'est établi à 135,99 %. Conformément à l'autorisation conférée par l'Assemblée générale extraordinaire du 29 avril 2025 (16^e résolution), le Conseil d'administration, réuni le même jour a décidé d'attribuer gratuitement 27 783 actions à Madame Elizabeth Blaise, Directrice générale déléguée, pouvant être portées à 41 675 actions en cas de surperformance des critères de performance. L'acquisition au 30 avril 2028 de ces actions était subordonnée à : (i) une condition de présence et de conservation, en qualité de mandataire social, dans l'entreprise à la date d'acquisition définitive, et (ii) la réalisation de quatre critères de performance. Le mandat de Madame Elizabeth Blaise a pris fin le 31 décembre 2025. En application de la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée, le nombre cible d'actions gratuites attribuées a été ajusté prorata temporis en fonction de la durée effective de son mandat. À ce titre, le nombre cible d'actions proratisé s'établit à 6 255 actions, pouvant être porté à 9 383 actions en cas de surperformance. Par ailleurs, le calcul des conditions de performance a été effectué sur la base des critères de performance du plan, évalués au 31 décembre 2025. Sur cette base, le Conseil d'administration a déterminé que 3 987 actions pourront être acquises par Madame Elizabeth Blaise au titre de ce plan, le 30 avril 2028. Le détail des informations relatives aux actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice 2025 figure au § 4.2.2.6, B, 4, p. 288 et suivante.
Avantages de toute nature	42 569 €	42 569 €	La Directrice générale déléguée est affiliée au régime de prévoyance et de mutuelle en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs et bénéficie de la garantie sociale des chefs d'entreprise. Elle ne bénéficie pas d'autre avantage de toute nature. Le détail des informations relatives aux avantages de toute nature figure au § 4.2.2.6, B, 2, p. 286.
Indemnité de départ	Sans objet	Cf. § 4.2.2.6, B, 5	
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	321 216 €	Le mandat de Directrice générale déléguée de Madame Elizabeth Blaise ayant pris fin le 31 décembre 2025, il est apparu nécessaire de protéger les intérêts légitimes de Mercialis en soumettant Madame Elizabeth Blaise à un engagement de non-concurrence. Cet engagement a été arrêté par le Conseil d'administration le 16 octobre 2025, sur recommandation du Comité des nominations, des rémunérations et de la gouvernance, en application de la politique de rémunération de la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice 2025, pour une durée de 12 mois à compter de la date de la fin de son mandat de Directrice générale déléguée, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre 2026. La contrepartie financière mensuelle brute correspondante à cette obligation de non-concurrence est égale à un douzième de 50 % de sa rémunération annuelle globale (fixe et variable), calculée sur la base de la moyenne des rémunérations totales versées au titre des deux exercices précédant la cessation de son mandat, soit 26 768 euros.
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 (Agirc-Arrco) en vigueur au sein de la Société pour l'ensemble des collaborateurs.



190 M€

d'acquisition en 2025



19 000 M²

de superficie moyenne
pour les shopping parks



8,2 x

Dette nette/EBITDA

09.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

9.1 Informations sur la Société	360	9.3 Commissaires aux comptes et responsable du Document d'enregistrement universel	380
9.1.1 Historique de la Société	360	9.3.1 Commissaires aux comptes : identification et honoraires	380
9.1.2 Informations générales	361	9.3.2 Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel	381
9.1.3 Acte constitutif et statuts	365		
9.1.4 Documents accessibles au public	370		
9.1.5 Règlement intérieur du Conseil d'administration	370		
9.2 Autres informations réglementaires	378	9.4 Tables de concordance	382
9.2.1 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	378	9.4.1 Document d'enregistrement universel	382
9.2.2 Recherche et développement, brevets et licences	379	9.4.2 Rapport financier annuel	385
9.2.3 Procédures judiciaires ou d'arbitrage	379	9.4.3 Rapport de gestion du Conseil d'administration	385
		9.4.4 Rapport sur le gouvernement d'entreprise	387
		9.5 Glossaire	388

