

MERCIALYS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1^{er} semestre 2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
CHIFFRES CLEFS	4
1. RAPPORT D'ACTIVITÉ.....	5
1.1. POURSUITE DES GAINS DE PARTS DE MARCHÉ DE NOS SHOP•PARK.....	5
1.2. DES RÉSULTATS SEMESTRIELS EN FORTE PROGRESSION, UNE VALEUR DE PATRIMOINE EN HAUSSE ET UNE STRUCTURE FINANCIÈRE ROBUSTE	7
1.3. OBJECTIFS 2026 REVUS À LA HAUSSE.....	8
1.4. ANALYSE DÉTAILLÉE DES RÉSULTATS	9
1.5. CÉSSIONS ET INVESTISSEMENTS.....	15
1.6. EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER ET ACTIF NET REEVALUÉ.....	16
1.7. STRUCTURE FINANCIÈRE	17
1.8. CAPITAUX PROPRES ET ACTIONNARIAT.....	20
1.9. FACTEURS DE RISQUES ET INCERTITUDES.....	21
2. MESURES DE PERFORMANCE EPRA	22
3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS	33
Compte de résultat consolidé résumé	33
État du résultat global consolidé résumé.....	34
État de la situation financière consolidée résumée.....	35
État consolidé des flux de trésorerie.....	36
État de variation des capitaux propres consolidés.....	38
4. NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS.....	39
Note 1 : Base de préparation des états financiers et méthodes comptables.....	39
Note 2 : Événements significatifs	50
Note 3 : Saisonnalité de l'activité.....	50
Note 4 : Information sectorielle	50
Note 5 : Périmètre de consolidation	51
Note 6 : Capitaux propres	52
Note 7 : Dividendes payés, proposés ou décidés.....	52
Note 8 : Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente	53
Note 9 : Contrats de location	54
Note 10 : Loyers nets.....	55
Note 11 : Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	56
Note 12 : Autres charges	56

Note 13 : Autres produits et charges opérationnels	56
Note 14 : Autres actifs non courants.....	57
Note 15 : Créances clients	57
Note 16 : Structure financière et coûts financiers	58
Note 17 : Impôts.....	61
Note 18 : Transactions avec les parties liées.....	61
Note 19 : Engagements hors bilan	62
Note 20 : Identification de la société consolidante.....	63
Note 21 : Évènements postérieurs à la clôture	63
5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	64
6. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	66
7. GLOSSAIRE	67

CHIFFRES CLEFS

(en millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Loyers facturés	88,5	180,1	91,9
Loyers nets	83,4	170,5	87,2
EBITDA	72,7	148,9	76,2
Résultat net récurrent (RNR)	61,6	117,5	64,1

Performance opérationnelle	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Croissance organique des loyers facturés	+2,7%	+2,8 %	+2,3 % ¹
Croissance organique des loyers nets			+2,9% ¹
<i>dont indexation</i>	+2,5%	+2,3%	+0,1%
Taux de vacance financière courante	2,9 %	2,0 %	2,1 %
Taux d'effort hors grandes surfaces alimentaires	10,9 %	10,9 %	11,1 %

Données par action (en euros)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Résultat net récurrent (RNR), nombre d'actions moyen basique	0,66	1,26	0,69
ANR EPRA NTA (en millions d'euros)	1 458,7	1 582,9	1 518,2
ANR EPRA NTA par action ² , nombre d'actions dilué en fin de période	15,63	16,96	16,23

Valorisation du patrimoine et endettement	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Juste valeur du portefeuille (droits inclus) (en millions d'euros)	2 926,9	3 041,1	3 062,9
Juste valeur du portefeuille (hors droits) (en millions d'euros)	2 734,0	2 834,6	2 855,0
Taux de rendement moyen des expertises	6,79 %	6,65 %	6,63 %
LTV (droits inclus) ³	42,0%	39,5%	41,9%
ICR (ratio EBITDA / coût de l'endettement financier net)	5,7x	4,9x	4,1x

¹ S1 2026 vs S1 2025

² NTA : Net Tangible Asset. Calculé sur le nombre d'actions dilué en fin de période, conformément aux préconisations de l'EPRA (European Public Real Estate Association)

³ Ratio intégrant le financement en crédit-bail de l'actif de Saint-Genis pour 65,0 M€ au 30 juin 2026. Le ratio LTV droits inclus hors crédit-bail au 30 juin 2026 ressort à 39,9%

1. RAPPORT D'ACTIVITÉ

1.1. POURSUITE DES GAINS DE PARTS DE MARCHÉ DE NOS SHOP•PARK

Mercialys confirme au 1^{er} semestre 2026 toute la pertinence de son modèle Shop•Park, format hybride entre centre de destination et retail park. Ses 34 sites régionaux leaders, qui concentrent plus de 95 % de la valeur du patrimoine et dont 75 % enregistrent plus de 3 millions de visiteurs par an, captent la polarisation du commerce autour des géographies les plus dynamiques et d'une offre accessible. Cette proposition de valeur « *Everyday-low-price* » est désormais portée par plus de 75 % d'enseignes au sein du patrimoine : un choix vaste et la préservation du pouvoir d'achat tout au long de l'année.

1.1.1. UN CONTEXTE DE CONSOMMATION RÉSILIENT ET DES RELAIS DE CROISSANCE STRUCTURELS

La consommation des ménages français fait preuve de résilience au 1^{er} semestre, malgré une résurgence latente de l'inflation. Au total elle devrait progresser de +0,2 % à +0,5 % en 2026 bénéficiant d'un double amortisseur : d'une part, le repli attendu du taux d'épargne d'ici 2028, chaque point d'épargne restitué représentant environ +1,3 point de consommation supplémentaire ; d'autre part, le poids des prestations sociales, qui représentent près de 34 % du revenu disponible brut des ménages, protégeant structurellement la consommation des à-coups conjoncturels. Un retour progressif du moteur d'indexation des loyers est prévisible à compter de fin 2026 / 2027 compte tenu de l'inflation embarquée.

Dans l'intervalle, la croissance organique du 1^{er} semestre (+2,9 % sur les loyers nets) a été portée par les actions sur le parc et la réversion (+2,3 % sur les baux signés), qui ont pleinement pris le relais de l'indexation s'inscrivant en fort repli à seulement +0,1% contre +2,5% l'an dernier. Ce modèle de croissance dual - réversion et indexation - assure une progression pérenne des revenus à travers les cycles.

Par ailleurs, le patrimoine de Mercialys est idéalement positionné pour capter un relais de croissance structurel de long terme : la *silver economy*, dont la contribution à la croissance du PIB est estimée à +0,25 point par an au cours des années à venir. La France compte 15 millions de seniors et les plus de 65 ans représentent près de 22 % de la population française (pourcentage identique au taux moyen des pays de l'UE). Cette clientèle, qui dispose généralement d'un pouvoir d'achat élevé (le taux de remplacement retraite / salaire atteint 70 % en France), se révèle particulièrement fidèle au commerce physique : les 65 ans et plus effectuent en moyenne 137 visites en magasin par an, contre 94 pour les moins de 35 ans sans enfants. Ils privilégient la proximité et ils sont plus fidèles aux enseignes. Concentrée sur les régions où la croissance apportée par la population senior est la plus forte, l'implantation géographique de Mercialys en fait un bénéficiaire naturel de cette dynamique.

1.1.2. UNE SURPERFORMANCE OPÉRATIONNELLE EN ACCÉLÉRATION

Les indicateurs opérationnels du 1^{er} semestre 2026 confirment la puissance d'attraction du patrimoine de Mercialys et sa surperformance récurrente par rapport aux indices de marché :

- la fréquentation des sites progresse de +4,5 % en cumul à fin juin, soit +370 pb au-dessus du panel national Quantaflow, et accélère à +6,5 % entre le 1^{er} juin et le 15 juillet 2026, illustrant l'attractivité du concept indoor / outdoor Shop•Park ;
- le chiffre d'affaires des commerçants s'inscrit en hausse de +2,3 %⁴, soit +280 pb au-dessus de l'indice national FACT, porté par un rebond des ventes en juin après un début de 2^{ème} trimestre marqué par l'attentisme géopolitique et une météo caniculaire incitant moins à la consommation ;

⁴ Hors enseignes en liquidation/redressement au S1 2026

- le taux d'occupation financier courant revient à un niveau très élevé de 97,9 %. Le taux de vacance financière courante reste ainsi sur des niveaux frictionnels, autour de 2 % (contre 2,4 % au 1^{er} trimestre 2026) ; il est à noter que 90 % des lots vacants, liés aux liquidations d'enseignes de prêt à porter de fin 2025, ont d'ores et déjà trouvé preneur ;
- le taux d'effort des enseignes s'établit à 11,1 % (hors magasin alimentaire), un des plus bas du secteur coté, préservant un fort potentiel de réversion ;
- la réversion atteint +2,3 % sur les baux signés au 1^{er} semestre, devenant le principal moteur de la croissance organique dans un contexte d'indexation en repli.

Cette dynamique s'appuie sur une activité de commercialisation particulièrement soutenue, avec 97 baux signés au 1^{er} semestre 2026 et une hausse de +24 % des opérations de recommercialisation par rapport au 1^{er} semestre 2025. La stratégie locative poursuit la diversification du mix-marchand et la réduction maîtrisée de l'exposition à l'équipement de la personne, secteur en consolidation. Mercialys s'approche progressivement de ses objectifs stratégiques de diversification des risques commerciaux : aucun segment de consommation à plus de 15 % des loyers et aucune enseigne à plus de 3 % de ses revenus locatifs.

Mercialys a signé, ce semestre, ses 3 premiers baux avec l'enseigne italienne Legami, leader du segment cadeaux/loisirs à Angers, St Genis et Nîmes. Première signature également avec Primark à Nîmes. 4 signatures d'enseignes emblématiques de l'*Everyday-low-price* sur le segment de la santé/beauté avec Normal (Annemasse, Quimper) et Adopt (Morlaix et Clermont). A cela s'ajoute 2 signatures d'Aroma-zone (Nîmes et Brest).

Par ailleurs, la signature d'Action à Brest finalise la recommercialisation de l'ensemble de la surface laissée libre à la suite du départ de Casino : Leclerc, Leclerc Parapharmacie, Leclerc Jouet, Grand Frais et Action.

1.1.3. UNE CROISSANCE EXTERNE RELATIVE ET UN PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT DISCIPLINÉ

Mercialys poursuit sa stratégie de croissance par acquisitions relatives, avec 192 M€ investis depuis 2025 à un rendement initial moyen supérieur à 8 % : l'acquisition du centre commercial Saint-Genis 2 au sud de Lyon, le rachat des intérêts résiduels dans la société Hyperthetis et, au 2^{ème} trimestre 2026, l'acquisition du retail park de Fenouillet, au nord de Toulouse (8 145 m², 100 % loué). Ces opérations répondent aux critères stricts de la foncière : amélioration de la qualité du patrimoine, rendement immédiat attractif, cohérence géographique et de format, et potentiel de création de valeur.

De nouvelles acquisitions sont attendues au 2nd semestre 2026. Elles seront partiellement financées par des opérations d'arbitrage d'actifs afin de préserver la solidité bilancielle de la société.

En parallèle, Mercialys active son pipeline de développement de manière disciplinée. Il représente plus de 100 M€ sur la période 2026-2028 et 200 M€ sur 2029-2031, avec un taux de rendement interne cible d'au moins 10 % et la flexibilité de suspendre ou relancer chaque projet en fonction du contexte de marché. Plusieurs projets structurants ont été activés au cours du semestre, avec des effets positifs sur les revenus attendus à partir de 2027 :

- Marseille : livraison attendue fin 2026 / début 2027, environ 80 % pré-commercialisé, pour une création de valeur estimée à +10 % ;
- Grenoble : chantier lancé mi-2026, 90 % pré-loué, générant +20 % de loyer net additionnel ;
- Saint-André (La Réunion) : chantier lancé mi-2026, pré-commercialisation supérieure à 90 %, pour un rendement attendu supérieur à 9 % ;
- Nîmes : phase 1 activée en 2025 et livrée au 1^{er} semestre 2026, phase 2 en préparation.

1.2. DES RÉSULTATS SEMESTRIELS EN FORTE PROGRESSION, UNE VALEUR DE PATRIMOINE EN HAUSSE ET UNE STRUCTURE FINANCIÈRE ROBUSTE

1.2.1. HAUSSE DE +4,1 % DU RNR AU 1^{er} SEMESTRE

La bonne dynamique opérationnelle se traduit dans l'ensemble des agrégats financiers du 1^{er} semestre 2026.

Les loyers bruts facturés progressent de +3,8 % à 91,9 M€ et les revenus locatifs bruts atteignent 92,2 M€, portés par une croissance organique des loyers bruts de +2,3 % (+2,9 % de croissance organique au niveau des loyers nets). Un effet temporaire a contribué défavorablement à la croissance des revenus. Il est lié au redéveloppement en cours des sites de Brest et Niort, dont la livraison complète et la prise d'effet des nouveaux loyers est attendue en 2027. Retraités de cet effet, les revenus locatifs bruts s'établissent en croissance de +6,2 %.

L'EBITDA ressort à 76,2 M€, en hausse de +4,8 % par rapport au 1^{er} semestre 2025. La marge d'EBITDA s'améliore de +70 pb à 82,7 %, bénéficiant de la progression des loyers et de la maîtrise des charges d'exploitation partiellement liée aux premiers gains mesurables du programme d'intelligence artificielle, qui vise à moyen terme une réduction de 5 % des charges d'exploitation. On retrouve aussi cette discipline dans la baisse de 70 pb du ratio de coût EPRA.

Le résultat net récurrent (RNR) s'établit à 64,1 M€, en progression de +4,1 % par rapport au 1^{er} semestre 2025, et à 0,69 € par action, soit +3,9 % (la croissance par action intégrant une hausse temporaire du nombre moyen d'actions liée au contrat de liquidité). Cette croissance du RNR est réalisée malgré la hausse des charges financières associée à la hausse des taux directeurs et à la normalisation associée du taux moyen de la dette de la Société.

1.2.2. POURSUITE DE LA REVALORISATION DU PATRIMOINE

La valeur du patrimoine s'établit à 3 063 M€ droits inclus à fin juin 2026, en hausse de +0,7 % sur 6 mois et de +4,6 % sur 12 mois à périmètre courant. Sur 12 mois, cette progression combine un effet loyers de +1,3 %, un effet taux de +2,5 % et un effet périmètre de +0,8 %. Sur le semestre, la croissance des loyers (+0,5 %) et l'effet périmètre (+0,8 %) compensent une légère pression sur les taux (-0,6 %).

	au 30 juin 2026	A périmètre courant		A périmètre constant ⁵	
		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 d'expertise hors droits	2 855,0	+0,7 %	+4,4 %	-0,1 %	+3,6 %
Valeur d'expertise droits inclus	3 062,9	+0,7 %	+4,6 %	-0,1 %	+3,8 %

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 6,63 %, quasi stable par rapport à fin 2025. Ce taux fait ressortir une prime de rendement de plus de 300 pb par rapport au taux sans risque (OAT 10 ans).

Les indicateurs d'actif net réévalué EPRA progressent sur 12 mois : l'ANR EPRA NTA s'établit à 16,23 € par action (+3,8 %), l'ANR EPRA NRV à 18,71 € (+4,3 %) et l'ANR EPRA NDV à 16,49 € (+4,4 %). La progression de l'ANR NTA est soutenue par le résultat net récurrent et la revalorisation des actifs, malgré le versement du dividende de 1,00 € par action intervenu le 6 mai 2026 qui pèse mécaniquement sur les indicateurs sur 6 mois.

