

BONNE TENUE DES INDICATEURS OPÉRATIONNELS, PERSPECTIVES ANNUELLES CONFIRMÉES, PREMIÈRE ACQUISITION POUR 2026

Paris, le 20 avril 2026

A fin mars 2026, les indicateurs opérationnels de Mercialys restent favorablement orientés dans un contexte marqué par de fortes incertitudes macroéconomiques générant de l'attentisme de la part des ménages français qui continuent à privilégier une importante épargne de précaution.

Une surperformance marquée des indicateurs de chiffre d'affaires et de fréquentation

Les repositionnements et transformations significatives entrepris sur les mix marchands d'une grande partie des sites du patrimoine ont alimenté les gains de parts de marché de nos shopping parks et dès lors soutenu la performance opérationnelle sur 12 mois glissants à fin mars 2026 :

- Hausse de la fréquentation de +3,9 % à périmètre constant¹, soit une surperformance de +290 points de base par rapport au panel national², dans la continuité de celle enregistrée à fin décembre 2025 sur un périmètre de reporting identique.
Celui-ci exclut les évolutions relatives au Shop•Park de Brest, dont la transformation (toujours en cours) lui permet déjà d'enregistrer une augmentation à deux chiffres de sa fréquentation.
- Progression du chiffre d'affaires des enseignes de +2,2 % à périmètre constant¹. La progression à fin février s'établissait à +2,4 %, soit +300 points de base au-dessus de l'indice de consommation des ménages dans les centres commerciaux (à -0,6 % ; source SAD).
Les incertitudes géopolitiques liées à la crise entre les États-Unis et l'Iran, ainsi que la résurgence de l'inflation, ont pesé sur les actes d'achat au mois de mars, alors que le pouvoir d'achat demeure la préoccupation centrale des ménages.

Progression des loyers facturés

Les loyers facturés s'établissent à 44,5 M€ à fin mars 2026. Leur évolution de +1,7 % à périmètre courant intègre un effet positif lié à l'acquisition du site de Saint-Genis 2 intervenue en juin 2025.

A périmètre constant, sur 12 mois glissants, la progression des loyers s'inscrit à +2,0 %, en retrait par rapport à fin 2025, en raison d'une extinction des effets d'indexation au premier trimestre 2026 (-0,1 % d'indexation) et des liquidations judiciaires de plusieurs enseignes nationales de prêt à porter (Kaporal, Jennyfer, IKKS, Naf Naf). L'exposition locative de Mercialys à chacune de ces enseignes est toutefois limitée, confirmant la pertinence de sa stratégie de diversification et de plafonnement du risque locatif par enseigne, en particulier sur le segment du textile toujours en phase de consolidation et de polarisation.

Ces impacts, anticipés, étaient intégrés aux perspectives annuelles 2026, les recommercialisations des magasins concernés devant intervenir au cours de l'exercice.

Dans ce contexte, le taux de vacance atteint 2,4 % au 31 mars 2026, en hausse de 40 points de base par rapport à fin 2025. Le retour vers un niveau frictionnel de vacance autour de 2 % est attendu au cours des prochains mois.

¹ Périmètre portant sur des sites représentant plus de 85 % de la valeur du patrimoine total de Mercialys

² Panel national Qantaflo portant sur 360 sites commerciaux en France

Au 1^{er} trimestre 50 signatures de baux ont été enregistrées (+16 % vs N-1) dont Mango (à Besançon et Saint-Genis), Only (à Besançon et Annecy), Au Bureau à Grenoble ainsi que 5 signatures à Angers (Grain de malice, New Yorker, La mie Caline, Black Store et Générale d'Optique). A Brest, Action viendra rejoindre Leclerc et Grand Frais sur la dernière moyenne surface disponible à la suite de la restructuration des surfaces de l'ancien Casino. En plus de sa prochaine ouverture à Brest, Normal inaugurera un nouveau concept agrandi grâce au regroupement de 3 cellules mises à sa disposition à Quimper.

Sur l'année 2026, l'effet de l'indexation est attendu à un niveau quasi nul. Toutefois, les tensions inflationnistes actuelles pourraient entraîner un rebond de l'indice ILC au second semestre, et avoir un impact favorable sur les loyers 2027.

Acquisition d'un retail park à Toulouse Fenouillet

Mercialys a réalisé son 1^{er} investissement en 2026 avec l'acquisition, début avril, d'un retail park mitoyen de son Shop•Park de Toulouse Fenouillet.