9.1 Informations sur la Société

9.1.1 Historique de la Société

1999	Constitution de la société Mercialys sous la dénomination Patounor, filiale de la société L'Immobilière Groupe Casino.
2005	Début d'activité de la société Mercialys. Apports : • par le groupe Casino de 146 actifs immobiliers : 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 ; • par la SCI Vendôme Commerces, société filiale d'AXA, d'un centre commercial. Introduction en Bourse à Paris dans le cadre d'une augmentation de capital par appel public à l'épargne. Option pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).
2006	Lancement du programme pluriannuel « L'Esprit Voisin » dans le but de rénover, restructurer, massifier et créer de la valeur sur une centaine de sites exploités en commun avec le groupe Casino.
2007	Apport par le groupe Casino de 4 galeries marchandes situées sur l'île de La Réunion.
2009	Apport par le groupe Casino de 25 actifs : Baisse de la participation du groupe Casino dans le capital de la société Mercialys à 51 %.
2012	Baisse de la participation du groupe Casino dans le capital de la société Mercialys à 40 % du capital. Initiation du programme de cession visant à un recentrage de son portefeuille autour des actifs jugés les plus pertinents avec sa stratégie.
2013	À 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 .
2015	Acquisition de 10 GSA à transformer, soit à 100 %, soit à 51 % via des filiales détenues avec BNPP REIM France. Poursuite du développement du modèle de foncière de proximité innovante en mettant en place un segment de commerce de centre-ville : acquisition auprès de Monoprix de 5 sites à transformer.
2016	Livraison de l'extension du centre commercial Espaces Fenouillet à Toulouse.
2018	Inauguration du projet d'extension-rénovation du site du Port, sur l'île de La Réunion. Livraison de 3 projets de transformation de grandes surfaces alimentaires sur les sites d'Annecy, Besançon et Brest.
2019	Séparation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général de la Société. Inauguration du premier pôle santé (Furiani). Livraison des 2 premiers sites de <i>coworking</i> (Angers et Grenoble).
2020	Fermeture des commerces « non indispensables » en raison de la pandémie de Covid-19. Poursuite des investissements visant à développer l'activité de <i>coworking</i> et déploiement de la <i>marketplace</i> 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).
2021	Fermeture de centres commerciaux en fonction de leur surface puis des commerces « non indispensables » en raison de la pandémie de Covid-19. Baisse de la participation du groupe Casino dans le capital de la société Mercialys à 17 % du capital.
2022	Sortie du groupe Casino du capital de la société Mercialys. Renforcement du bilan et de la liquidité au travers d'une opération de refinancement structurante, articulée autour d'une émission obligataire de 500 millions d'euros et du rachat de deux souches obligataires pour un montant cumulé de 570 millions d'euros.

2023	Premières cessions de fonds de commerces d'hypermarchés par le groupe Casino à Intermarché et négociations avec Auchan pour de nouvelles cessions, entamant un mouvement profond d'optimisation de la diversification locative de Mercialys. Acquisition d'une participation de 30 % dans la société de gestion de portefeuille ImocomPartners, les 70 % restants devant être acquis au 1^{er} semestre 2025. ImocomPartners gère un OPPCI détenant un portefeuille de 33 <i>retails parks</i>, représentant une valeur de plus de 650 millions d'euros droits inclus. Cette opération permet à Mercialys de disposer d'un nouveau vecteur de création de valeur en immobilier commercial.
2024	Cession de la quasi-totalité des fonds de commerces d'hypermarchés par le groupe Casino auprès d'Intermarché, Carrefour et Auchan aboutissant à une diversification optimisée du risque locatif de Mercialys. Renforcement de la liquidité de la Société au travers d'une émission obligataire de 300 millions d'euros. Remboursement d'une souche obligataire par anticipation d'un montant nominal résiduel de 200 millions d'euros à échéance de juillet 2027.

9.1.2 Informations générales

9.1.2.1 Dénomination sociale – nom commercial, forme juridique et législation applicable

La Société a pour dénomination sociale Mercialys.

C'est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

9.1.2.2 Lieu et numéro d'enregistrement, code APE, identifiant d'entité juridique (LEI), numéro d'identification européen (EUID)

La Société est identifiée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 424 064 707.

Le code APE de la Société est le suivant : 68.20B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers.

Le numéro LEI (*Legal Entity Identifier*) de la Société est le suivant : 969500081CGAXB7YS433.

Le numéro EUID (*European Unique Identifier*) de la Société est le suivant : FR7501.424064707.

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, 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 63.

Le site Internet de la Société est accessible à l'adresse suivante : mercials.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 l'acquisition, directe ou indirecte, d'actifs existants auprès de sociétés tierces.

2. Bail à construction

Certains sites ont été édifiés en ayant recours à un « bail à construction », quand les propriétaires des terrains ne souhaitent 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 ; et
- il s'engage à construire un ou des édifices selon un programme défini.

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 opère un transfert temporaire de la propriété du sol et des constructions édifiées. Il doit donc 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 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.