⁵ Sites constants en nombre et en surface

	EPRA NRV			EPRA NTA			EPRA NDV		
	30 juin 2025	31 déc. 2025	30 juin 2026	30 juin 2025	31 déc. 2025	30 juin 2026	30 juin 2025	31 déc. 2025	30 juin 2026
€/action	17,94	19,42	18,71	15,63	16,96	16,23	15,79	17,29	16,49
Var. sur 6 mois			-3,6 %			-4,3 %			-4,7 %
Var. sur 12 mois			+4,3 %			+3,8 %			+4,4 %

1.2.3. UNE STRUCTURE FINANCIERE ROBUSTE POUR FINANCER LA CROISSANCE

La structure financière de Mercialis demeure très solide. La dette financière nette s'élève à 1,2 Md€, pour un coût moyen de la dette obligataire de 3,2 % et une maturité moyenne de 3,8 ans, sans aucune échéance de remboursement avant novembre 2027 (150 M€).

Le ratio d'endettement (LTV droits et crédit-bail inclus) ressort à 41,9 %, en amélioration de 10 pb sur 12 mois, l'ICR à 4,1x et le ratio de dette nette / EBITDA à 8,5x. Ces niveaux laissent une marge de manœuvre au regard des covenants (LTV hors droits inférieur à 55 % et ICR supérieur à 2x). La notation BBB / perspective stable de Standard & Poor's a été réaffirmée le 17 octobre 2025.

1.2.4. UNE TRAJECTOIRE RSE CRÉATRICE DE VALEUR

Mercialys poursuit fermement sa stratégie « 4 Fair Impacts for 2030 ». La trajectoire carbone s'établit à -57 % sur les émissions des scopes 1 et 2 à fin 2025 par rapport à la référence 2017. Une nouvelle trajectoire carbone plus ambitieuse validée par la SBTi (neutralité carbone à horizon 2050) a été soumise aux actionnaires lors de l'Assemblée générale du 23 avril 2026. A fin 2025, 95 % du portefeuille est certifié BREEAM In-Use.

La Société a par ailleurs été distinguée par la 1ère place du SBF120 toutes catégories du Grand Prix de la Transparence 2026 remis le 2 juillet dernier par la société Labrador. Cette récompense confirme la constance et la solidité de son engagement en matière de transparence financière et extra-financière, illustrée également par le double statut Gold obtenu au SBPR et BPR EPRA awards depuis 2016.

1.3. OBJECTIFS 2026 REVUS À LA HAUSSE

Les bonnes performances du 1^{er} semestre 2026 conduisent Mercialis à relever son objectif annuel de résultat net récurrent, désormais attendu entre 1,30 € et 1,32 € par action, contre au moins 1,29 € annoncé en février. L'objectif de dividende est également relevé à au moins 1,02 € par action au titre de l'exercice 2026, contre au moins 1,00 € précédemment.

La Société réaffirme une trajectoire de croissance à moyen terme, portée par la surperformance opérationnelle du modèle Shop•Park, une réversion appelée à monter en puissance, une croissance externe relative et un pipeline de développement discipliné, le tout adossé à une structure financière solide.

1.4. ANALYSE DÉTAILLÉE DES RESULTATS

1.4.1. Une croissance organique des loyers soutenue

Les revenus locatifs comprennent pour l'essentiel les **loyers facturés** par Mercialis, 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)	30/06/2025	30/06/2026	Var. %
Loyers facturés	88 509	91 888	3,8 %
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	226	305	+34,7 %
Revenus locatifs	88 735	92 193	+3,9 %
Impôt foncier	-13 545	-14 247	+5,2 %
Refacturation aux locataires	11 162	11 667	+4,5 %
Impôt foncier non récupéré	-2 382	-2 580	+8,3 %
Charges locatives	-16 090	-16 347	+1,6 %
Refacturation aux locataires	14 106	14 432	+2,3 %
Charges locatives non récupérées	-1 985	-1 915	-3,5 %
Honoraires de gestion	-257	-312	+21,4 %
Refacturation aux locataires	2 002	2 071	+3,4 %
Pertes et dépréciations sur créances	-2 514	-2 831	+12,6 %
Autres charges	-174	526	Na
Charges nettes sur immeubles	-942	-547	-42,0 %
Loyers nets	83 426	87 151	+4,5 %

L'évolution des loyers facturés résulte principalement de la croissance organique qui ressort à +2,3 %⁶ :

- l'effet de l'indexation pour +0,1 %, soit +0,1 M€ ;
- les actions menées sur le parc pour +2,2 %, soit +1,8 M€.

Les loyers facturés sont également impactés par des éléments de variation de périmètre pour +3,4 M€ correspondant aux acquisitions et cessions d'actifs réalisées en 2025 et 2026, dont l'acquisition de St Genis 2 en juin 2025 et celle du Retail Park à Toulouse Fenouillet en avril 2026, ainsi que d'autres effets liés aux programmes de restructuration en cours.

Les **droits d'entrée et indemnités de déspecialisation**⁷ facturés sur la période s'élèvent à 0,7 M€. Après prise en compte des étalements sur la durée ferme des baux prévus par les normes IFRS, les droits d'entrée comptabilisés sur le 1^{er} semestre 2026 s'établissent à 0,3 M€ contre 0,2 M€ au 1^{er} semestre 2025.

Les **revenus locatifs** s'élèvent ainsi à 92,2 M€ au 30 juin 2026, en hausse de +3,9 % par rapport au 30 juin 2025.

⁶ 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

⁷ 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

Les **loyers nets** progressent de +4,5 %, soit 87,2 M€ au 30 juin 2026. A périmètre organique, les loyers nets évoluent en hausse de +2,9%. 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 de certaines charges directement imputables à l'exploitation des sites).

Les charges entrant dans le calcul des loyers nets représentent 5,0 M€ sur le 1^{er} semestre 2026 contre 5,3 M€ au 30 juin 2025. Le ratio de charges sur immeubles non récupérées / loyers facturés s'élève ainsi à 5,5 % sur le 1^{er} semestre 2026.

1.4.2. Évolution de la structure des baux

Les loyers perçus par Mercialys proviennent d'enseignes très diversifiées puisque, à l'exception des enseignes de distribution alimentaire, aucun autre locataire ne représente plus de 2 % du loyer total.

La **répartition par secteur d'activité** (y compris grandes surfaces alimentaires) des loyers de Mercialys reste également très diversifiée. La Société maintiendra sa stratégie de constitution de mix marchands équilibrés, avec, à moyen terme, 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 %)	
	30/06/2025	30/06/2026
Alimentation et restauration	9,1 %	9,3 %
Santé et beauté	15,2 %	16,1 %
Culture, cadeaux et sport	19,3 %	19,8 %
Équipement de la personne	30,0 %	28,5 %
Équipement du ménage	7,8 %	9,0 %
Grandes surfaces alimentaires	15,2 %	13,9 %
Services	3,4 %	3,4 %
Total	100,0 %	100,0 %

La **structure des loyers** au 30 juin 2026 montre la prédominance, en termes de masse locative, des baux intégrant une clause variable. L'exposition de la Société aux loyers purement variables est limitée, à 1,7 % de la base locative.

	Nombre de baux 30/06/2026	LMG + variable annuels (en M€) 30/06/2026	Quote-Part loyer (en %)	
			30/06/2025	30/06/2026
Baux avec clause variable	1 276	118,5	67 %	68 %
- dont LMG		113,8	65 %	65 %
- dont loyer variable associé au LMG		1,7	1 %	1 %
- dont loyer variable sans LMG		2,9	2 %	2 %
Baux sans clause variable	673	56,5	33 %	32 %
Total	1 949	174,9	100 %	100 %

La structure des loyers au 30 juin 2026 présente une prédominance de baux indexés à l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux). Compte tenu des dates de signature des baux, l'indexation des loyers 2026 de Mercialys est liée à 19 % à l'indice du 1^{er} trimestre 2025, 17 % à l'indice du 2^{ème} trimestre 2025, 47 % à l'indice du 3^{ème} trimestre 2025 et 14 % à l'indice du 4^{ème} trimestre 2025, les autres indices pesant pour un solde résiduel de 3 %.

	Nombre de baux 30/06/2026	LMG (en M€) 30/06/2026	Quote-Part loyer (en %)	
			30/06/2025	30/06/2026
Baux indexés à l'ILC	1 709	164,4	96 %	96 %
Baux indexés à l'ICC	68	4,4	3 %	3 %
Baux indexés à l'ILAT ou non révisables	159	1,5	1 %	1 %
Total	1 936	170,3	100 %	100 %

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

Au 30/06/2026	Nombre de baux	LMG + variable annuels (en M€)	Part des baux échus (% LMG + variable annuels)
Échus au 31/12/2025	268	19,0	10,9 %
2026	155	12,8	7,3 %
2027	211	27,4	15,6 %
2028	175	16,0	9,2 %
2029	149	12,4	7,1 %
2030	230	25,1	14,3 %
2031	157	10,7	6,1 %
2032	110	8,6	4,9 %
2033	134	11,7	6,7 %
2034	140	11,0	6,3 %
2035 et au-delà	220	20,3	11,6 %
Total	1 949	174,9	100,0 %

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.

À fin juin 2026, le taux de recouvrement des loyers et des charges demeure à un niveau élevé, à 97,2 % contre 96,7 % à fin juin 2025 (97,8 % à fin 2025).

1.4.3. Revenus de gestion, charges de structure et EBITDA

(en milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2026	Var. %
Loyers nets	83 426	87 151	+4,5 %
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 205	5 205	+61,0 %
Autres produits et charges	-3 402	-4 059	-19,3 %
Charges de personnel	-10 486	-12 091	-15,3 %
EBITDA	72 743	76 205	+4,8 %
% revenus locatifs	82,0 %	82,7 %	

Les **revenus de gestion, d'administration et d'autres activités** s'établissent à 5,2 M€ à fin juin 2026, contre 3,2 M€ à fin juin 2025. Cette évolution résulte principalement de deux facteurs : l'effet en année pleine, sur le semestre, de la détention à 100 % d'ImocomPartners depuis mars 2025 (contre un effet partiel au S1 2025), et la contribution des honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée sur des projets de gestion réactivés en 2026.

Ce poste intègre également 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.

Aucun **autre produit courant** n'a été comptabilisé au 30 juin 2026, comme au 1er semestre 2025. Les **autres charges courantes** correspondent principalement aux coûts de structure. Elles regroupent notamment les dépenses de communication financière, les rémunérations versées aux membres du Conseil d'Administration, les dépenses de communication institutionnelle et de communication des centres, les frais d'études marketing, les honoraires divers (Commissaires aux comptes, conseil, études), ainsi que les dépenses d'expertise du parc immobilier. Ces charges se sont élevées à 4,1 M€ au 1er semestre 2026, en hausse par rapport au 1er semestre 2025, période qui avait bénéficié d'éléments positifs non récurrents.

Les **charges de personnel** s'élèvent à 12,1 M€ au 1er semestre 2026, en hausse de +1,6 M€ par rapport au 1er semestre 2025, cette évolution s'expliquant notamment par l'effet à plein sur le semestre de la masse salariale d'ImocomPartners, intégrée globalement depuis mars 2025 et qui n'avait donc contribué que partiellement au 1er semestre 2025. Une partie de ces charges de personnel donne par ailleurs lieu à une facturation d'honoraires, que ce soit au titre des prestations de conseil réalisées par l'équipe d'asset management, ou de la direction de centre assurée 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 amortissement, provisions et dépréciations, autres produits et charges opérationnels (EBITDA⁸)** ressort à 76,2 M€, en hausse de +4,8 % par rapport au 30 juin 2025. La marge d'EBITDA ressort à 82,7 % (vs. 82,4 % au 31 décembre 2025 et 82,0 % au 30 juin 2025).

1.4.4. Résultat financier

Le **résultat financier** ressort à -23,8 M€ au 30 juin 2026, contre -18,2 M€ au 30 juin 2025.

Au 1er semestre 2026, la hausse des frais financiers s'explique principalement par le refinancement, au taux de marché, de la souche obligataire à échéance février 2026 portant un coupon de 2,0 %, avec une émission en juin 2025 à 4,0 %.

(en milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2026	Var. %
Coût de l'endettement financier brut hors éléments exceptionnels	-16 866	-20 986	24,4 %
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4 189	2 468	-41,1 %
Coût de l'endettement financier net hors éléments exceptionnels	-12 677	-18 518	46,1 %
Autres produits et charges financières	-5 541	-5 233	-5,6 %
RÉSULTAT FINANCIER	-18 218	-23 751	30,4 %

⁸ Earnings before interests, tax, depreciation and amortization

1.4.5. Résultat net récurrent (RNR) et résultat net part du groupe (RNPG)

1.4.5.1. Résultat net récurrent (RNR)

(en milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2026	Var. %
EBITDA	72 743	76 205	+4,8 %
Résultat financier (hors éléments non récurrents ⁹)	-13 959	-18 877	+35,2 %
Autres éléments opérationnels (dont dotations et reprises de provision)	5 389	7 356	+36,5 %
Charge d'impôt	-451	-489	+8,7 %
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	1 736	1 439	-17,1 %
Participations ne donnant pas le contrôle	-3 850	-1 513	-60,0 %
Résultat net récurrent (RNR)¹⁰	61 608	64 121	+4,1 %
RNR par action¹¹	0,66	0,69	+3,9 %

Le **résultat financier** pris en compte dans le calcul du résultat net récurrent (RNR) ressort à -18,9 M€ au 30 juin 2026, contre -14,0 M€ au 30 juin 2025.

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

Les **autres produits et charges opérationnels**, correspondent principalement à des reprises de provisions nettes liées à des litiges immobiliers qui se sont résolus favorablement au 1er semestre 2026.

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

Une **charge d'impôt** de -0,5 M€ est comptabilisée au 1^{er} semestre 2026. Elle est principalement composée de la CVAE et de l'impôt sur les sociétés relatif à l'activité de la SGP ImocomPartners, détenue à 100 % par Mercialis depuis mars 2025.

Le montant pris en compte au 30 juin 2026 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 1,4 M€, en légère baisse par rapport au 30 juin 2025. Cette évolution s'explique par le changement de méthode de consolidation de la SGP ImocomPartners : détenue à 30 % jusqu'en mars 2025, celle-ci était consolidée selon la méthode de la mise en équivalence (entreprise associée) ; elle est depuis consolidée en intégration globale, à la suite de sa détention à 100 % par Mercialis. C'est aussi dû à un effet non récurrent positif pour AMR au S1 2025.

Les sociétés comptabilisées par mise en équivalence dans les comptes consolidés de Mercialis sont la SCI AMR (créée en partenariat avec Amundi Immobilier en 2013 et dont Mercialis détient 25 % des parts), la SNC Aix2

⁹ Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, primes, frais et amortissements exceptionnels liés aux rachats obligataires, produits et charges issus du débouclage d'opérations de couverture

¹⁰ hors plus ou moins-values de cessions, variation de valeur des immeubles de placement, amortissements et dépréciations d'actifs corporels et incorporels et dépréciations des titres des sociétés mises en équivalence

¹¹ Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 488 558 actions

(dont Mercialys a acquis 50 % des parts en décembre 2013 et dont Altarea Cogedim détient les 50 % restants), la société Corin Asset Management SAS (dont Mercialys détient 40 % des parts), la SAS Saint-Denis Genin (dont Mercialys détient 30 % des parts) ainsi que la société DEPUR Expériences, détenue à 22,9 %.

Les **participations ne donnant pas le contrôle** ressortent à 1,5 M€ au 30 juin 2026, en baisse de -60,0 % par rapport au 30 juin 2025. La diminution des intérêts minoritaires s'explique par l'acquisition en juillet 2025 par Mercialys des 49 % restants dans Hyperthetis, portant la détention de Mercialys à 100 % à compter de cette date.

Sur la base de ces éléments, le **résultat net récurrent (RNR)**¹² s'élève à 64,1 M€ au 30 juin 2026, en hausse de +4,1 % par rapport au 30 juin 2025. Considérant le nombre d'actions moyen (basique) de 93 488 558, le RNR représente 0,69 euro par action au 30 juin 2026 (+3,9 % sur la période).