L'actif acquis (incluant les fonciers et les parkings), développe plus de 8 200 m² GLA et regroupe six moyennes surfaces, intégralement louées à des enseignes de premier plan telles que Nike, Picard, Centrakor ou Maxi Zoo. La maîtrise foncière de l'intégralité du site, s'étendant sur plus de 200 000 m², permettra à Mercialys d'optimiser sa gestion, de renforcer sa stratégie de commercialisation et d'accroître la puissance de l'offre commerciale, dans une logique de création de valeur durable.

Cette opération s'inscrit dans une logique de renforcement ciblé sur des sites dominants et à fort potentiel et permettra d'installer Shop•Park Fenouillet comme la destination de référence de l'agglomération à horizon 2027, avec une fréquentation annuelle supérieure à 7,5 millions de visiteurs.

Déploiement de Shop•Park

Le déploiement de Shop•Park se déroule conformément au plan stratégique du Groupe, avec l'ambition de structurer une signature commerciale lisible, différenciante et duplicable à l'échelle du portefeuille.

Le basculement du site de Nîmes en Shop•Park le 16 avril avec un parcours client repensé est particulièrement bien reçu par les clients et les enseignes présentes, avec une hausse de +16 % de la fréquentation la semaine de l'inauguration.

Dividende de 1,00 € par action proposé à l'Assemblée générale

Un dividende de 1,00 € par action est proposé à l'Assemblée générale du 23 avril, correspondant à 80 % du RNR 2025 et un rendement de 9,1 % sur la base du cours de clôture annuel.

Le détachement du dividende interviendra le 4 mai 2026, pour un paiement prévu le 6 mai 2026.

Confirmation des objectifs 2026

La performance du 1^{er} trimestre permet de confirmer les objectifs annoncés pour l'exercice 2026, à savoir :

- un RNR par action d'au moins 1,29 €
- un dividende par action minimum de 1,00 €

* * *

Vincent Ravat, Directeur général de Mercialys, déclare :

« Les performances enregistrées au premier trimestre confirment la robustesse du modèle de Mercialys et la pertinence des transformations engagées depuis plusieurs années. Dans un environnement sectoriel en recomposition, notre stratégie de diversification du mix marchand, de renforcement et de montée en gamme de nos actifs porte pleinement ses fruits. La dynamique d'activité observée sur 12 mois glissants, combinée à notre discipline d'exécution, nous permet d'aborder 2026 avec confiance et de confirmer l'ensemble de nos objectifs. »

* * *

Ce communiqué de presse est disponible sur le site www.mercialys.fr

Contact analystes et investisseurs

Olivier Pouteau

Tél : +33 6 30 13 27 31

Email : opouteau@mercialys.com

À propos de Mercialys

Mercialys est l'une des principales sociétés foncières françaises. Elle est spécialisée dans la détention, la gestion et la transformation d'espaces commerciaux en anticipation des tendances de consommation, pour compte propre comme pour compte de tiers. Au 31 décembre 2025, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 3,0 Md€ droits inclus pour une base locative annualisée de 178,6 M€. Mercialys est cotée en bourse depuis le 12 octobre 2005 sous le symbole MERY et bénéficie du régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC »). Membre du SBF 120 et du compartiment A d'Euronext Paris, le nombre de ses actions en circulation au 31 décembre 2025 s'établit à 93 886 501.

AVERTISSEMENT

Certaines déclarations figurant dans le présent communiqué de presse peuvent contenir des prévisions qui portent notamment sur des événements futurs, des tendances, projets ou objectifs. Ces prévisions comportent par nature des risques, identifiés ou non, et des incertitudes pouvant donner lieu à des écarts significatifs entre les résultats réels de Mercialys et ceux indiqués ou induits dans ces déclarations. Prière de se référer au Document d'enregistrement universel de Mercialys disponible sur www.mercialys.fr pour l'exercice clos au 31 décembre 2024 afin d'obtenir une description de certains facteurs, risques et incertitudes importants susceptibles d'influer sur les activités de Mercialys. Mercialys ne s'engage en aucune façon à publier une mise à jour ou une révision de ces prévisions, ni à communiquer de nouvelles informations, de nouveaux événements futurs ou tout autre circonstance qui pourraient remettre en question ces prévisions.