Les conditions de ces baux emphytéotiques sont assez similaires à celles des baux à construction. Les baux emphytéotiques sont également une alternative aux baux à construction dans le cas où :

- les galeries sont déjà construites ; et
- aucune construction ne doit être édifiée ultérieurement.

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, à lever 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 doit être publié au service de la publicité foncière du lieu de situation des biens dès lors qu'il excède 12 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, 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 le propriétaire 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. 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. Elle trouve son origine dans la nécessité d'organiser des ensembles complexes où se trouvent généralement superposés :

- des ouvrages publics, tels que la voirie, les lignes ferroviaires, les lignes de métro ; et
- des ouvrages privés de nature différente, tels que des bureaux, des habitations, des centres commerciaux.

La division en volumes repose sur l'abandon de la notion classique de l'unicité de la propriété foncière. Elle s'appuie sur la dissociation entre le sol, l'espace et le tréfonds. Elle aboutit 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 permanent de retrait ("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 m² de surface de vente ; et
- 7 ans pour les projets supérieurs à 6 000 m².

À 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 de gaz à effet de serre (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 3 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 1^{er} 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 1^{er} 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 coût prévisionnel 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 Mercialis et dans les centres commerciaux détenus par la Société sont détaillées au § 2.5.2, p. 99.

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 (SIS), 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 pollutions (ERP) 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 5 ou 10 ans, un bilan de fonctionnement. Le contenu de ce bilan 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. Il 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 § 2.1, p. 72 et suivantes, § 2.2, p. 78 et suivantes, et § 2.4, p. 91 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

Les centres commerciaux et certains immeubles de la Société sont des établissements recevant du public (ERP), soumis aux normes de sécurité et de prévention contre les incendies et les risques de panique. Ces règles sont fixées par le Code de la construction et de l'habitation applicable aux ERP ainsi que par le règlement de sécurité incendie ERP issu de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié et par les dispositions particulières propres à chaque type d'activité, avec classement et vérifications périodiques par les commissions de

sécurité compétentes. 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 m² (hypermarchés, supermarchés, moyennes surfaces) tient désormais compte d'un ratio de 1 personne pour 3 m² (au sous-sol, RDC et 1^{er} étage de la surface de vente), alors qu'il était jusqu'alors de 2/3 m².

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 1^{re} et de 2^e catégorie et à 5 ans pour les établissements de 3^e et de 4^e 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 6 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 9 ans tels que ceux conclus par la société Mercialis. 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. Il 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 3 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 6 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 15 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. Il 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 2 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 9 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 9 années mais qui, par le fait d'une tacite prolongation, ont eu une durée globale effective de plus de 12 années, et de fait, les baux dont la durée contractuelle est supérieure à 9 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.

09

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 3 membres au moins et de 18 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 3 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 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 3, 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 6 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 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 5.

La durée des fonctions de censeur est de 3 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 2 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 5 membres, les décisions peuvent être prises par 2 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.

Les décisions du Conseil d'administration pourront être prises par voie de consultation écrite, y compris par voie électronique.

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'aval 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. § 4.1.2.1, p. 91).

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. § 4.1.2.1, p. 91, 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 5 personnes, chargées d'assister le Directeur général avec le titre de Directeur général délégué.

Leur mandat ne peut excéder 3 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 11 décembre 2025 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. 370 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 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, en totalité ou en partie. 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 3 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. Elle 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 formules suivantes dans les conditions prévues par la loi et les règlements :

- voter par correspondance dans les conditions légales et statutaires ;
- se faire représenter conformément à la loi.

Pour toute procuration 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 2 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 29 avril 2025.

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 par roulement, de manière à ce qu'un renouvellement régulier des administrateurs s'effectue par fraction aussi égale que possible. Pour permettre la mise en œuvre du roulement, l'Assemblée générale des actionnaires peut, par exception, désigner un administrateur pour une durée d'un ou deux ans.

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 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, les administrateurs peuvent participer aux délibérations par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification.

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.

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.

Le registre de présence mentionne la participation des membres du Conseil par visioconférence ou autre moyen de télécommunication.

4. Conformément à l'article 18 des statuts de la Société, les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par voie de consultation écrite.

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, compte tenu du contexte et de la nature de la décision à prendre. Tout administrateur pourra s'opposer à cette modalité de prise de décision, dans le délai indiqué dans l'envoi de la consultation.

Le document communiqué à cet effet mentionne les modalités de la consultation (dont la date limite de réponse), son objet, le texte des délibérations proposées, ainsi qu'une présentation et motivation. Il intègre un bloc dans lequel l'administrateur indique son nom, le sens de son vote, la date de réponse, 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 se peut, 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.