1.4.5.2. Résultat net part du groupe (RNPG)

(en milliers d'euros)	30/06/2025 publié	30/06/2025 retraité	30/06/2026	Var. % vs. retraité
Résultat net récurrent (RNR)	61 608	61 608	64 121	+4,1 %
Dotation aux amortissements	-18 449	-1 400	-1 548	-10,6 %
Variation de valeur des immeubles de placement		-10 619	-17 436	-64,2 %
Autres produits et charges opérationnels	-26 233	-742	-4 034	na
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, impacts nets des rachats obligataires et opérations de couvertures	-4 259	-4 259	-4 874	-14,4 %
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle	1 271	2 168	-2 623	Na
Impôts résultant des retraitements hors RNR	-6	-6	96	Na
Résultat net part du Groupe	13 932	46 750	33 703	-27,9 %

Mercialys a opté, à compter de l'exercice 2026 et pour la première fois à l'occasion de la publication du présent Rapport, pour la comptabilisation à la juste valeur de ses immeubles de placement, en lieu et place du coût amorti retenu jusqu'alors, principalement pour des raisons de comparabilité avec ses pairs.

Ce choix est sans impact sur le résultat net récurrent (RNR), mais a un impact sur le résultat net part du Groupe (RNPG). Il ne s'agit là que d'un choix de méthode comptable, sans aucun impact sur la réalité économique de la Société.

Le 30 juin 2025 est ainsi présenté selon deux visions : la vision **publiée** en juillet 2025, et la vision **retraitée** selon cette nouvelle méthode, seule comparable au 30 juin 2026.

Les principaux retraitements sont les suivants :

- disparition des dotations aux amortissements sur les immeubles de placement, remplacées par une ligne de variation de juste valeur ;
- disparition des dépréciations, logées jusqu'alors dans les autres produits et charges opérationnels pour le périmètre consolidé ;
- et dans la quote-part de résultat net des entreprises associées et des participations ne donnant pas le contrôle, pour les actifs détenus via des sociétés mises en équivalence ou en minoritaires.

¹² Le résultat net récurrent (RNR) correspond au résultat net avant dotation aux amortissements, plus ou moins-values de cession nettes de frais associés, dépréciations d'actifs éventuelles et autres effets non récurrents

La synthèse de ces retraitements par poste du compte de résultat figure en note 1.3 de l'annexe aux comptes consolidés, page 48.

Les **dotations aux amortissements** s'établissent à 1,5 M€ au 30 juin 2026, contre 1,4 M€ au 30 juin 2025.

À compter de l'exercice 2026, Mercialys comptabilise ses immeubles de placement à la juste valeur, en lieu et place du coût amorti. La ligne de variation de juste valeur des immeubles de placement remplace ainsi celle des dotations aux amortissements sur ces immeubles, qui figurait auparavant au compte de résultat.

Cette **variation de juste valeur** s'établit à -17,4 M€ au 1er semestre 2026, en retrait de -6,8 M€ par rapport au 1er semestre 2025. Cet écart s'explique principalement par des baisses de valeur plus marquées sur les actifs diffus au S1 2026, dans un contexte de polarisation croissante du marché entre actifs dominants (> 95% de la valeur du patrimoine) et actifs non stratégiques (< 5% de la valeur du patrimoine), accentuée par l'environnement macroéconomique actuel.

Les **autres produits et charges opérationnels** non pris en compte dans le RNR incluent notamment les plus ou moins-values de cessions immobilières, nettes des frais et des provisions pour dépréciation d'actifs.

Ils s'élèvent à -4,0 M€ au 30 juin 2026 et proviennent principalement :

- de cessions et de régularisations de cessions antérieures pour -1,8 M€ ;
- de frais d'acquisitions sur titres pour -0,8 M€ ;
- d'une provision pour dépréciation des titres mis en équivalence de la société Hillel pour -0,8 M€ ;
- d'indemnités salariales pour -0,7 M€.

Ils s'élevaient à -0,7 M€ au 30 juin 2025.

Par ailleurs, les montants comptabilisés au titre d'opérations antérieures sur les **instruments de couverture, de l'impact de l'inefficacité des swaps et du risque de défaillance des banques** ont représenté un total de -4,9 M€.

Enfin, la **quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises et participations ne donnant pas le contrôle** s'établit à -2,6 M€ au 30 juin 2026, contre +2,2 M€ au 30 juin 2025 retraité, cette évolution s'expliquant principalement par les variations de juste valeur des sociétés concernées.

Dès lors, le **résultat net part du Groupe**, tel que défini par les normes IFRS, s'élève à 33,7 M€ au 30 juin 2026, contre 46,8 M€ au 30 juin 2025.

1.5. CESSIONS ET INVESTISSEMENTS

Aucune cession significative n'est intervenue au cours du 1^{er} semestre 2026.

Mercialys a poursuivi sa politique d'investissements ciblés au 1er semestre 2026, avec l'acquisition d'un retail park en mitoyenneté du Shop•Park Toulouse Fenouillet, une opération structurante pour le site.

L'actif acquis, qui comprend les murs et les parkings associés, développe 8 145 m² de GLA répartis en six moyennes surfaces, intégralement louées à des enseignes de premier plan telles que Nike, Picard, Centrakor et Maxi Zoo.

Sa localisation au cœur du périmètre du Shop•Park en fait un levier immédiat de performance commerciale. Le prix d'acquisition de 18,0 M€ AEM offre un rendement immédiat sensiblement supérieur au taux de rendement moyen des expertises du portefeuille de Mercialys.

Cette opération porte à plus de 200 000 m² la maîtrise foncière de Mercialys sur l'ensemble du site, permettant d'optimiser sa gestion, de renforcer la stratégie de commercialisation et d'accroître la puissance de l'offre commerciale.

Elle s'inscrit dans la logique de renforcement ciblé de Mercialys sur des sites dominants à fort potentiel, et doit permettre de faire de Shop•Park Fenouillet la destination de référence de l'agglomération à horizon 2027, avec une fréquentation annuelle supérieure à 7,5 millions de visiteurs.

En parallèle, Mercialys active son pipeline de développement de manière disciplinée. Il représente plus de 100 M€ sur la période 2026-2028 et 200 M€ sur 2029-2031, avec un taux de rendement interne cible d'au moins 10 % et la flexibilité de suspendre ou relancer chaque projet en fonction du contexte de marché. Plusieurs projets structurants ont été activés au cours du semestre, avec des effets positifs sur les revenus attendus à partir de 2027 :

- Marseille : livraison attendue fin 2026 / début 2027, environ 80 % précommercialisé, pour une création de valeur estimée à +10 % ;
- Grenoble : chantier lancé mi-2026, 90 % pré-loué, générant +20 % de loyer net additionnel ;
- Saint-André (La Réunion) : chantier lancé mi-2026, pré-commercialisation supérieure à 90 %, pour un rendement attendu supérieur à 9 % ;
- Nîmes : phase 1 activée en 2025 et livrée au 1^{er} semestre 2026, phase 2 en préparation.

1.6. EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER ET ACTIF NET REEVALUE

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

Au 30 juin 2026, BNP Real Estate Valuation, Newmark Valuation & Advisory, Jones Lang LaSalle Expertises, CBRE Valuation et BPCE Expertises immobilières ont mis à jour l'expertise du patrimoine de Mercialys :

- BNP Real Estate Valuation a réalisé l'expertise de 18 sites au 30 juin 2026 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31 décembre 2025 ;

- NewMark Valuation a réalisé l'expertise de 12 sites au 30 juin 2026 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31 décembre 2025 ;

- Jones Lang LaSalle Expertises a réalisé l'expertise de 5 sites au 30 juin 2026 sur la base d'une actualisation des expertises réalisées au 31 décembre 2025 ;

- CBRE Valuation a réalisé l'expertise de 1 site au 30 juin 2026 sur la base d'une actualisation de l'expertise réalisée au 31 décembre 2025 ;

- BPCE Expertises Immobilières a réalisé l'expertise de 16 sites au 30 juin 2026 sur la base d'une visite de l'ensemble des sites ;

- 2 expertises ont été réalisées en interne, sur la base des valeurs d'acquisition

La **valeur du patrimoine** s'établit à 3 062,9M€ droits inclus à fin juin 2026, en hausse de +3,8 % par rapport à fin juin 2025 et quasi stable à -0,1 % sur le semestre à périmètre constant. La variation de valeur du patrimoine à périmètre courant au 1^{er} semestre (+0,7 %) reflète principalement l'impact de l'acquisition du Retail Park et du parking à Toulouse Fenouillet.

La valeur d'expertise hors droit diminue de -0,1 % à périmètre constant sur la période et progresse de +3,6 % sur 12 mois.

	Valeur d'expertise au 30/06/2026	A périmètre courant		A périmètre constant ¹³	
		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	2 855,0	+0,7 %	+4,4 %	-0,1 %	+3,6 %
Valeur droits inclus	3 062,9	+0,7 %	+4,6 %	-0,1 %	+3,8 %

Le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 6,63 % au 30 juin 2026, en baisse limitée de 2 pb par rapport à fin décembre 2025 (6,65 %)

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

	EPRA NRV			EPRA NTA			EPRA NDV		
	30 juin 2025	31 déc. 2025	30 juin 2026	30 juin 2025	31 déc. 2025	30 juin 2026	30 juin 2025	31 déc. 2025	30 juin 2026
€/action	17,94	19,42	18,71	15,63	16,96	16,23	15,79	17,29	16,49
Var. sur 6 mois			-3,6 %			-4,3 %			-4,7 %
Var. sur 12 mois			+4,3 %			+3,8 %			+4,4 %

L'**actif net réévalué EPRA NTA** (Net Tangible Value) s'établit à 1 518,2 M€ à fin juin 2026 vs. 1 458,7 M€ à fin juin 2025. Par action, il s'élève à 16,23 € ¹⁴, en hausse de +3,8 % sur 12 mois (-4,3 % sur 6 mois).

La variation de +0,60 €/action ¹⁵ sur une année glissante résulte des impacts suivants :

- le versement des dividendes : -1,00 € ;
- le résultat net récurrent : +1,28 € ¹⁵ ;
- la variation de la juste valeur des immeubles de placement : +0,66 €, dont un effet taux pour +0,64 €, un effet loyers pour +0,41 € et d'autres effets ¹⁶ pour -0,40 € ;
- la variation de la juste valeur des dérivés et autres éléments : -0,34 €.

1.7. STRUCTURE FINANCIERE

1.7.1. Trésorerie, structure et coût de la dette

La **trésorerie** s'élève à 45,3 M€ au 30 juin 2026, contre 435,3 M€ au 31 décembre 2025. Les principaux flux ayant impacté la variation de trésorerie sur la période sont notamment les :

- émissions et remboursements d'emprunts nets de la variation de l'encours de billets de trésorerie : -300,0 M€ ;
- flux nets de trésorerie générés par l'activité sur la période : +79,4 M€ ;
- encaissements / décaissements liés aux cessions / acquisitions d'actifs réalisés au cours du 1^{er} semestre 2026 : -41,5 M€ ;

¹³ Sites constants en nombre et en surface

¹⁴ Calcul effectué sur le nombre d'actions dilué en fin de période, conformément à la méthodologie de l'EPRA concernant la NTA

¹⁵ Calcul effectué sur le nombre d'actions dilué en fin de période

¹⁶ Dont impact de la variation de la juste-valeur des sociétés mises en équivalence, des capex de maintenance et des cessions

- distributions de dividendes aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires : -96,8 M€ ;
- intérêts nets versés : -28,4 M€.

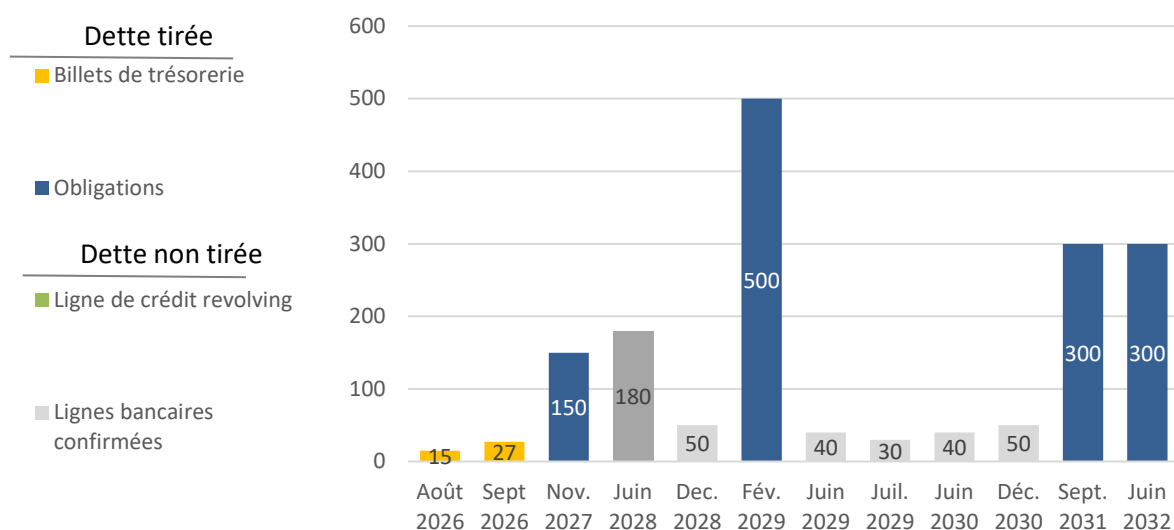
Au 30 juin 2026, le montant de la **dette tirée**¹⁷ par Mercialys s'élève à 1 292 M€ et se décompose en :

- un placement privé obligataire d'un montant nominal de 150 M€, rémunéré à un coupon fixe de 2,0 %, avec une échéance en novembre 2027 ;
- une obligation d'un montant nominal de 500 M€, rémunérée à un coupon fixe de 2,50 %, avec une échéance en février 2029 ;
- une obligation d'un montant nominal de 300 M€, rémunérée à un coupon fixe de 4,0 %, avec une échéance en septembre 2031 ;
- une obligation d'un montant nominal de 300 M€, rémunérée à un coupon fixe de 4,0 %, avec une échéance en juin 2032 ;
- 42 M€ d'encours de billets de trésorerie

Le **coût moyen de la dette obligataire** s'établit à 3,2 % au 30 juin 2026, à comparer à 2,9 % au 31 décembre 2025 et 2,8 % au 30 juin 2025. 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** s'élève à 3,8 ans au 30 juin 2026, contre 3,5 ans au 31 décembre 2025 et 4,0 ans au 30 juin 2025.

Echéancier de la dette tirée et non tirée (en M€) de Mercialys au 30 juin 2026¹⁷ :



Dans un contexte d'incertitude quant à l'évolution des taux d'intérêt, Mercialys a maintenu une position de **dette à taux fixe** élevée à fin juin 2026, soit 94 % (y compris billets de trésorerie).

La **dette financière nette** s'établit à 1 239,9 M€ au 30 juin 2026, contre 1 154,6 M€ au 31 décembre 2025.

¹⁷ La dette tirée n'intègre pas le financement en crédit-bail de l'actif de Saint-Genis 2. Celui-ci est articulé autour d'amortissements annuels à hauteur de 5,5 M€ et d'une valeur de rachat finale de 34,1 M€

Mercialys dispose, par ailleurs, de **ressources financières non tirées** à hauteur de 390 M€ lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité élevé. Dans le cadre de ce dispositif, 18 % des lignes non tirées ont fait l'objet d'une extension ou d'une renégociation en 2026 à date de publication du présent Rapport.

- une ligne de crédit syndiquée bancaire de 180 M€ 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 M€, de maturité comprise entre juin 2028 et décembre 2030. Les marges sur Euribor sont inférieures ou égales à 150 pb (pour une notation BBB) ou établies à taux fixe, et lorsqu'elles ne sont pas tirées ces lignes donnent lieu au paiement de commissions de non-utilisation jusqu'à 40 % des marges ;
- un programme de billets de trésorerie de 500 M€ utilisé à hauteur de 42 M€ (encours au 30 juin 2026).