Dans le cas où le Conseil d'administration doit se prononcer par le biais d'une consultation écrite, dans les conditions fixées par la réglementation et les statuts, le Conseil d'administration se réserve la possibilité de rémunérer cette consultation au cas par cas, en complément des montants unitaires annuels fixe et variable susmentionnés, dans la limite de l'enveloppe annuelle.

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.

Sur proposition de la Direction générale, le Conseil d'administration détermine les orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale. Il définit des objectifs précis concernant la stratégie climatique, et ce, sur différents horizons de temps ; il examine annuellement les résultats obtenus ainsi que l'opportunité, le cas échéant, d'adapter le plan d'action ou de modifier les objectifs prédéfinis.

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, des ressources humaines 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 événements et opérations significatifs relatifs à la Société. Le Conseil d'administration est informé au moins une fois par semestre des 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 ;
- 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. Le Conseil peut également faire appel dans l'accomplissement de sa mission, à tout conseil ou expert extérieur qu'il jugera utile.

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 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 :

- (i) du Directeur général et (ii) 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 ou
- à défaut de nomination d'un Directeur général délégué, (i) du Directeur général et (ii) du Secrétaire général ou du Directeur financier.

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 exprimé par tout moyen écrit.

En outre, la Direction générale, prise en la personne du Directeur général ou, le cas échéant, du Directeur général délégué, peut être autorisée pour une durée renouvelable d'une année, à effectuer les opérations suivantes :

- Emprunts, lignes de crédits confirmées, tous contrats de financement et avances de trésorerie :

- négocier et 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 à déterminer.
- Titres négociables à court terme :
 - négocier et mettre en place un programme de titres négociables à court terme d'un montant maximum à déterminer et négocier et émettre des titres négociables à court terme pour un encours maximum à déterminer.
- Emission d'obligations :
 - émettre des obligations, pour un montant total maximal annuel à déterminer et, à ce titre, en fixer les caractéristiques et modalités et à mettre en œuvre toutes les opérations de marché y afférentes.
- Instruments de couverture :
 - négocier et mettre en place, modifier ou annuler des instruments de couverture de taux d'intérêt, visant à la fois à protéger la Société contre les fluctuations défavorables des taux mais également à bénéficier de mouvements baissiers et ainsi de stabiliser et optimiser les charges financières dans le temps. Ces instruments ne doivent en aucun cas être utilisés à des fins spéculatives.

Par ailleurs, le Directeur général peut être autorisé, 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 :

- cautions, avals et garanties :
 - (i) consentir au nom de la Société des cautions, avals et garanties dans la limite d'un plafond à déterminer et poursuivre les cautions, avals et garanties précédemment délivrés ;
 - (ii) 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) consentir au nom de la Société, des cautions, avals ou garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières sans limite de montant.

La Direction générale informera régulièrement le Conseil d'administration de la mise en œuvre des autorisations conférées.

Le Directeur général et, le cas échéant, le Directeur général délégué peuvent déléguer ponctuellement tout ou partie des pouvoirs qui leur sont conférés, sauf en matière d'émission d'obligations.

L'ensemble de ces autorisations s'appliquent aux opérations concernant tant la Société que les sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement.

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.

La séance est présidée par le Président du Comité. En cas d'absence de celui-ci, le Comité désigne, pour chaque séance, celui de ses membres présents qui préside celle-ci.

Les réunions des Comités sont valablement tenues dès lors que la moitié des membres au moins y participent. Sont réputés présents les membres qui participent à la réunion du Comité par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions prévues pour les réunions du Conseil.

Les avis du Comité sont pris à la majorité simple des membres présents du Comité, le Président du Comité, ou le cas échéant le président de séance, ayant une voix prépondérante en cas de partage.

Le procès-verbal de chaque réunion d'un Comité est établi, sauf disposition particulière, sous l'autorité du Président de ce Comité, ou le cas échéant du président de séance, 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, ou le cas échéant le président de séance, 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, puis nommé Comité des investissements durables le 14 février 2024.

Chacun des Comités établit 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 se réunit également à tout moment à la demande de la moitié au moins de ses membres ou à la demande du Président du Conseil d'administration ou de la Direction générale.

Le Comité 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 peut faire appel dans l'accomplissement de sa mission, à tout conseil ou expert extérieur qu'il jugera utile.

Un dialogue entre les membres du Comité et les commissaires aux comptes de la Société, hors la présence des directions opérationnelles, est organisé chaque année.

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.

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 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 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 ;
- 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 ;
- 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 ;

- suit la réalisation par les Commissaires aux comptes de leur mission. Il 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 ;
- 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. Il est ainsi l'organe de liaison entre le Conseil d'administration, les Commissaires aux comptes du Groupe et les services d'audit interne ;
- doit 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 ;
- examine le dispositif de cybersécurité ;
- examine les actions mises en place en matière de conformité et d'éthique.

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 d'entreprise 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 ;
- examine l'exposition de la Société aux risques extra-financiers. Il suit le processus d'élaboration de l'information extra-financière et revoit la déclaration de performance extra-financière ;
- examine annuellement une synthèse des notations extra-financières ;
- est informé des objectifs relatifs aux enjeux en matière de responsabilité sociétale d'entreprise intégrés dans la

rémunération variable de la Direction générale et évalue le niveau d'atteinte de ces critères de performance ;

- identifie et discute des tendances émergentes en matière de responsabilité sociétale d'entreprise et de leur prise en compte par l'entreprise.

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, dont le Président du Conseil d'administration. Il est majoritairement composé 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 se réunit également à tout moment à la demande de la moitié au moins de ses membres ou à la demande du Président du Conseil d'administration ou de la Direction générale.

Le Comité 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 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 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 des nominations, des rémunérations et de la gouvernance 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, en intégrant plusieurs critères liés à la Responsabilité Sociale et Environnementale dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques de la Société ;
- 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 des nominations, des rémunérations et de la gouvernance a pour mission notamment :

- d'examiner périodiquement la structure, la taille et la composition du Conseil d'administration ;
- d'examiner la qualification d'indépendance des administrateurs ;
- de proposer le renouvellement ou la nomination d'administrateurs pour conserver une composition équilibrée du Conseil d'administration : il organise la procédure de sélection ; sur la base des besoins définis par le Conseil d'administration, il peut faire appel à un cabinet de recrutement extérieur pour identifier les candidats potentiels ; il examine les candidatures, 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'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'intérêt 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 ;
- d'examiner les questions relatives à la diversité, l'égalité professionnelle et la parité dans l'entreprise.

Article 12 Comité des investissements durables

12.1 Composition – Organisation

Le Comité des investissements durables est composé de trois membres au moins, dont le Président du Conseil d'administration et le Directeur général, s'il est administrateur. Il est majoritairement composé d'administrateurs indépendants.

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.

Le Comité se réunit également à tout moment à la demande de la moitié au moins de ses membres ou à la demande du Président du Conseil d'administration ou de la Direction générale.

Le Directeur général ainsi que, le cas échéant, les Directeurs généraux délégués sont invités à assister à toutes les réunions du Comité.

Le Comité 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 des investissements durables

Le Comité des investissements durables a pour mission :

- d'examiner la stratégie de développement et de veiller à la cohérence des acquisitions et des cessions avec celle-ci ; à ce titre, le Comité est régulièrement informé des projets d'investissements et d'arbitrages réalisés ;
- d'étudier et de formuler un avis sur les projets d'investissement ou d'arbitrage soumis à autorisation préalable du Conseil d'administration ;
- d'examiner et de formuler un avis sur le plan d'investissements.

Le Comité prend en compte les aspects liés à la responsabilité sociétale des entreprises lors de l'examen des projets stratégiques, qu'ils portent notamment sur l'activité opérationnelle, des investissements ou des cessions. Il veille à la réalisation de *due diligences* ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) dans le cadre des investissements et arbitrages.

Le Comité examine la certification attestant de la performance environnementale des actifs.

Le Comité des investissements durables 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 des investissements durables 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 des investissements durables 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 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 cybersécurité, de Responsabilité Sociale et Environnementale, en particulier sur les sujets climatiques, ainsi que sur des aspects comptables ou financiers afin de parfaire ses connaissances.

Article 16 Défense de l'intérêt social – Absence de conflit d'intérêt

Bien qu'étant lui-même actionnaire, chaque administrateur est le représentant de tous les actionnaires et doit agir en toute circonstance 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 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 des 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 procède à une évaluation annuelle 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. Cette évaluation est mise en œuvre tous les trois ans au moins avec l'aide d'un consultant extérieur indépendant.

Les administrateurs se réunissent, au moins une fois par an, hors la présence du Président du Conseil d'administration et du Directeur général.

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.

En l'absence de décision contraire prise au cas par cas par le Conseil d'administration, le représentant permanent d'une personne morale administrateur n'a pas la possibilité de communiquer les informations recueillies dans le cadre de l'exercice de son mandat à la personne morale (notamment à ses mandataires sociaux et salariés) l'ayant désigné.