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

1.7.2. Covenants bancaires et notation financière

La situation financière de Mercialys au 30 juin 2026 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**¹⁸ s'établit à 42,9 % au 30 juin 2026 (contre 40,2 % au 31 décembre 2025 et 42,5 % au 30 juin 2025), le ratio de **LTV droits inclus** ressortant à 39,9 % à la même date (contre 37,4 % au 31 décembre 2025 et 39,6 % au 30 juin 2025).

Ces ratios n'intègrent pas le financement en crédit-bail de l'actif de Saint-Genis pour 65,0 M€, cet élément n'étant pas rattaché à la dette financière nette. Le ratio LTV ressort à 41,9 % (droits inclus) et 45,0 % (hors droits) en prenant en compte cet élément.

Un covenant de LTV (hors droits) inférieur à 55 % s'applique sur les lignes bancaires confirmées.

	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Endettement financier net (M€)	1 179,7	1 154,6	1 239,9
Valeur d'expertise hors droits des actifs (M€). ¹⁹	2 776,7	2 875,6	2 893,1
Loan To Value (LTV) – hors droits	42,5 %	40,2 %	42,9 %

De même, le **ratio d'ICR**²⁰ s'établit à 4,1x à fin juin 2026, bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2x), en baisse par rapport à fin décembre 2025 (4,9x) et fin juin 2025 (5,7x). Cette baisse s'explique par la hausse du coût de la dette liée au refinancement, au taux de marché, de la souche obligataire de 300 M€ portant un coupon de 2,0 %, remplacée par une émission de juin 2025 à un coupon de 4,0 %.

	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
EBITDA (M€)	72,7	148,9	76,2
Coût de l'endettement financier net (M€)	-12,7	-30,2	-18,5
Interest Coverage Ratio (ICR)	5,7x	4,9x	4,1x

¹⁸ LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence)

¹⁹ Incluant la valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence, soit 38,1 M€ au 30 juin 2026, 41,1 M€ au 31 décembre 2025 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

²⁰ ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA/ coût de l'endettement financier net

Les deux autres covenants contractuels sont également respectés :

- la **juste valeur hors droits des actifs** au 30 juin 2026 est de 2,9 Md€ (supérieur au covenant contractuel qui fixe une juste valeur hors droits des immeubles de placement supérieure à 1 Md€) ;
- une **dette gagée** au 30 juin 2026 nulle (inférieur au covenant qui fixe un ratio dette gagée / juste valeur hors droits inférieur à 20 %).

Mercialys est notée par l'agence Standard & Poor's. L'agence a réitéré la notation de Mercialys à BBB (avec une perspective stable) le 17 octobre 2025.

1.8. CAPITAUX PROPRES ET ACTIONNARIAT

Les **capitaux propres consolidés** s'élèvent à 1 610,9 M€ au 30 juin 2026, contre 1 671,0 M€ au 31 décembre 2025.

Les principales variations ayant affecté les capitaux propres consolidés au cours du semestre sont les suivantes :

- résultat net du 1^{er} semestre 2025 : +34,9 M€ ;
- paiement du dividende au titre de l'exercice 2025 de 1,00 € / action et des dividendes versés aux minoritaires : -96,8 M€ ;
- opérations réalisées sur les actions propres : +1,1 M€ ;
- variation de juste valeur sur les actifs financiers et les dérivés : +1,0 M€ ;

Le **nombre d'actions en circulation** au 30 juin 2026 s'élève à 93 886 501, inchangé depuis le 31 décembre 2025.

	2024	2025	30 Juin 2026
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)	93 435 731	93 447 418	93 488 558
Nombre d'action moyen (dilué)	93 435 731	93 447 418	93 488 558

Au 30 juin 2026, l'actionnariat de Mercialys se décomposait comme suit : auto-contrôle (0,35 %) et autres actionnaires (99,65 %).

Plusieurs actionnaires ont déclaré auprès de l'AMF une position supérieure à 5,0 % de détention en capital ou en droits de vote :

- La société BlackRock Inc., agissant pour le compte de clients et de fonds sous gestion, détenait, au 17 mars 2026, 4 721 161 actions, soit 5,03 % du capital. Par ailleurs, BlackRock Inc. a réalisé plusieurs opérations début juillet, la dernière en date du 10 juillet 2026 correspondant à un franchissement à la baisse du seuil de 5 %, la société ne détenant plus que 4,99 % du capital
- la société BNP Paribas, détenait, en date du 9 mars 2026, 4 917 308 actions, soit 5,24 % du capital

Par ailleurs, le groupe Cohen & Steers, dont la société mère est Cohen & Steers Inc., a indiqué, dans le cadre d'une déclaration de franchissement à la hausse du seuil de 5 % du capital, détenir au 24 mars 2026, à travers ses mandats de conseil et les fonds d'investissement qu'il gère, une participation au capital de 8,05 % et 4,56 % des droits de vote au titre de la position spécifique du groupe Cohen & Steers et sa maison mère Cohen & Steers Inc.

1.9. FACTEURS DE RISQUES ET INCERTITUDES

Les facteurs de risques identifiés et présentés dans le chapitre 5, au paragraphe 5.2 du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 16 mars 2026 sous le numéro D.26-0098 demeurent d'actualité.

Mercialys surveille attentivement les évolutions du cadre législatif, notamment celles susceptibles d'affecter le régime SIIC et la conformité fiscale de la Société, et pourrait être amenée à adapter sa politique de gestion locative pour en limiter les impacts économiques.

Les autres facteurs de risques détaillés dans le Document d'enregistrement universel 2025 sont inchangés. En effet, Mercialys n'est pas directement impactée par les mesures associées aux éventuels tarifs douaniers qui pourraient être mis en œuvre. La foncière pourrait être indirectement impactée si ces barrières douanières devaient avoir un effet globalement récessif en France, ce qui pénaliserait la consommation et fragiliserait ainsi potentiellement certains locataires. Aucun effet à ce titre ne s'est matérialisé à date du présent Rapport.

2. MESURES DE PERFORMANCE EPRA

Mercialys applique les recommandations de l'EPRA²¹ 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 juin 2025, fin décembre 2025 et fin juin 2026 :

	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Actif net réévalué (EPRA NRV) - € par action	17,94	19,42	18,71
Actif net réévalué (EPRA NTA) - € par action	15,63	16,96	16,23
Actif net réévalué (EPRA NDV) - € par action	15,79	17,29	16,49
Taux de rendement initial net EPRA - %	5,93 %	5,64 %	5,49 %
Taux de rendement initial net majoré EPRA - %	6,07 %	5,78 %	5,65 %
Taux de vacance EPRA - %	2,9 %	2,0 %	2,1 %
Ratio de coût EPRA (y compris coûts liés à la vacance) - %	21,6 %	20,2 %	20,8 %
Ratio de coût EPRA (hors coûts liés à la vacance) - %	20,1 %	18,8 %	19,4 %
Investissements EPRA - M€	88,5	109,7	44,1
Ratio d'endettement (LTV) EPRA	45,9 %	43,3 %	45,9 %
Ratio d'endettement (LTV) EPRA droits inclus - %	43,0 %	40,4 %	42,8 %

2.1. Résultat et résultat par action EPRA

(en millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2025
Résultat net part du Groupe	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)	-1,3	-0,5
Inefficacité des couvertures, risque de défaillance bancaire, impacts nets des rachats obligataires et opérations de couvertures	4,3	8,8
Autres produits et charges opérationnels	26,2	36,4
Dotation aux amortissements	18,4	38,8
RÉSULTAT EPRA	61,6	117,5
Nombre d'actions moyen basique	93 308 989	93 447 418
RÉSULTAT PAR ACTION EPRA (en euro)	0,67	1,26

²¹ European Public Real Estate Association

À compter de l'exercice 2026, Mercialis comptabilise ses immeubles de placement à la juste valeur, en lieu et place du coût amorti ce qui induit un changement sur le format de présentation du résultat EPRA comme suit :

(en millions d'euros)		30/06/2026
Résultat net part du Groupe		33,7
Ajustements pour calculer le résultat net EPRA :		
(i)	Variation de la valeur d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	17,4
(ii)	Résultat de cession d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	1,8
(iii)	Résultat de cession d'actifs destinés à la vente dont perte de valeur	
(iv)	Impôts sur le résultat de cession	
(v)	Dépréciation d'écart d'acquisition/écart d'acquisition négatif	
(vi)	Variation de la valeur des instruments financiers et coûts de dénouement	4,9
(vii)	Coûts d'acquisition sur titres et participations ne donnant pas le contrôle dans des coentreprises	0,8
(viii)	Ajustements liés à la structure de financement	
(ix)	Ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels	3,0
(x)	Impôts différés au titre des ajustements EPRA	-0,1
(xi)	Ajustement (i) à (x) au titre des coentreprises (sauf déjà consolidées par intégration proportionnelle)	3,0
(xii)	Participations ne donnant pas le contrôle au titre de ce qui précède	-0,4
RÉSULTAT EPRA		64,1
Nombre d'actions moyen basique		93 488 558
RÉSULTAT PAR ACTION EPRA (en euro)		0,69

2.2. Actif net réévalué EPRA (NRV, NTA, NDV)

À compter de l'exercice 2026, pour faciliter les analyses comparatives intra-sectorielles, Mericalys comptabilise ses immeubles de placement à la juste valeur, en lieu et place du coût amorti.

(en millions d'euros)	30/06/2025		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	575,4	575,4	575,4
Inclut / Exclut :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	575,4	575,4	575,4
Inclut :			
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 (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	10,0	10,0	10,0
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	1 488,2	1 488,2	1 488,2
Exclut Erreur ! Signet non défini. :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement	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 :			
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	192,9	0,0	
NAV²²	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

²² Les retraitements sont établis conformément aux EPRA Best Practices Recommendations (BPR) en vigueur et reflètent l'ensemble des éléments d'inclusion et d'exclusion par ces recommandations. Les EPRA BPR sont disponibles sur le site de l'EPRA : [EPRA Best Practices Recommendations \(BPR\)](#). ²³ Les retraitements sont établis conformément aux EPRA Best Practices Recommendations (BPR) en vigueur et reflètent l'ensemble des éléments d'inclusion et d'exclusion par ces recommandations. Les EPRA BPR sont disponibles sur le site de l'EPRA : [EPRA Best Practices Recommendations \(BPR\)](#).

À compter de l'exercice 2026, pour faciliter les analyses comparatives intra-sectorielles, Mercialis comptabilise ses immeubles de placement à la juste valeur, en lieu et place du coût amorti.

(en millions d'euros)	31/12/2025		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	595,1	595,1	595,1
Inclut / Exclut :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	595,1	595,1	595,1
Inclut :			
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 (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	9,6	9,6	9,6
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement	59,8	59,8	59,8
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	1 616,8	1 616,8	1 616,8
Exclut :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement	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 :			
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	206,5	0,0	
NAV²³	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

²³ Les retraitements sont établis conformément aux EPRA Best Practices Recommendations (BPR) en vigueur et reflètent l'ensemble des éléments d'inclusion et d'exclusion par ces recommandations. Les EPRA BPR sont disponibles sur le site de l'EPRA : [EPRA Best Practices Recommendations \(BPR\)](#).

À compter de l'exercice 2026, pour faciliter les analyses comparatives intra-sectorielles, Mericalys comptabilise ses immeubles de placement à la juste valeur, en lieu et place du coût amorti.

(en millions d'euros)	30/06/2026		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires (IFRS)	1 552,4	1 552,4	1 552,4
Inclut / Exclut :			
i) Instruments hybrides	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué	1 552,4	1 552,4	1 552,4
Inclut :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le modèle du coût de l'IAS 40 est utilisé)	0,0	0,0	0,0
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction (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	0,0	0,0	0,0
iii) Réévaluation des baux détenus sous forme de contrats de location-financement	0,0	0,0	0,0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0,0	0,0	0,0
EPRA NAV dilué à la juste valeur	1 552,4	1 552,4	1 552,4
Exclut :			
v) Impôt différé relatif aux variations de juste valeur des immeubles de placement	0,0	0,0	
vi) Juste valeur des instruments financiers	-9,3	-9,3	
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)		-13,4	
Inclut :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			1,9
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à leur juste valeur	0,0		
xi) Droits de mutation	207,9	0,0	
NAV²⁴	1 750,9	1 518,2	1 542,8
Nombre d'actions totalement dilué fin de période	93 558 858	93 558 858	93 558 858
NAV par action (en euros)	18,71	16,23	16,49

²⁴ Les retraitements sont établis conformément aux EPRA Best Practices Recommendations (BPR) en vigueur et reflètent l'ensemble des éléments d'inclusion et d'exclusion par ces recommandations. Les EPRA BPR sont disponibles sur le site de l'EPRA : [EPRA Best Practices Recommendations \(BPR\)](#).

2.3. Taux de rendement initial net (Net Initial Yield) et Taux de rendement initial net majoré (« topped-up » NIY) 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)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Immeubles de placement - détenus à 100 %	2 734,0	2 834,6	2 855,0
Actifs en développement (-)	0,0	0,0	-14,9
Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits	2 734,0	2 834,6	2 840,1
Droits de mutation	192,9	206,5	207,6
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus	2 926,9	3 041,1	3 047,7
Revenus locatifs annualisés	181,3	179,5	175,4
Charges non récupérables (-)	-7,6	-8,1	-8,1
Loyers nets annualisés	173,7	171,4	167,3
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	4,0	4,4	5,0
Loyers nets annualisés majorés	177,7	175,8	172,2
Taux de rendement initial net EPRA (Net Initial Yield)	5,93 %	5,64 %	5,49 %
Taux de rendement initial net majoré EPRA ("Topped-Up" Net Initial Yield)	6,07 %	5,78 %	5,65 %

Le taux de rendement initial net EPRA s'établit à 5,49 % au 1er semestre 2026, en retrait par rapport au 30 juin 2025 (5,93 %) et au 31 décembre 2025 (5,64 %).

Cette baisse intègre deux effets dilutifs temporaires. D'une part, les opérations de restructuration en cours sur les sites de Brest et de Niort : les travaux de redéveloppement pèsent sur les loyers nets annualisés, qui refluent sur la période, alors que la valeur du portefeuille intègre déjà les investissements engagés sur ces sites, mécaniquement défavorable au ratio dans l'attente de la livraison complète et de la prise d'effet des nouveaux loyers, attendues en 2027. D'autre part, les loyers annualisés de l'hypermarché de Marseille Plan de Campagne, destiné à être restructuré en 2026, ont été exclus des loyers nets annualisés au 30 juin 2026, pour les mêmes raisons.

2.4. 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 représente 3,9 % à fin juin 2026, stable par rapport au niveau constaté à fin décembre 2025. La vacance « stratégique » décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extension ou de restructuration représente 180 pb au sein de ce taux de vacance.

(en millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026
Valeur locative des lots vacants	8,3	7,5	7,3
Valeur locative de l'ensemble du portefeuille	191,5	189,6	188,4
Taux de vacance EPRA	4,3 %	3,9 %	3,9 %

2.5. Ratios de coût EPRA

(en millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2025	30/06/2026	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	-13,9	-29,5	-16,2	Frais de personnel et autres charges
Charges locatives nettes	-4,4	-6,5	-4,5	Impôt foncier et charges locatives non récupérées (y. c. coûts de la vacance)
Honoraires de gestion locative	1,7	6,5	3,8	Honoraires de gestion locative
Autres produits et charges	-2,7	-7,0	-2,3	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	-19,2	-36,5	-19,2	
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 (incluses dans le loyer)	0,0			
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	-19,2	-36,5	-19,2	A
Coûts directs de la vacance ²⁵	1,4	2,6	1,3	
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	-17,8	-33,9	-17,9	B
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain ²⁶	88,7	180,6	92,2	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)	88,7	180,6	92,2	C
RATIO DE COÛT EPRA y compris coûts liés à la vacance	21,6 %	20,2 %	20,8 %	A / C
RATIO DE COÛT EPRA hors coûts liés à la vacance	20,1 %	18,8 %	19,4 %	B / C

Le ratio de coût EPRA (hors coûts liés à la vacance) s'établit à 19,4% au 1er semestre 2026, en baisse par rapport au 30 juin 2025 (20,1%).