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 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 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 Mercialis 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 11 décembre 2025.

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. 336 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'actionariat 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. 365 et suivantes.

Les pouvoirs du Conseil d'administration sont décrits au § 4.1.2.1, p. 241, au § 4.1.4, p. 243 et suivantes et au § 9.1.5, II, p. 372 et suivantes. 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. 337 et suivante.

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, arrivé à échéance le 27 février 2026 et intégralement remboursé ;
- le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 500 millions d'euros, mis en place le 28 février 2022, arrivant à échéance le 28 février 2029 ;
- le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 300 millions d'euros, mis en place le 10 septembre 2024, arrivant à échéance le 10 septembre 2031 ;
- le contrat d'émission de l'emprunt obligataire de 300 millions d'euros, mis en place le 4 juin 2025, arrivant à échéance le 4 juin 2032,

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 une personne (pour les besoins des emprunts obligataires émis en 2017, 2018 et 2022, une personne autre que Casino, Guichard-Perrachon, les sociétés qui la contrôlent ou ses filiales), agissant seul ou de concert avec d'autres personnes, 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*, dans le cas 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 apporteurs 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 apporteur concernée.

Le principal litige concerne la contestation du niveau de loyer dû par un locataire. Le risque est cependant très limité, le montant sur lequel porte la contestation, faisant l'objet d'une provision, représente moins de 3 % du résultat récurrent au titre de 2025.

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 S.A.

Tour Egho - 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 2025 et 31 décembre 2024

	Ernst & Young				KPMG S.A.			
	Montants (HT)		%		Montants (HT)		%	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Diligences récurrentes								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾								
• Mercialis SA (société mère)	205 600	182 450	54 %	54 %	217 600	182 450	76 %	70 %
• Filiales intégrées globalement	93 100	69 700	24 %	20 %	41 300	37 050	14 %	14 %
• Revue DPEF	54 400	47 090	14 %	14 %				
Diligences non récurrentes								
• Mercialis – Acompte sur dividendes								
• Filiales – Acompte sur dividendes								
Mercialis – Opérations diverses ⁽³⁾	27 500	40 000	7 %	12 %	27 500	40 000	10 %	15 %
TOTAL	380 600	339 240	100 %	100 %	286 400	259 500	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 2025 aux honoraires relatifs à des opérations de refinancement.

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 annuels et les comptes consolidés, sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le Rapport de gestion (cf. Table de correspondance figurant en pages 382, 385 - 386) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats de l'Entreprise et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées ».

Paris, le 13 mars 2026

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. Elle 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	381
1.2 Déclaration des personnes responsables	9.3.2	381
1.3 Nom, adresse, qualifications et intérêts potentiels des personnes intervenant en qualité d'experts	1.3.1.2, 2 Annexes	63, 126 - 126
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	9.3.1.1	380
2.2 Changement éventuel	n/a	n/a
3. Facteurs de risques		
	5.2	301 - 315
4. Informations concernant l'émetteur		
4.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	9.1.2.1	361
4.2 Lieu et numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	9.1.2.2	361
4.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	9.1.2.3	361
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	361
5. Aperçus des activités		
5.1 Principales activités		
5.1.1 Nature des opérations effectuées par l'émetteur et principales activités	1.1	34 - 38
5.1.2 Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	1.1	34 - 38
5.2 Principaux marchés	1.3.2	65 - 69
5.3 Événements importants dans le développement des activités	1.2.2	42 - 42
5.4 Stratégie et objectifs	1.1, 1.2.6	34 - 38, 51
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, 1.3	39 - 61, 62 - 69
5.7 Investissements		
5.7.1 Investissements importants réalisés	1.1.3, 1.2.5.1	37 - 38, 50 - 50
5.7.2 Principaux investissements en cours ou à venir	1.1.3	37 - 38
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	322 - 323
5.7.4 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	2.2	78 - 86
6. Structure organisationnelle		
6.1 Description sommaire du Groupe	6.1, 6.3	318, 319
6.2 Liste des filiales importantes	6.3.1	320 - 322

	Chapitres/ paragraphe	Pages
7. Examen de la situation financière et du résultat		
7.1 Situation financière		
7.1.1 Évolution des résultats et de la situation financière comportant des indicateurs clés de performance de nature financière et, le cas échéant, non financière	1.1, 1.2	34 - 38, 39 - 61
7.1.2 Évolution future probable des activités de l'émetteur et ses activités en matière de recherche et développement	1.1.3, 1.2.6, 9.2.2	37 - 38, 51, 379
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, 1.2.2, 1.2.5	34 - 38, 42, 50 - 51
7.2.2 Explication des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	1.2.4	44 - 50
8. Trésorerie et capitaux		
8.1 Informations sur les capitaux	1.2.1.2, 3.1.1.3, 3.2.1.2	40, 134, 188 - 189
8.2 Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur	1.2.1.3, 3.1.1.4, 3.2.1.3	41 - 42, 135 - 136, 190
8.3 Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur	1.2.4.5, 3.1.2 note 14, 3.2.2 note 17	47 - 49, 164 - 168, 202 - 204
8.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement sur les activités de l'émetteur	3.2.2 note 17.6	203 - 204
8.5 Informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7.2	1.2.4.5	47 - 49
		9.1.2.5 361 - 365
9. Environnement réglementaire		
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	1.2.7, 3.1.2 note 27, 3.2.2 note 26	51, 182, 209
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	1.2.6	51
11. Prévisions ou estimations du bénéfice		
11.1 Prévisions ou estimations du bénéfice publiées	1.2.6	51
11.2 Principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation	1.2.6	51
11.3 Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	3.2.2 Note 20	205
12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale		
12.1 Conseil d'administration et Direction générale	4.1	220 - 258
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction générale	4.1.9	258
13. Rémunérations et avantages		
13.1 Montant de la rémunération versée et des avantages en nature	4.2	259 - 291
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	221
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	258
14.3 Informations sur les comités du Conseil d'administration	4.1.5	247 - 252
14.4 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.1.10	258
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.C, D, 4.1.2, 4.1.5	240, 240, 241, 247
15. Salariés		
15.1 Nombre de salariés	2.5.2, 3.1.2 note 26,	99 - 101, 182
15.2 Participations et stock-options	4.1.1.2, A, 7.2.3.3	221, 339
15.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	2.5.4, 7.2.3.5, 7.2.5.3	102 - 104, 340, 340 - 343

	Chapitres/ paragrophes	Pages
16. Principaux actionnaires		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	7.2.3	338 - 340
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	338 - 340
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	181 - 182, 324, 325
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	1.2.1, 3, 9.3.2	39 - 42, 131 - 217, 381
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	138 - 139, 192 - 194
18.1.4 Changement de référentiel comptable	3.2.2 note 1	192
18.1.5 Informations financières en normes comptables françaises	3.2	187 - 217
18.1.6 États financiers consolidés	3.1	132 - 186
18.1.7 Date des dernières informations financières	1.2.7, 3.1.2, 3.2.2	51, 138, 192
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	183 - 186, 211 - 214
18.3.2 Autres informations auditées	2 Annexe 6	126 - 126
18.3.3 Informations financières non auditées	1.1, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.6, 1.2.8, 1.3	34 - 38, 42 - 44, 44 - 50, 51 - 51, 52 - 61, 62 - 69
18.4 Informations financières <i>proforma</i>	3.2.2 Note 20	205
18.5 Politique de distribution des dividendes		
18.5.1 Politique de distribution des dividendes et restriction applicable	7.1.3	332 - 333
18.5.2 Montant du dividende par action	7.1.3	332 - 333
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	9.2.3	379
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	336
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	336
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	336
19.2 Acte constitutif et statuts		
19.2.1 Registre et objet social	9.1.2.2, 9.1.3.1	361, 365
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	9.1.3.3	367
19.2.3 Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	n/a	n/a
20. Contrats importants	n/a	n/a
21. Documents disponibles	7.1.4, 9.1.4	333 - 335, 370

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/ paragraphe	Pages
Comptes sociaux	3.2	187 - 217
Comptes consolidés	3.1	132 - 186
	cf. table de concordance du Rapport de gestion	
Rapport de gestion	9.4.3	385 - 386
Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du Rapport financier annuel	9.3.2	381
		183 - 186, 211 -
Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et les comptes consolidés	3.1.3, 3.2.3	214
	cf. table de concordance du Rapport sur le gouvernement d'entreprise 9.4.4	
Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise		387
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	211 - 214