Cette amélioration intègre un effet dilutif temporaire lié aux opérations de restructuration en cours sur les sites de Brest et de Niort : l'arrêt des loyers Casino sur ces deux sites pèse sur les revenus locatifs bruts au 1er semestre 2026, effet qui n'affectait pas encore la période comparable de 2025. Retraité de cet effet, le ratio de coût EPRA ressortirait en amélioration plus marquée encore, s'il bénéficiait de la prise d'effet des nouveaux loyers, attendus en 2027.

²⁵ 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

²⁶ 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

2.6. Investissements EPRA

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

(en millions d'euros)	30/06/2025			31/12/2025			30/06/2026		
	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (quote-part proport.)	Total Groupe	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (quote-part proport.)	Total Groupe	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (quote-part proport.)	Total Groupe
Acquisitions	81,3	0,0	81,3	81,9	0,0	81,9	25,7	0,0	25,7
Développements	1,9	0,0	1,9	8,3	0,0	8,3	11,6	0,0	11,6
Immeubles de placement	5,3	0,0	5,3	19,5	0,0	19,5	6,7	0,0	6,7
<i>Avec espace locatif additionnel</i>	3,5	0,0	3,5	6,7	0,0	6,7	2,0	0,0	2,0
<i>Sans espace locatif additionnel</i>	1,4	0,0	1,4	11,2	0,0	11,2	3,6	0,0	3,6
<i>Participations travaux et indemnités</i>	0,4	0,0	0,4	1,7	0,0	1,7	1,1	0,0	1,1
<i>Autres investissements significatifs non ventilés</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Intérêts capitalisés (si applicable)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investissement total	88,5	0,0	88,5	109,7	0,0	109,7	44,1	0,0	44,1
Retraitement de la position comptable à la position cash	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investissement total (cash)	88,5	0,0	88,5	109,7	0,0	109,7	44,1	0,0	44,1

Les investissements de **développements** correspondent aux chantiers stratégiques de la société.

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

- Sur la ligne « Avec espace locatif additionnel » principalement des travaux liés au portefeuille de projets traditionnels (transformations de galeries, transformation de cellules) mis en œuvre sur différents sites ;
- Sur la ligne « Sans espace locatif additionnel » principalement des dépenses de maintenance.

2.7. 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, ainsi que détaillé ci-avant, et qui représente la référence des covenants bancaires.

Ratio au 30 juin 2025

(En millions d'euros)		Groupe	Part des entreprises associées	Participations détenues	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
Inclut	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
	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
Inclut	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
	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

(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)					
	Comptes courants avec une caractéristique de fonds propres					
Exclut	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 %

Ratio au 30 juin 2026

(En millions d'euros)		Groupe	Part des entreprises associées	Participations détenues	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
Inclut	Emprunts auprès d'institutions financières	65,0	41,0		-0,0	106,0
	Billets de trésorerie	42,0	-			42,0
	Instruments de dette hybrides	-	-			-
	Emprunts obligataires	1 243,1	-			1 243,1
	Dérivés de change et taux (futures, swaps, options et forwards)	-5,7	-			-5,7
	Dettes nettes d'exploitation				0,7	0,7
	Propriété occupée par le propriétaire (dette)					-
	Comptes courants avec une caractéristique de fonds propres					-
Exclut	Trésorerie et équivalents de trésorerie :	-45,3	-2,2		4,3	-43,2
Total dette Nette (a)		1 299,2	38,9	-	4,9	1 343,0
Biens immobiliers occupés par le propriétaire :						
Inclut	Immeubles de placement à la juste valeur :	2 826,8	81,7		-55,6	2 853,0
	Propriétés détenues en vue de la vente	13,3				13,3
	Immeubles en cours de développement	14,9	-			14,9-
	Immobilisations incorporelles	13,4				13,4
	Créances nettes d'exploitation	17,4	0,9			18,2
	Immobilisations financières	19,5	-4,6	0,1		15,0
Total Patrimoine (b)		2 905,3	78,0	0,1	-55,6	2 927,7
EPRA LTV (a) / (b)						45,9 %
Droits de mutation (c)		207,9	6,1	-	-4,1	209,9
EPRA LTV droits inclus (a) / (b) + (c)						42,8 %

3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

Compte de résultat consolidé résumé

À compter de l'exercice 2026, Mercialis applique le modèle de la juste valeur (IAS 40) pour ses immeubles de placement, en lieu et place du modèle du coût. Conformément à IAS 8, ce changement est appliqué rétrospectivement ; les comptes au 30 juin 2025 et le bilan au 31 décembre 2025 présentés en comparatif ont été retraités en conséquence.

Ce changement se traduit par la suppression des dotations aux amortissements sur les immeubles de placement (la ligne « Dotations aux amortissements » ne portant désormais plus que sur les autres immobilisations corporelles et incorporelles) et des dépréciations sur ces mêmes immeubles, remplacées par une ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » reflétant les mouvements de juste valeur de la période. (Note 1.3 : Principes comptables)

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2026	30/06/2025 - retraité
Revenus locatifs		92 193	88 735
Charges locatives et impôt foncier		-30 594	-29 635
Charges et impôt refacturés aux locataires		26 099	25 268
Charges nettes sur immeubles		-547	-942
Loyers nets	<i>Note 10</i>	87 151	83 426
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	<i>Note 11</i>	5 205	3 205
Autres produits		-	-
Autres charges	<i>Note 12</i>	-4 059	-3 402
Charges de personnel		-12 091	-10 486
Dotations aux amortissements		-1 548	-1 400
Reprises/(Dotations) aux provisions		2 545	3 534
Variation de valeur des immeubles de placement	<i>Note 8</i>	-17 436	-10 619
Autres produits opérationnels	<i>Note 13</i>	6 910	6 201
Autres charges opérationnelles	<i>Note 13</i>	-6 132	-5 088
Résultat opérationnel		60 544	65 371
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		2 211	4 189
Coût de l'endettement financier brut		-23 570	-21 525
(Coût)/Produit de l'endettement financier net	<i>Note 17.3.1</i>	-21 359	-17 336
Autres produits financiers	<i>Note 17.3.2</i>	763	1 013
Autres charges financières	<i>Note 17.3.2</i>	-3 155	-1 894
Résultat financier		-23 751	-18 217
Charge d'impôt	<i>Note 17</i>	-393	-457
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	<i>Note 5</i>	-1 537	574
Résultat net de l'ensemble consolidé		34 863	47 270
Dont participations ne donnant pas le contrôle		1 160	520
Dont part du Groupe		33 703	46 750
Résultat par action ^[1]			
Résultat net, part du Groupe (en euro)		0,36	0,50
Résultat net dilué, part du Groupe (en euro)		0,36	0,50

^[1] Sur la base du nombre d'actions moyen pondéré sur la période retraité des actions propres :

- Nombre moyen pondéré d'actions non dilué au 1^{er} semestre 2026 = 93 488 558 actions
- Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué au 1^{er} semestre 2026 = 93 488 558 actions

État du résultat global consolidé résumé

Les montants présentés diffèrent de ceux publiés en 2025 en raison de l'application rétroactive du changement de méthode comptable volontaire décrit en note 1.3.

Situations intermédiaires au 30 juin 2026 et 2025.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2026	30/06/2025 - retraité
Résultat net de l'ensemble consolidé		34 863	47 270
Éléments recyclables ultérieurement en résultat		962	2 242
Couverture de flux de trésorerie	Note 16.4	1 006	2 346
Effets d'impôts		-44	-103
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat		207	134
Variation de juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	Note 16.4	-11	-7
Écarts actuariels		294	190
Effets d'impôts		-76	-49
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, nets d'impôts		1 169	2 377
Résultat global de l'ensemble consolidé		36 032	49 647
dont participations ne donnant pas le contrôle		1 160	520
dont part du Groupe		34 872	49 127

État de la situation financière consolidée résumée

Les montants présentés diffèrent de ceux publiés en 2025 en raison de l'application rétroactive du changement de méthode comptable volontaire décrit en note 1.3.

Situation intermédiaire au 30 juin 2026, 1^{er} janvier 2025 retraité et exercice clos le 31 décembre 2025 retraité.

ACTIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2026	31/12/2025 - retraité	01/01/2025 - retraité
Ecart d'acquisition		11 470	11 470	-
Immobilisations incorporelles		13 359	12 389	3 424
Immobilisations corporelles		9 798	9 517	7 445
Immeubles de placement	Note 8	2 842 152	2 826 868	2 583 670
Actifs au titre des droits d'utilisation	Note 9	7 034	7 160	8 598
Participations dans les entreprises associées	Note 5	38 193	41 951	50 369
Autres actifs non courants	Note 1	28 356	28 263	26 856
Actifs d'impôts différés		1 181	1 326	1 700
Actifs non courants		2 951 542	2 938 944	2 682 062
Créances clients	Note 15	34 345	27 853	30 766
Autres actifs courants		31 556	27 770	26 939
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Note 16	45 257	435 319	283 653
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	Note 8	13 294	7 721	-
Actifs courants		124 452	498 663	341 358
TOTAL ACTIFS		3 075 994	3 437 606	3 023 420

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2026	31/12/2025 - retraité	01/01/2025 - retraité
Capital social	Note 6	93 887	93 887	93 887
Primes, titres auto-détenus et autres réserves		1 458 483	1 516 683	1 420 596
Capitaux propres part du Groupe		1 552 370	1 610 569	1 514 483
Participations ne donnant pas le contrôle		58 480	60 424	110 606
Capitaux propres		1 610 850	1 670 993	1 625 089
Provisions non courantes		1 391	1 453	1 390
Dettes financières non courantes	Note 16	1 237 454	1 234 560	1 237 529
Dépôts et cautionnements		32 839	32 050	29 424
Passifs de location non courants	Note 9	71 398	74 570	13 991
Autres dettes non courantes		3 540	3 462	4 675
Passifs non courants		1 346 622	1 346 095	1 287 010
Dettes fournisseurs		15 274	9 007	10 934
Dettes financières courantes	Note 16	51 595	360 042	50 765
Passifs de location courants	Note 9	6 958	6 657	1 204
Provisions courantes		8 379	14 682	16 644
Autres dettes courantes		36 312	30 112	31 384
Dettes d'impôt exigible courant		3	17	390
Passifs courants		118 522	420 518	389 797
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		3 075 994	3 437 606	3 023 420

État consolidé des flux de trésorerie

Les montants présentés diffèrent de ceux publiés en 2025 en raison de l'application rétroactive du changement de méthode comptable volontaire décrit en note 1.3.

Impacts sur les principaux agrégats de l'état consolidé des flux de trésorerie

Situations intermédiaires au 30 juin 2026 et 2025.

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2026	30/06/2025 - retraité
Résultat net, part du Groupe		33 703	46 750
Participations ne donnant pas le contrôle		1 160	520
Résultat net de l'ensemble consolidé		34 863	47 270
Dotation aux amortissements (1) et aux provisions, nette des reprises		- 3 970	1 116
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés		365	451
Autres charges/(Produits) calculés (2)		18 082	10 130
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises		1 537	-574
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises		1 368	1 263
Résultat sur cessions d'actifs		2 276	662
Coût/(Produit) de l'endettement financier net	Note 16.3	21 359	17 336
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	Note 9	1 543	428
Charge d'impôt (y compris différé)	Note 17	393	457
Capacité d'Autofinancement (CAF)		77 817	78 540
Impôts perçus/(versés)		-80	-720
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité, hors dépôts et cautionnements (3)		832	1 473
Variation des dépôts et cautionnements		789	2 421
Flux nets de trésorerie liés à l'activité		79 359	81 713
Décaissements liés aux acquisitions :			
d'immeubles de placement et autres immobilisations	Note 8	-43 463	-81 350
d'actifs financiers non courants		-	-279
Encaissements liés aux cessions :			
d'immeubles de placement et autres immobilisations		1 604	-
d'actifs financiers non courants		375	635
Incidence des variations de périmètre avec changement de contrôle		-	-24 272
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		-41 484	-105 267
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère (solde)	Note 7	-93 686	-93 462
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle		-3 104	-6 795
Variation des actions propres		691	1 110
Augmentation des emprunts et dettes financières	Note 16	84 000	422 477
Diminution des emprunts et dettes financières	Note 16	-384 000	-126 000
Remboursement des passifs de loyers	Note 9	-3 429	-617
Intérêts financiers perçus		13 531	8 846
Intérêts financiers versés		-41 938	-23 550
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		-427 936	182 009
Variation de trésorerie		-390 061	158 456
Trésorerie nette d'ouverture	Note 16	435 319	283 653
Trésorerie nette de clôture	Note 16	45 257	442 109

dont trésorerie et équivalents de trésorerie	45 257	442 109
dont concours bancaires	-	-

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

	30/06/2026	30/06/2025 - retraité
(2) Les autres charges et produits calculés sont essentiellement composés de :		
Variation de valeur des immeubles de placement	-17 436	10 619
la désactualisation des baux à construction <i>Note 14</i>	-63	-80
les droits d'entrée reçus des locataires, étalés sur la durée ferme du bail	393	-27
l'étalement des frais financiers	369	347
intérêts sur prêts non cash et les autres produits et charges financières	-231	-911
(3) La variation du besoin en fonds de roulement se décompose ainsi :	832	1 473
Créances clients <i>Note 15</i>	-6 492	4 420
Dettes fournisseurs	6 267	11 011
Autres créances et dettes	1 058	-13 959

État de variation des capitaux propres consolidés

Situations intermédiaires au 30 juin 2026 et 2025. Les montants présentés diffèrent de ceux publiés en 2025 en raison de l'application rétroactive du changement de méthode comptable volontaire décrit en note 1.3.

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves liées au capital ²⁷	Titres auto-détenus	Réserves et résultats consolidés	Écarts actuariels	Var. actifs financiers par les autres éléments du résultat global	Capitaux propres Part du Groupe ²⁸	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
31 décembre 2024 publié	93 887	498 102	-7 974	54 338	-125	-7 161	631 065	130 957	762 022
JV des Immeubles de placement	-	-	-	883 417	-	-	883 417	-20 350	863 067
Au 1^{er} janvier 2025 - retraité	93 887	498 102	-7 974	937 755	-125	-7 161	1 514 483	110 607	1 625 089
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	2 242	141	-7	2 377	-	2 377
Résultat de l'exercice	-	-	-	46 750	-	-	46 750	520	47 270
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	-	-	-	48 992	141	-7	49 127	520	49 647
Opérations sur actions propres	-	-	2 156	-1 047	-	-	1 110	-	1 110
Dividendes versés au titre de 2024	-	-	-	-93 462	-	-	-93 462	-6 795	-100 257
Paiements en actions	-	-	-	451	-	-	451	-	451
Autre	-	-	-	9 113	-	-	9 113	-44 810	-35 698
Au 30 juin 2025 - retraité	93 887	498 102	-5 818	901 803	16	-7 168	1 480 822	59 521	1 540 343
Au 31 décembre 2025 - retraité	93 887	498 102	-5 504	1 031 256	-4	-7 168	1 610 569	60 424	1 670 993
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice	-	-	-	962	218	-11	1 169	-	1 169
Résultat de l'exercice	-	-	-	33 703	-	-	33 703	1 160	34 863
Résultat global de l'ensemble consolidé au titre de l'exercice	-	-	-	34 665	218	-11	34 872	1 160	36 032
Opérations sur actions propres	-	-	1 819	-1 128	-	-	691	-	691
Dividendes versés au titre de 2025	-	-	-	-93 686	-	-	-93 686	-3 104	-96 788
Paiements en actions	-	-	-	365	-	-	365	-	365
Autre	-	-	-	-443	-	-	-443	-	-443
Au 30 juin 2026	93 887	498 102	-3 685	971 031	214	-7 179	1 552 370	58 480	1 610 850

²⁷ Réserves liées au capital = primes d'émissions, primes d'apport, primes de fusion, réserves légales

²⁸ Attribuables aux actionnaires de Mercialis SA

4. NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

Informations relatives au Groupe Mercialys

Mercialys est une société anonyme de droit français, spécialisée dans l'immobilier commercial. Son siège social est situé au 16-18, rue du Quatre Septembre, 75002 Paris.