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/ paragraphe	Pages
Situation et activité du Groupe		
Situation et activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé	1.2	39 - 61
Résultats de l'activité de la Société et du Groupe	3, 6.3	131 - 217, 319 - 323
Indicateurs clés de performance de nature financière et, le cas échéant, de nature non financière	1.2.1, 1.2.3, 2.1.2	39 - 42, 42 - 44, 74 - 77
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière	1.2	39 - 61
Événements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice et la date du Rapport de gestion	1.2.7, 3.1.2 note 27, 3.2.2 note 26	51, 182, 209
Évolution prévisible et perspectives d'avenir	1.2.6	51
Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France	1.1.3, 1.2.2, 1.2.4.4, A, 1.2.5.1, 3.1.2 notes 2 et 3.1	37 - 38, 42, 46, 50, 139, 141
Activités de la Société en matière de recherche et développement	9.2.2	379
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
Incidences des activités de la Société quant à la lutte contre l'évasion fiscale	2 Annexe 2	110
Actions visant à promouvoir le lien entre la Nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la garde nationale	2 Annexe 2	110
Actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale et, le cas échéant, le bénéfice du label " employeur partenaire de la démocratie locale "	n/a	n/a
Informations sur les ressources incorporelles essentielles de la Société, la manière dont son modèle commercial dépend fondamentalement de ces ressources et en quoi elles constituent une source de création de valeur pour elle	1.1.1	35

	Chapitres/ paragraphe	Pages
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	74 - 77
• les risques de marché (taux, change, actions)	5.2.2.3	310 - 312
Indications sur l'utilisation des instruments financiers : objectifs, politique de la Société en matière de gestion des risques financiers	3.1.2 note 19, 3.2.2 notes 1.5 et 22, 5.2.2.3	172 - 174, 193, 208, 310 - 312
Plan de vigilance	n/a	n/a
Actionnariat et capital		
Principaux actionnaires et répartition du capital et des droits de vote au 31 décembre 2024	72.3	338
État de la participation des salariés au capital social	72.3.5	340
Achat et ventes d'actions propres	71.2	330 - 332
Opérations réalisées par les dirigeants et les mandataires sociaux sur les titres de la Société	72.3.4	340
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, 72.5.3	270 - 278, 278 - 282, 278 - 282, 340 - 343
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, 8.2	132, 187, 347 - 348
Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	8.2	347 - 348
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	3.2.4	215
Délais de paiement des fournisseurs et des clients	3.2.5	216
Montant des prêts interentreprises consentis	n/a	n/a

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/ paragraphe	Pages
Mode de Direction générale de la Société	4.1.2	241 - 242
Mandats et fonctions des mandataires sociaux	4.1.1.2, B	228 - 239
Composition, ainsi que les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	4.1.1.2, A, 4.1.4	221 - 227, 243 - 246
Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration	4.1.1.2 A	221 - 227
Limitations des pouvoirs du Directeur général	4.1.2.1	241 - 242
Rémunération des mandataires sociaux	4.2	259 - 291
Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	4.1.9	258
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,	270 - 278, 278 - 282, 282 - 290
Suivi des délégations en matière d'augmentation de capital	7.2.2	337
Modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale	9.1.3.5	368 - 369
Procédure d'évaluation des conventions courantes mise en place et sa mise en œuvre	4.1.8.2	257
Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	5.1, 5.2	294 - 300, 301 - 315
Référence à un Code de gouvernement d'entreprise	4.1.10	258
Informations sur les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	9.2.1	378
Observations des Commissaires aux comptes sur le Rapport sur le gouvernement d'entreprise	3.2.3	211 - 214

9.5 Glossaire

Ad'AP

Les agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP) permettent, depuis le 1^{er} 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 la FACT, 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 Mercialis. 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 1^{er} 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 NNAV (*Triple Net Asset Value*)

La NNAV (*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, progressivement remplacé par le RNR, est le résultat des opérations. 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 m².

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 m².

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 déspecialisation.

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 retrace 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 (CO₂, CH₄, N₂O, CFC, HFC, SF₆) pris en compte dans le protocole de Kyoto. Cet indicateur est exprimé en « équivalent CO₂ » du fait que, par définition, l'effet de serre attribué au CO₂ est fixé à 1 et celui des autres substances est exprimé relativement à celui du CO₂.

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 déspecialisation.

RNR (résultat net récurrent)

Le RNR est le résultat des opérations sur lequel communique Mercialys. Il a progressivement remplacé la notion de FFO (*Funds From Operations*) qui préexistait dans la documentation financière. 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.

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 1^{er} 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 Mercialis 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 Mercialis 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 Mercialis n'intègrent pas les conventions liées à l'activité de Commerce Éphémère.

Crédits designers : Bleu & Associé, Daïam, Dragon Rouge et Sud Archi.
Crédits photos : S. BALMY, A. LEGOND et L. RIEHL.

Conception & réalisation  **Labrador Transparency** +33 (0)1 53 06 30 80





MERCIALYS

16-18, rue du Quatre-Septembre - 75002 Paris

E-mail : contact@mercialys.com

www.mercialys.fr