Les actions de Mercialys SA sont cotées sur l'Euronext Paris compartiment A.

La société et ses filiales sont ci-après dénommées le « Groupe » ou le « groupe Mercialys ».

Les états financiers consolidés résumés semestriels au 30 juin 2026 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 28 juillet 2026, le Conseil d'administration a établi et autorisé la publication des états financiers consolidés résumés du groupe Mercialys pour le semestre se terminant le 30 juin 2026.

Note 1 : Base de préparation des états financiers et méthodes comptables

Note 1.1 : Déclaration de conformité

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés résumés 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 30 juin 2026.

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

Note 1.2 : Bases de préparation

Les états financiers consolidés semestriels, présentés de manière résumée, ont été préparés conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 (« Information financière intermédiaire »).

Ils ne comportent pas toutes les informations et annexes telles que présentées dans les états financiers annuels. De ce fait, il convient d'en effectuer la lecture en parallèle avec les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2025. A noter, le changement de méthode comptable par rapport états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2025 (Note 1.3 : Principes comptables ci-après).

Ils sont disponibles sur demande auprès de la Direction de la communication, 16-18, rue du Quatre Septembre, 75002 Paris, ou sur le site internet www.mercialys.fr.

Les états financiers consolidés résumés du Groupe sont présentés en milliers d'euros, monnaie fonctionnelle des entités du Groupe et de présentation. Ils sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et des instruments dérivés de couverture, évalués à la juste valeur.

Les tableaux comportent des données arrondies individuellement. Les calculs arithmétiques effectués sur la base des éléments arrondis peuvent présenter des divergences avec les agrégats ou sous-totaux affichés.

Note 1.3 : Principes comptables

Normes IFRS en vigueur au 1^{er} janvier 2026 :

A compter du 1^{er} janvier 2026, les normes IFRS ci-dessous entre en vigueur de manière obligatoire :

- Modifications d'IFRS 9 et IFRS 7- Contrats d'achat d'énergie renouvelable (publié par l'IASB le 18 décembre 2024)
- Modifications d'IFRS 9 et IFRS 7- Classification et évaluation des instruments financiers (publié par l'IASB le 30 mai 2024)
- Améliorations annuelles – IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 et IAS 7 (publiées par l'IASB le 18 juillet 2024)

Ces normes n'ont pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés résumés du Groupe.

État d'avancement de la mise en œuvre d'IFRS 18 :

À la date d'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2026, le Groupe a identifié les principaux axes d'impact d'IFRS 18 (nouvelles catégories et sous-totaux du compte de résultat, reclassements de certains produits et charges, encadrement des MPM, modifications du tableau des flux de trésorerie).

Des travaux d'analyse sont en cours, en lien avec les recommandations de l'ESMA et de l'AMF, notamment pour cartographier les agrégats de performance existants et ceux qui seront qualifiés de MPM ; définir les activités principales spécifiées du Groupe et leur incidence sur la classification des produits et charges ; évaluer les impacts potentiels sur les nouveaux sous-totaux IFRS 18, en particulier le résultat d'exploitation et le résultat avant financement et impôt.

Toutefois, ces travaux ne sont pas finalisés. En conséquence, le Groupe n'est pas en mesure, à ce stade, de fournir des impacts chiffrés détaillés ni une présentation définitive des nouveaux agrégats de performance.

Le Groupe prévoit de compléter et préciser cette information dans ses prochains états financiers.

Changement de méthode comptable

Cependant, les principes comptables appliqués aux comptes consolidés pour l'exercice 2026 diffèrent de ceux retenus précédemment, le Groupe ayant opté pour l'application du modèle de la juste valeur aux immeubles de placement, en lieu et place du modèle du coût historique, conformément aux options prévues par la norme IAS 40 pour ce type d'actifs.

Ce changement de méthode est encadré par IAS 8, qui autorise les modifications volontaires de méthodes comptables. La possibilité d'opter entre le modèle du coût et celui de la juste valeur pour les immeubles de placement est, quant à elle, prévue par IAS 40, sous réserve d'une application cohérente du modèle retenu.

Ce changement est jugé approprié dans la mesure où il offre une vision plus économique de la performance et de la situation financière des actifs, en intégrant plus directement les conditions de marché dans leur évaluation, et renforce la comparabilité des états financiers du Groupe avec celle de la majorité des foncières cotées appliquant également le modèle de la juste valeur.

Dans ce modèle, les immeubles de placement sont réévalués à chaque date de clôture à leur juste valeur hors droits, déterminée conformément à IFRS 13, sur la base des expertises retenues par le Groupe, s'appuyant sur des valorisations effectuées par des experts indépendants. Les variations de juste valeur, positives ou négatives, sont comptabilisées en résultat. La valeur comptable des actifs reflète ainsi directement la valeur économique actualisée du patrimoine immobilier.

Depuis l'entrée en vigueur d'IFRS 16, IAS 40 s'applique également aux immeubles de placement détenus via un droit d'utilisation, lorsque le droit d'utilisation répond à la définition d'un immeuble de placement (actif détenu pour obtenir des loyers et/ou une appréciation du capital) et que l'entité a retenu le modèle de la juste valeur pour ses immeubles de placement. Dans ce cas, le droit d'utilisation classé en immeuble de placement est évalué à la juste valeur à chaque clôture, conformément à IFRS 13, en tenant compte des flux liés au contrat de location, tandis que le passif de location demeure évalué au coût amorti conformément à IFRS 16.

Conformément au paragraphe 35 d'IAS 28, les entités mises en équivalence appliquent les mêmes méthodes comptables que le Groupe ; en conséquence, les participations dans les entreprises associées et coentreprises détenant des immeubles de placement ont également été retraitées selon le modèle de la juste valeur.

Conformément à IAS 8, l'application rétrospective a été jugée praticable pour l'ensemble des périodes présentées. L'impact cumulé des exercices antérieurs a été enregistré en capitaux propres d'ouverture au 1^{er} janvier 2025.

Les états financiers comparatifs (bilan, compte de résultat, tableau des flux de trésorerie et tableau de variation des capitaux propres) ont ainsi été retraités ligne par ligne pour refléter l'application du modèle de la juste valeur, et un état de la situation financière additionnel au début de la période comparative la plus récente est présenté.

Impacts du passage à la juste valeur sur les principaux agrégats de la situation financière consolidée :

Le changement de méthode comptable, lié au passage au modèle de la juste valeur pour les immeubles de placement, a eu un impact sur la revalorisation des immeubles de placement détenus directement par le Groupe ainsi que sur les immeubles détenus par les sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Il en résulte une évolution des lignes "Immeubles de placement" et "Participations dans les entreprises associées" du bilan consolidé.

Parallèlement, des reclassements liés aux immeubles de placement ont été opérés :

- la ligne "Autres actifs non courants" a été diminuée du montant des contrats de bail à construction pour lesquels le Groupe est bailleur, ces contrats étant désormais présentés en "Immeubles de placement" ;

- la ligne “Actifs au titre des droits d’utilisation” a été diminuée pour certains droits répondant à la définition d’immeubles de placement (notamment le site de Saint Genis ainsi que certains baux à construction et baux emphytéotiques pour lesquels le Groupe est preneur), ces droits étant désormais présentés en “Immeubles de placement” et évalués à la juste valeur ;
- les lignes “Autres actifs courants” et “Dettes fournisseurs” ont fait l’objet de reclassements mineurs, correspondant à des régularisations relatives aux créances et dettes d’immobilisation.

1^{er} janvier 2025

ACTIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	1 ^{er} janvier 2025 - publié	Ajustement IAS 40 Modèle de la JV	Autres reclasseme nts	1 ^{er} janvier 2025 - retraité
Ecart d'acquisition	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	3 424	-		3 424
Immobilisations corporelles	7 445	-		7 445
Immeubles de placement	1 720 595	853 013	10 062	2 583 670
Actifs au titre des droits d'utilisation	14 784	-	-6 187	8 598
Participations dans les entreprises associées	40 315	10 054	-	50 369
Autres actifs non courants	30 604	-	-3 747	26 856
Actifs d'impôts différés	1 700	-	-	1 700
Actifs non courants	1 818 867	863 067	127	2 682 062
Créances clients	30 766	-	-	30 766
Autres actifs courants	27 048	-	-109	26 939
Trésorerie et équivalents de trésorerie	283 653	-	-	283 653
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	-	-	-	-
Actifs courants	341 467	-	-109	341 358
TOTAL ACTIFS	2 160 334	863 067	18	3 023 420

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	1 ^{er} janvier 2025 - publié	Ajustement IAS 40 Modèle de la JV	Autres reclasseme nts	1 ^{er} janvier 2025 - retraité
Capitaux propres part du Groupe	631 065	883 417	-	1 514 482
Participations ne donnant pas le contrôle	130 957	-20 350	-	110 606
Capitaux propres	762 022	863 067	-	1 625 089
Provisions non courantes	1 390	-	-	1 390
Dettes financières non courantes	1 237 529	-	-	1 237 529
Dépôts et cautionnements	29 424	-	-	29 424
Passifs de location non courants	13 991	-	-	13 991
Autres dettes non courantes	4 675	-	-	4 675
Passifs non courants	1 287 010	-	-	1 287 010
Dettes fournisseurs	10 916	-	18	10 934
Dettes financières courantes	50 765	-	-	50 765
Passifs de location courants	1 204	-	-	1 204
Provisions courantes	16 644	-	-	16 644
Autres dettes courantes	31 384	-	-	31 384
Dettes d'impôt exigible courant	390	-	-	390
Passifs courants	111 303	-	18	111 320
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2 160 334	863 067	18	3 023 420

31 décembre 2025

ACTIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 décembre 2025 publié	Ajustement IAS 40 Modèle de la JV	Autres reclassements	31 décembre 2025 retraité
Ecart d'acquisition	11 470	-	-	11 470
Immobilisations incorporelles	12 390	-	-	12 389
Immobilisations corporelles	9 082	-	436	9 517
Immeubles de placement	1 692 018	994 927	139 923	2 826 868
Actifs au titre des droits d'utilisation	143 493	-	-136 333	7 160
Participations dans les entreprises associées	32 409	9 541		41 951
Autres actifs non courants	32 161	-	-3 898	28 263
Actifs d'impôts différés	1 326	-	-	1 326
Actifs non courants	1 934 348	1 004 469	127	2 938 944
Créances clients	27 853	-		27 853
Autres actifs courants	27 879	-	-109	27 770
Trésorerie et équivalents de trésorerie	435 319	-	-	435 319
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	7 721	-	-	7 721
Actifs courants	498 772	-	-109	498 662
TOTAL ACTIFS	2 433 120	1 004 469	18	3 437 606

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 décembre 2025 publié	Ajustement IAS 40 Modèle de la JV	Autres reclassements	31 décembre 2025 retraité
Capitaux propres part du Groupe	595 089	1 015 480	-	1 610 569
Participations ne donnant pas le contrôle	71 435	-11 011	-	60 424
Capitaux propres	666 524	1 004 469	-	1 670 993
Provisions non courantes	1 453	-	-	1 453
Dettes financières non courantes	1 234 560	-	-	1 234 560
Dépôts et cautionnements	32 050	-	-	32 050
Passifs de location non courants	74 570	-	-	74 570
Autres dettes non courantes	3 462	-	-	3 462
Passifs non courants	1 346 095	-	-	1 346 095
Dettes fournisseurs	8 989	-	18	9 007
Dettes financières courantes	360 042	-	-	360 042
Passifs de location courants	6 657	-	-	6 657
Provisions courantes	14 682	-	-	14 682
Autres dettes courantes	30 112	-	-	30 112
Dettes d'impôt exigible courant	17	-	-	17
Passifs courants	420 500	-	18	420 518
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2 433 120	1 004 469	18	3 437 606

RESULTATS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 décembre 2025 publié	Ajustement IAS 40 Modèle de la JV	31 décembre 2025 retraité
Revenus locatifs	180 591	-	180 591
Loyers nets	170 498	-	170 498
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	7 852	-	7 852
Autres produits	1	-	1
Autres charges	-5 784	-	-5 784
Charges de personnel	-23 672	-	-23 672
Dotations aux amortissements	-38 775	35 611	-3 165
Reprises/(Dotations) aux provisions	5 027	-	5 027
Variation de valeur des immeubles de placement	-	71 671	71 671
Autres produits opérationnels	7 413	-	7 413
Autres charges opérationnelles	-43 781	34 629	-9 152
Résultat opérationnel	78 779	141 910	220 689
Résultat financier	-41 688	-	-41 688
Charge d'impôt	-1 128	-	-1 128
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	916	-513	403
Résultat net de l'ensemble consolidé	36 879	141 397	178 276
Dont participations ne donnant pas le contrôle	2 914	-1 328	1 587
Dont part du Groupe	33 964	142 725	176 689
Résultat par action			
Résultat net, part du Groupe	0,36		1,89
Résultat net dilué, part du Groupe	0,36		1,89

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 décembre 2025 publié	Ajustement IAS 40 Modèle de la JV	31 décembre 2025 retraité
Résultat net de l'ensemble consolidé	36 879	141 397	178 276
Éléments recyclables ultérieurement en résultat	3 273	-	3 273
Couverture de flux de trésorerie	3 412	-	3 412
Effets d'impôts	-139	-	-139
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat	115	-	115
Variation de juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	-7	-	-7
Écarts actuariels	164	-	164
Effets d'impôts	-42	-	-42
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, nets d'impôts	3 388	-	3 388
Résultat global de l'ensemble consolidé	40 266	141 397	181 664
dont participations ne donnant pas le contrôle	2 914	-1 328	1 587
dont part du Groupe	37 352	142 725	180 077

FLUX DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 décembre 2025 publié	Ajustement IAS 40 Modèle de la JV	31 décembre 2025 retraité
Résultat net, part du Groupe	33 964	142 725	176 689
Participations ne donnant pas le contrôle	2 914	-1 328	1 587
Résultat net de l'ensemble consolidé	36 879	141 397	178 276
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises	71 472	-70 240	1 233
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés	843	-	843
Autres charges/(Produits) calculés	-1 207	-71 671	-72 877
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	-916	513	-403
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises	2 674	-	2 674
Résultat sur cessions d'actifs	1 748	-	1 748
Coût/(Produit) de l'endettement financier net	39 002	-	39 002
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	2 020	-	2 020
Charge d'impôt (y compris différé)	1 128	-	1 128
Capacité d'Autofinancement (CAF)	153 643	-	153 643
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	157 027	-	157 027
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-127 035	-	-127 035
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	121 674	-	121 674
Variation de trésorerie	151 666	-	151 666
Trésorerie nette d'ouverture	283 653	-	283 653
Trésorerie nette de clôture	435 319	-	435 319

30 juin 2025

ACTIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 juin 2025 publié	Ajustement IAS 40 Modèle de la JV	Autres reclassements	30 juin 2025 retraité
Ecart d'acquisition	19 473	-		19 473
Immobilisations incorporelles	3 561	-	9	3 571
Immobilisations corporelles	8 346	-	79	8 426
Immeubles de placement	1 701 866	884 938	142 650	2 729 454
Actifs au titre des droits d'utilisation	146 472	-	-138 789	7 683
Participations dans les entreprises associées	33 647	9 925	-	43 572
Autres actifs non courants	32 439	-	-3 823	28 616
Actifs d'impôts différés	1 573	-	-	1 573
Actifs non courants	1 947 378	894 864	127	2 842 369
Créances clients	28 511	-	-	28 511
Autres actifs courants	41 830	-	-109	41 721
Trésorerie et équivalents de trésorerie	442 109	-	-	442 109
Immeubles de placement détenus en vue de la vente	4 545	-	-	4 545
Actifs courants	516 996		-109	516 887
TOTAL ACTIFS	2 464 374	894 864	18	3 359 255

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 juin 2025 publié	Ajustement IAS 40 Modèle de la JV	Autres reclassements	30 juin 2025 retraité
Capitaux propres part du Groupe	575 417	905 409		1 480 826
Participations ne donnant pas le contrôle	70 067	-10 546		59 521
Capitaux propres	645 484	894 864		1 540 347
Provisions non courantes	1 424	-		1 424
Dettes financières non courantes	1 237 272	-		1 237 272
Dépôts et cautionnements	31 846	-		31 846
Passifs de location non courants	77 988	-		77 988
Autres dettes non courantes	4 106	-		4 106
Passifs non courants	1 352 636	-		1 352 636
Dettes fournisseurs	22 089	-	18	22 107
Dettes financières courantes	387 611	-		387 611
Passifs de location courants	7 585	-	-	7 585
Provisions courantes	16 359	-	-	16 359
Autres dettes courantes	32 554	-	-	32 554
Dettes d'impôt exigible courant	56	-	-	56
Passifs courants	466 254	-	18	466 272
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2 464 374	894 864	18	3 359 255

RESULTATS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 juin 2025 publié	Ajustement IAS 40 Modèle de la JV	30 juin 2025 retraité
Revenus locatifs	88 735	-	88 735
Loyers nets	83 426	-	83 426
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	3 205	-	3 205
Autres produits	-	-	-
Autres charges	-3 402	-	-3 402
Charges de personnel	-10 486	-	-10 486
Dotations aux amortissements	-18 449	17 049	-1 400
Reprises/(Dotations) aux provisions	3 534	-	3 534
Variation de valeur des immeubles de placement	-	-10 619	-10 619
Autres produits opérationnels	6 201	-	6 201
Autres charges opérationnelles	-30 579	25 491	-5 088
Résultat opérationnel	33 449	31 921	65 371
Résultat financier	-18 217	-	-18 217
Charge d'impôt	-457	-	-457
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	703	-129	574
Résultat net de l'ensemble consolidé	15 478	31 792	47 270
Dont participations ne donnant pas le contrôle	1 546	-1 026	520
Dont part du Groupe	13 932	32 818	46 750
Résultat par action			
Résultat net, part du Groupe	0,15		0,50
Résultat net dilué, part du Groupe	0,15		0,50

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 juin 2025 publié	Ajustement IAS 40 Modèle de la JV	30 juin 2025 retraité
Résultat net de l'ensemble consolidé	15 478	31 792	47 270
Éléments recyclables ultérieurement en résultat	2 242	-	2 242
Couverture de flux de trésorerie	2 346	-	2 346
Effets d'impôts	-103	-	-103
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat	134	-	134
Variation de juste valeur des actifs financiers évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global	-7	-	-7
Écarts actuariels	190	-	190
Effets d'impôts	-49	-	-49
Autres éléments du résultat global au titre de l'exercice, nets d'impôts	2 377	-	2 377
Résultat global de l'ensemble consolidé	17 855	31 792	49 647
dont participations ne donnant pas le contrôle	1 546	-1 026	520
dont part du Groupe	16 309	32 818	49 127

FLUX DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30 juin 2025 publié	Ajustement IAS 40 Modèle de la JV	30 juin 2025 retraité
Résultat net, part du Groupe	13 932	32 818	46 750
Participations ne donnant pas le contrôle	1 546	-1 026	520
Résultat net de l'ensemble consolidé	15 478	31 792	47 270
Dotation aux amortissements et aux provisions, nette des reprises	43 656	-42 540	1 116
Charges/(Produits) calculés liés aux stock-options et assimilés	451	-	451
Autres charges/(Produits) calculés	-489	10 619	10 130
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises	-703	129	-574
Dividendes reçus des entreprises associées et coentreprises	1 263	-	1 263
Résultat sur cessions d'actifs	662	-	662
Coût/(Produit) de l'endettement financier net	17 336	-	17 336
Intérêts financiers nets au titre des contrats de location	428	-	428
Charge d'impôt (y compris différé)	457	-	457
Capacité d'Autofinancement (CAF)	78 540	-	78 540
Flux nets de trésorerie liés à l'activité	81 713	-	81 713
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-105 267	-	-105 267
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	182 009	-	182 009
Variation de trésorerie	158 456	-	158 456
Trésorerie nette d'ouverture	283 653	-	283 653
Trésorerie nette de clôture	442 109	-	442 109

Note 1.4 : Recours à des estimations et au jugement

La préparation des états financiers consolidés résumés 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 contrats.

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 juin 2026 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 : Évènements significatifs

Opérations d'investissements

Acquisition d'un retail park à Toulouse Fenouillet :

Mercialys a acquis début avril 2026, pour un montant de 16,8 millions d'euros, un retail park mitoyen de son Shop•Park de Toulouse Fenouillet, ainsi que des lots isolés adjacents pour 6,9 millions d'euros.

Financement

En février 2026, Mercialys a réalisé le remboursement de la souche obligataire à sa maturité pour 300 millions d'euros.

Le 9 juin 2026, Mercialys a signé une nouvelle ligne de crédit de 40 millions d'euros, destinée à remplacer la ligne de crédit de même montant arrivant à échéance en juin 2027.

Cette nouvelle ligne de crédit arrivera à échéance en juin 2029 et pourra, le cas échéant, être prorogée jusqu'en juin 2031.

Note 3 : Saisonnalité de l'activité

L'activité du Groupe n'est pas affectée par un effet de saisonnalité.

Note 4 : Information sectorielle

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.

A 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.

Note 5 : Périmètre de consolidation

Note 5.1 : Liste des sociétés consolidées

Au 30 juin 2026, le périmètre de consolidation du groupe Mercialys est constitué des sociétés suivantes :

Dénomination	30/06/2026			30/06/2025		
	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 %
SCI Caserne de Bonne	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI AMR	MEE	25,00 %	25,00 %	MEE	25,00 %	25,00 %
SNC Aix2	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %
SNC Fenouillet Participation	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SNC Fenouillet Immobilier	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Hyperthesis Participations	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Immosiris	IG	51,00 %	51,00 %	IG	51,00 %	51,00 %
SARL 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 %	IG	100,00 %	100,00 %
SARL Gaymard	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %
SCI Boule	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SAS Mercialys Campagne 13	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SEP de Valorisation du Centre Commercial Saint Genis 2	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Imocom Basic Retail	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-

Au cours de l'exercice 2026, Mercialys SA et la SAS Point Confort ont procédé à la création de la société Imocom

Basic Retail. Cette société a pour objet la constitution et la gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers en vue de leur location. La société Imocom Basic Retail est intégrée dans les comptes consolidés de Mercialys par intégration globale à compter de sa création.

Le 5 novembre 2025, la société Etablissements S Gaymard avait 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 était intervenue le 16 décembre 2025.

Par voie de fusion entre sociétés soeurs, la société Mercialys Exploitation avait absorbé la société Cap Cowork Mercialys. Cette fusion-absorption avait 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'avaient pas eu d'effet sur les comptes consolidés du groupe Mercialys.

Note 5.2 : Évaluation du contrôle

Aucun évènement survenu au cours du premier semestre 2026 n'a remis en cause les évaluations du contrôle des entités du périmètre de consolidation décrites au 31 décembre 2025.

Note 6 : Capitaux propres

Au 30 juin 2026, le capital social est ainsi composé de 93 886 501 actions ordinaires entièrement libérées et de valeur nominale de 1 euro.

Note 7 : Dividendes payés, proposés ou décidés

Sur 93 886 501 actions au 31 décembre 2025, 93 685 857 actions ont bénéficié du dividende alloué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (200 644 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 2025, soit un montant global de 93 686 milliers d'euros.

Note 8 : Immeubles de placement et immeubles de placement détenus en vue de la vente

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immeubles de placement et Immeubles de placement détenus en vue de la vente
Au 31 décembre 2025	2 834 589
Variation juste valeur	-17 435
Entrées de périmètre	23 733
Investissements et Intérêts capitalisés	15 912
Cessions et sorties de périmètre	-1 354
Autres mouvements, reclassements	-
30 juin 2026	2 855 446

Acquisitions et cessions

Mercialys a acquis au premier semestre 2026 un retail park à Toulouse Fenouillet ainsi des parkings et lots mitoyen de son Shop•Park pour 24 millions d'euros.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Les immeubles de placement détenus en vue de la vente 30 juin 2026 correspondent aux sites de :

- Brest pour lequel Leclerc et Mercialys ont signé une promesse synallagmatique de vente et ;
- Aurillac sous promesse de vente depuis le 30 mars 2026 pour un prix de 1,9 million d'euros.

Conformément à IFRS 5 §5.d, ces actifs sont comptabilisés à la juste valeur.

Juste valeur des immeubles de placement et immeubles de placement destinés à la vente

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 30 juin 2026. Les méthodes d'évaluation appliquées, décrites dans les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2025, restent inchangées. Les hypothèses retenues ont, quant à elles, évolué afin de prendre en compte notamment (i) d'éventuelles variation des taux, (ii) d'une possible inflation, (iii) et de difficultés de recouvrement des créances clients.

Sur ces bases, la valorisation du patrimoine ressort à 3 062,9 millions d'euros droits inclus au 30 juin 2026, contre 3 041,1 millions d'euros au 31 décembre 2025. Hors droits, cette valeur ressort à 2 855,0 millions d'euros à fin juin 2026 contre 2 834,6 millions d'euros à fin décembre 2025.

La valeur du portefeuille droits inclus s'inscrit donc en hausse de 0,7 % sur 6 mois (-0,1 % à périmètre constant) et en hausse de 4,6 % sur 12 mois (3,8 % à périmètre constant).

La valeur du portefeuille hors droits s'inscrit donc en hausse de 0,7 % sur 6 mois (-0,1 % à périmètre constant) et en hausse de 4,4 % sur 12 mois (3,6 % à périmètre constant).

Le taux de rendement moyen des expertises ressort à 6,63 % au 30 juin 2026, en baisse de -2 pb par rapport au 31 décembre 2025.

L'évolution de la juste valeur des actifs hors droits sur 6 mois de + 20,4 millions d'euros provient :

- de la hausse des loyers à périmètre constant : +15,8 millions d'euros ;
- de la décompression des taux de capitalisation moyen : - 25,3 millions d'euros ;
- de la variation de périmètre : +29,9 millions d'euros.

La variation de juste valeur reconnue en résultat à -17,4 millions d'euros au 1er semestre 2026, est en retrait de -6,8 millions d'euros par rapport au 1er semestre 2025. Cet écart s'explique principalement par des baisses de valeur plus marquées sur les actifs diffus au S1 2026, dans un contexte de polarisation croissante du marché entre actifs dominants et actifs non stratégiques, accentuée par l'environnement macroéconomique actuel.

En détails, la variation de -17 millions d'euros reconnue en résultat résulte de la variation de la juste valeur du portefeuille, qui s'élève à +21 millions d'euros, corrigée de l'impact net des investissements et cessions réalisés sur la période (-38 millions d'euros). En effet, ces opérations sont initialement comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de cession ; seule la variation de juste valeur excédant ce montant est reconnue en résultat.

Dans l'hypothèse de loyers d'expertise annuels de 203,2 millions d'euros et d'un taux de capitalisation de 6,63 %, la sensibilité de la valeur d'expertise du patrimoine de Mercialys est la suivante :

Critères de sensibilité	Incidence sur la valeur d'expertise (hors droits)
	(M€)
Diminution de -0,5 % du taux de capitalisation	249,7
Hausse des loyers de +10 %	306,3
Augmentation de +0,5 % du taux de capitalisation	-214,7
Baisse des loyers de -10 %	-306,3

Note 9 : Contrats de location

Les contrats de location pour lesquels Mercialys est preneur relèvent des baux commerciaux de bureaux et des contrats de locations de véhicules.

Le Groupe applique l'une des exemptions de capitalisation proposées par la norme sur les contrats de location de biens de courte durée (12 mois).

La durée de location correspond à la période exécutoire du contrat et tient compte des options de résiliation et de renouvellement dont l'utilisation par le Groupe est raisonnablement certaine.

Le contrat de crédit-bail immobilier acquis en 2025 par Mercialys auprès de LSGI est classé en "Immeubles de placement" au sens d'IAS 40, tout en continuant d'être comptabilisé comme un contrat de location conformément à IFRS 16. À ce titre, il donne lieu à la comptabilisation d'un droit d'utilisation présenté en "Immeubles de placement" et d'une dette de loyers, les loyers n'étant plus enregistrés en charges d'exploitation mais remplacés par la variation de juste valeur de l'immeuble de placement et par la constatation d'une charge d'intérêt.

Les informations relatives aux contrats de location sont présentées ci-après.

Note 9.1 : Informations relatives au bilan

Composition et variation des actifs au titre de droits d'utilisation

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains et agencements	Constructions et agencements	Autres droits d'utilisation	Total
Au 31 décembre 2025	-	7 160	-	7 160
Augmentations et réappréciations de l'exercice			514	514
Dotation aux amortissements		-523	-118	-641
Au 30 juin 2026	-	6 636	396	7 034

L'indexation des loyers a pour conséquence une réappréciation de la dette de loyer en contrepartie du droit d'utilisation.

Note 9.2 : Informations relatives au compte de résultat

Au 30 juin 2026, le montant des charges de loyers retraitées s'élève à 4,9 millions d'euros y compris pour les droits présentés en immeuble de placement. Ces loyers sont remplacés par une charge d'intérêts financiers sur passifs de loyers de 1,5 million d'euros et une charge d'amortissements sur actifs au titre de droit d'utilisation de 0,8 million d'euros.

Concernant les droits désormais présentés en « Immeubles de placement », il n'y a pas de charge d'amortissement mais la variation de JV est comptabilisée sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » au compte de résultat.

Note 9.3 : Informations relatives au tableau des flux de trésorerie

Le montant total décaissé sur le semestre au titre des contrats de location s'élève à 3 429 milliers d'euros.

Note 10 : Loyers nets

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

Les revenus locatifs comprennent également les indemnités perçues au titre d'une modification de bail telle que définie par IFRS 16.A, comptabilisée au moyen d'un étalement linéaire sur la nouvelle période de référence. A ce titre, une indemnité de 5,5 millions d'euros a été étalée sur la période allant du 1^{er} mars au 31 août 2026 et reconnue à hauteur de 3,6 millions d'euros au 30 juin 2026.

Note 11 : Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités s'élèvent à 5,2 millions d'euros et intègrent les revenus de la société de gestion Imocom Partners pour 2,7 millions d'euros.

Note 12 : Autres charges

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, les frais d'études marketing, les honoraires divers (Commissaires aux comptes, conseil, études) et les dépenses d'expertise du parc immobilier.

Au cours du 1^{er} semestre 2026, ces charges se sont élevées à 4,1 millions d'euros contre 3,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2025.

Note 13 : Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'élèvent à 0,8 million d'euros à fin juin 2026 contre -24,4 millions d'euros à fin juin 2025.

Le résultat non courant est essentiellement composé :

- d'une provision pour dépréciation des titres mis en équivalence de la société Hillel a été comptabilisée au sein du résultat non courant pour un montant de -0,8 million d'euros. Cette provision reflète la perte de valeur des titres, la société Hillel étant engagée dans une procédure de liquidation, ce qui conduit à considérer que la dépréciation de ces titres est durable.
- de cessions, régularisation de cession antérieures et abandon de projet pour -1,3 millions d'euros,
- des frais d'acquisition de titres pour -0,8 million d'euros,
- d'une reprise de provision, devenue sans objet, relatives à des litiges pour +3,3 millions d'euros,
- des indemnités salariales versées pour -0,7 million d'euros,
- et des compensations liées à des sujets locatifs pour + 1,0 million d'euros.

Note 14 : Autres actifs non courants

Au 30 juin 2026, les autres actifs non courants se décomposent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Actifs financiers	Autres immobilisations	Actifs de couverture non courants ⁽²⁾	Prêts et intérêts ⁽³⁾	Charges constatées d'avance ⁽⁴⁾		
	Total à la JV par autres les autres actifs non courants du résultat global ⁽¹⁾	financières	Cautions immobilières				
Au 31 décembre 2025	28 263	460	39	314	5 092	19 060	3 298
Augmentation	369	-	-	-	-	369	-
Variation juste valeur	116	-11	-	-	127	-	-
Diminution	-375	-	-	-	-	-375	-
Actualisation/Désactualisation	-	-	-	-	-	1	-
Autres reclassements et autres mouvements	-18	-	-	-	-	-	-18
30 juin 2026	28 356	449	39	314	5 218	19 054	3 279

(1) Les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sont essentiellement composés des titres de l'OPCI UIR II. Cette OPCI est détenue à 80,01 % par Union Investment et 19,99 % par Mercialys. Elle exploitait un actif à Pessac qui lui procurait des revenus locatifs. Cet actif avait été cédé le 29 avril 2022. 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 3 novembre 2026, 15 janvier 2027, 5 juin 2028, 28 février 2029 et 4 juin 2029.

(3) Les prêts et intérêts correspondent principalement au prêt de 18,6 millions d'euros octroyé par Mercialys à la SCI AMR en décembre 2020.

(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 15 : Créances clients

(en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Créances clients et comptes rattachés	62 878	55 089
Dépréciations	-28 533	-27 236
Créances clients et comptes rattachés, nets	34 345	27 853

Les provisions pour créances douteuses déterminées par Mercialys et fondées sur le cadre juridique des contentieux avec les locataires présentant des impayés, s'élèvent à 27,2 millions d'euros au 30 juin 2026.

Note 16 : Structure financière et coûts financiers

Note 16.1 : Trésorerie nette

L'agrégat « Trésorerie nette » se décompose de la manière suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2026	31/12/2025
Trésorerie	30 006	68 767
Équivalents de trésorerie	15 251	366 552
Trésorerie brute	45 257	435 319
Concours bancaires courants	-	-
Trésorerie nette des concours bancaires	45 257	435 319

Dans le cadre du contrat de liquidité avec la société Oddo & Cie, les fonds gérés sont investis en OPCVM monétaires. Ces fonds, respectant les critères définis de classement en équivalents de trésorerie, font partie de la trésorerie nette.

Note 16.2 : Emprunts et dettes financières

Note 16.2.1 : Composition

La dette financière nette comprend les emprunts et dettes financières incluant les dérivés passifs de couverture de juste valeur et est diminuée de la trésorerie et équivalents de trésorerie et des dérivés actifs de couverture de juste valeur.

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2026			31/12/2025		
	Non Courant	Courant	Total	Non Courant	Courant	Total
Emprunts obligataires	-1 244 363	-14 858	-1 259 222	-1 243 288	-324 262	-1 567 550
Autres emprunts et dettes financières	-	-42 000	-42 000	-	-42 000	-42 000
Concours bancaires	-	-	-	-	-	-
Juste valeur de la dette	6 909	5 263	12 172	8 728	6 220	14 948
Dettes financières brutes	-1 237 454	-51 595	-1 289 049	-1 234 560	-360 042	-1 594 602
Dérivés actifs de couverture de juste valeur	-58	3 992	3 933	-60	4 706	4 646
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	45 257	45 257	-	435 319	435 319
Trésorerie active et autres actifs financiers	-58	49 249	49 190	-60	440 026	439 966
DETTE FINANCIÈRE NETTE	-1 237 513	-2 346	-1 239 859	-1 234 620	79 983	-1 154 636

Note 16.2.2 : Variation des dettes financières

En février 2026, Mercialys a réalisé le remboursement de la souche obligataire à sa maturité pour 300 millions d'euros.

Note 16.2.3 : Covenants financiers

Les dettes financières portées par Mercialys contiennent des clauses de défaut (remboursement anticipé) en cas de non-respect de ratios financiers présentés ci-dessous :

- LTV (*Loan To Value*) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres des sociétés mises en équivalence) < 55 %, à chaque arrêté.
- ICR (*Interest Coverage Ratio*) : EBITDA⁶ consolidé / Coût de l'endettement financier net > 2x, à chaque arrêté ;
- Dette gagée / Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droit < 20 % à tout moment ;
- Juste valeur consolidée des immeubles de placement hors droits > 1 milliard d'euros à tout moment.

Des clauses de changement de contrôle sont également applicables.

	Covenants	30/06/2026	31/12/2025
LTV (Loan To Value)	<55 %	42,9 %	40,2 %
ICR (Interest Coverage Ratio)	>2x	4,1x	4,9x

Au 30 juin 2026, les 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 16.3 : Résultat financier

Note 16.3.1 : Coût de l'endettement financier net

(en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Coût de la dette mise en place	-21 741	-18 696
Impact des instruments de couverture	-1 828	-2 829
Coût de l'endettement financier brut	-23 570	-21 525
Produits nets de cession de valeurs mobilières de placement	2 211	4 189
Produit de la trésorerie nette / (Coût de l'endettement financier net)	-21 359	-17 336

⁶ EBITDA : Résultat opérationnel hors autres charges et produits opérationnels, amortissements et provisions.

Note 16.3.2 : Autres produits et charges financiers

(en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Autres produits financiers	763	1 013
Produits financiers	763	1 013
Autres charges financières	-3 155	-1 894
Charges financières	-3 155	-1 894
Total autres produits et charges financiers	-2 392	-881

Les autres charges financières sont composées essentiellement des commissions de non-utilisation associées aux lignes bancaires non tirées et à la juste valeur des dérivés détenus à des fins de transaction. Les autres produits financiers correspondent à la rémunération des prêts et comptes courants d'associés des sociétés dans lesquelles Mercialis a une participation minoritaire.

Note 16.4 : Juste valeur des instruments financiers

Les tableaux ci-dessous présentent une comparaison de la valeur comptable et de la juste valeur des actifs et des passifs financiers, autres que ceux dont les valeurs comptables correspondent à des approximations raisonnables des justes valeurs tels que les créances clients, les dettes fournisseurs et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Au 30 juin 2026	Valeur comptable	Juste valeur	Prix de marché	Modèles avec paramètres observables	Modèles avec paramètres non observables
(en milliers d'euros)			= niveau 1	= niveau 2	= niveau 3
ACTIF					
Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ⁷	449	449	-	-	449
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur ⁸	3 933	3 933	-	3 933	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants) ⁸	6 771	6 771	-	6 771	-
Équivalents de trésorerie	45 257	45 257	45 257	-	-
PASSIF					
Emprunts obligataires	1 259 222	1 249 718	1 249 718	-	-
Autres dérivés passifs (courants et non courants) ⁸	-12 172	-12 172	-	-12 172	-
Dérivés passifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur ⁸	1 061	1 061	-	1 061	-

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.

⁷ Les actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sont principalement constitués de parts d'OPCI. Leur juste valeur a été déterminée sur la base de leur valeur liquidative. Il s'agit d'une évaluation de niveau 3.

⁸ Les instruments financiers dérivés font l'objet d'une évaluation externe sur la base des 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 niveau 2.

Le montant du risque de crédit -CVA s'élève à -71 milliers d'euros et le montant du Débit Valuation Adjustment -DVA s'élève à 95 milliers d'euros au 30 juin 2026.

Au 31 décembre 2025	Valeur comptable	Juste valeur	Prix de marché = niveau 1	Modèles avec paramètres observables = niveau 2	Modèles avec paramètres non observables = niveau 3
<i>(en milliers d'euros)</i>					
ACTIF					
Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ⁷	460	460	-	-	460
Dérivés actifs de couverture (courants et non courants) de juste valeur ⁸	4 646	4 646	-	4 646	-
Autres dérivés actifs (courants et non courants) ⁸	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 ⁸	-14 948	-14 948	-	-14 948	-

Note 17 : Impôts

La charge d'impôt comptabilisée est déterminée sur la base de la meilleure estimation faite par la direction du taux d'impôt annuel moyen pondéré attendu pour la totalité de l'exercice, multiplié par le résultat avant impôt de la période intermédiaire.

Le régime fiscal des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières, à condition qu'au moins 95 % du résultat issu des revenus locatifs et 70 % des plus-values de cession d'actifs immobiliers soient distribués.

La charge d'impôt de -393 milliers d'euros est composée de la CVAE pour -198 milliers d'euros, de l'impôt des sociétés pour -223 milliers d'euros et de l'impôt différé pour 27 milliers d'euros.

Note 18 : Transactions avec les parties liées

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 par lequel la SCI AMR confie à Mercialys une mission d'assistance générale à la gestion patrimoniale de ses actifs immobiliers. Ce contrat initialement conclu à partir du 23 avril 2013 a été prolongé par anticipation à compter du 1er janvier 2017 et jusqu'au 15 mars 2024 ; puis à compter du 23 décembre 2020 et jusqu'au 31 décembre 2025.

- 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 ; et prolonger à nouveau le 23 décembre 2020 au 31 décembre 2025.

Ces contrats sont renouvelés tacitement chaque année sans pouvoir excéder une durée de 13 ans.

Le montant de ces transactions s'élève à 324 milliers d'euros au premier semestre 2026.

Au titre des opérations de vente et d'achats d'actifs immobiliers réalisées en décembre 2020 entre Mercialys et la SCI AMR, Mercialys a octroyé un prêt à la SCI AMR.

Ce prêt s'élève à 18 959 milliers d'euros (intérêts courus inclus) à fin juin 2026.

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 au 30 juin 2026 et 2025 :

Autres transactions avec les entreprises associées :

	Produits	Charges	Dettes	Créances
(en milliers d'euros)	concernant les parties liées			
30 juin 2025	14	-	-	395
30 juin 2026	68	-	-	763

Note 19 : Engagements hors bilan

Promesse synallagmatique d'acquisition d'un ensemble commercial à Chenôve (Côte-d'Or)

Le 12 juin 2026, Mercialys a signé avec Tikehau Real Estate Food Assets une promesse synallagmatique de vente portant sur un ensemble immobilier de type centre commercial à Chenôve (hypermarché, parkings, restaurants, station-service et de lavage, locaux annexes), pour un prix de 1,8 million d'euros.

Les principales conditions suspensives portent notamment sur : (i) la signature par le vendeur d'un protocole de résiliation du bail CmonBox au plus tard le 15 juillet 2026 ; (ii) la signature par Mercialys d'un contrat de pré-commercialisation avec un opérateur alimentaire au plus tard le 26 juin 2026, condition désormais levée.

La réitération de la vente doit intervenir au plus tard le 15 septembre 2026.

Promesse unilatérale d'acquisition d'un immeuble commercial à Marquette-lez-Lille

Le 2 juin 2026, Imocom Basic Retail a obtenu de la SCI Marquette-Invest une promesse unilatérale de vente portant sur un immeuble commercial situé à Marquette-lez-Lille, intégralement loué, pour un prix net vendeur de 4,8 millions d'euros. La promesse, consentie jusqu'au 11 septembre 2026, confère à Imocom Basic Retail une option d'achat et est assortie d'une indemnité d'immobilisation de 484 milliers d'euros séquestrée chez le notaire, imputable sur le prix en cas de réalisation de la vente, restituable en cas de défaillance des conditions suspensives et acquise au vendeur en cas de renonciation fautive de l'acquéreur. La réalisation de la vente reste conditionnée au non-exercice des droits de préemption publics, à la purge du droit de préférence légal du locataire, à la purge d'un pacte de préférence antérieur et à la remise d'un état hypothécaire compatible (ou aux engagements de mainlevée nécessaires).

Engagement dans le cadre du projet mené à Chartres

Dans le cadre du projet de réaménagement du « plateau Nord-Est » un protocole de partenariat et d'exclusivité avait été conclu en septembre 2023 entre Mercialys et la société publique SPL Chartres Aménagement, en vue de la signature d'une promesse de vente sur des terrains de la ZAC.

Par protocole transactionnel signé en 2026, les parties ont finalement mis fin à leur partenariat. Au 30 juin 2026, il n'existe plus aucun engagement contractuel de Mercialys sur la ZAC du Plateau Nord-Est.

A l'exception des engagements décrits ci-dessus, les autres engagements du Groupe au 30 juin 2026 sont ceux mentionnés dans les états financiers annuels au 31 décembre 2025.

Note 20 : Identification de la société consolidante

Le groupe Mercialys n'a pas de société consolidante.

Note 21 : Évènements postérieurs à la clôture

La SAS Hillel (DEPUR Expériences) a fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire. Une première audience de liquidation est fixée au 28 juillet 2026. A la date d'arrêté des comptes consolidés semestriels, les titres de cette société, comptabilisés en "participations dans les entreprises associées", ont été intégralement dépréciés pour tenir compte de cette situation (note 13).

5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Mercialys

16-18 rue du Quatre Septembre 75002 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2026

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Mercialys, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.3 « Principes comptables » des notes aux comptes semestriels consolidés résumés qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'application du modèle de la juste valeur aux immeubles de placement à compter du 1^{er} janvier 2026.

II. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris-La Défense et Lyon, le 28 juillet 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

Ernst & Young et Autres

Sylvain Lauria

6. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

MERCIALYS

Société anonyme au capital de 93 886 501 euros

Siège social : 16-18 rue du Quatre Septembre

75002 Paris

424 064 707 R.C.S. Paris

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

« J'atteste à ma connaissance, que les comptes résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Paris, le 28 juillet 2026

Vincent RAVAT

Directeur général



7. GLOSSAIRE

▪ Coût de la dette

Le coût de la dette correspond au coût moyen de la dette tirée de Mercialys. Il intègre l'ensemble des instruments de financement émis à court et à long terme.

▪ 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.

▪ 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 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 bilancielle actuelle, les coûts inhérents à ces opérations, tels que les droits de mutation, sont inclus.

▪ EPRA NTA (*Net Tangible Assets*)

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.

▪ Résultat net récurrent (*Net recurrent earnings*)

Le RNR est le résultat récurrent sur lequel communique Mercialys. Cet indicateur de gestion correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements, des plus ou moins-values de cession nettes, des

dépréciations d'actifs éventuelles, et d'autres effets non récurrents.

▪ ICR (*Interest Coverage Ratio*)

Ratio de taux de couverture des frais financiers : rapport entre l'EBITDA et le coût de l'endettement financier net.

▪ 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*)

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.

▪ Périmètre courant/constant

Le périmètre courant intègre la totalité du patrimoine de Mercialys à une date donnée, c'est à dire tous les actifs détenus en portefeuille sur la période analysée.

Le périmètre constant retraite l'impact des effets de périmètres (acquisitions et cessions) sur la période

analysée, afin d'assurer une base de comparaison stable dans le temps.

▪ Portefeuille de projets ou pipeline

Le portefeuille de projets de développement, ou pipeline, regroupe l'ensemble des investissements que Mercialys prévoit d'effectuer sur une période donnée. Il peut s'agir de rénovations, de transformations, d'extensions, de créations ou d'acquisitions d'actifs ou de sociétés portant des actifs.

Mercialys subdivise son portefeuille de projets en 3 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.

▪ Revenus locatifs

Loyers facturés par Mercialys à ses preneurs, incluant les droits d'entrée et indemnités de déspecialisation.

▪ Taux d'effort ou coût d'occupation

Le taux d'effort, ou coût d'occupation, est le rapport entre le montant TTC du loyer, des charges (y compris fonds marketing) et des travaux refacturés payés par un commerçant et son chiffre d'affaires TTC. À noter que le taux d'effort consolidé publié par Mercialys n'intègre pas les grandes surfaces alimentaires.

▪ Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du Commerce Éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur hors droits de mutation du patrimoine.

▪ Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement correspond, à l'échéance d'une période considérée, à la proportion des loyers, charges et travaux facturés par Mercialys à ses preneurs qui a été effectivement encaissée.

▪ Taux de rendement

Le taux de rendement correspond au rapport entre les loyers nets des locaux loués + la valeur locative des locaux vacants + les revenus du Commerce Éphémère, l'ensemble étant rapporté à la valeur droits de mutation inclus du patrimoine.

▪ Taux de rendement initial net EPRA

Le taux de rendement initial net EPRA correspond aux loyers nets annualisés rapporté 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, rapporté à la valeur du portefeuille d'actifs droits de mutation inclus.

▪ 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

