

LE FORMAT COMMERCIAL SHOP•PARK CONFIRME SA PERTINENCE : FRÉQUENTATION ET VENTES EN ACCÉLÉRATION, OCCUPATION SUPÉRIEURE À 98 %, OBJECTIFS 2026 CONFIRMÉS

Le modèle Shop•Park capte les évolutions de consommation récemment observées. Répondant aux contraintes des ménages en matière de pouvoir d'achat, il permet à Mercialys d'accélérer sa croissance en gagnant durablement des parts de marché. À fin septembre 2026, cette dynamique se traduit par une progression de l'ensemble des indicateurs opérationnels.

- **Fréquentation en hausse de +5,4 %¹** sur 9 mois à périmètre constant, soit +420 points de base au-dessus du panel national², confirmant la poursuite des gains de parts de marché ;
- **Chiffre d'affaires des commerçants en progression de +3,0 %³** depuis le début de l'année, en accélération par rapport au 1^{er} semestre et au-dessus de la tendance nationale (+0,2 %). Dans un contexte où la consommation des ménages progresse modestement (+0,3 % est.⁴), la performance de Mercialys traduit sa capacité à gagner des parts de marché également en valeur, par un mix marchand centré sur l'*Everyday-low-price* répondant parfaitement aux attentes des ménages ;
- **Croissance de +2,5% des loyers facturés sur 9 mois à 137,5M€, avec +2,3% de croissance organique**, en ligne avec le 1^{er} semestre, soit 230 points de base au-dessus de l'indexation (nulle sur 9 mois) ;
- **Réversion de +2,1 %** sur les baux signés (sur 12 mois glissants), soutenue par un taux d'effort des enseignes parmi les plus bas du secteur coté (11,1 % à fin juin) ;
- **Taux d'occupation financier de 98,2 % en amélioration** et parmi les plus élevés du secteur ;
- **Avancement des projets conforme au plan** : les capex projets, d'environ 100M€ sur 2026/2028 se phasent conformément au plan avec à terme 10 M€ de loyers additionnels ;
- **Performance extra-financière reconnue** : score GRESB record de 93/100, statut Green Star confirmé pour la 10^e année consécutive et intégration à la « A List » Climat du CDP.

OBJECTIFS 2026 CONFIRMÉS

- **Objectif annuel de RNR par action compris entre 1,30 € et 1,32 €**
- **Objectif d'un dividende par action d'au moins 1,02 €.**

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

² Panel national Quantaflow portant sur 345 sites commerciaux en France

³ Hors enseignes en liquidation ou redressement judiciaire

⁴ Projections macroéconomiques- Banque de France- 15 sept. 2026

Une performance commerciale qui se distingue du marché

Le positionnement des Shop•Park sur les géographies régionales les plus dynamiques, associé à une offre « Everyday-low-price » désormais portée par plus de 75 % des enseignes du patrimoine, continue de capter la polarisation du commerce. Les Shop•Park s'appuient sur des distributeurs alimentaires diversifiés parmi les plus performants du marché, tels que Leclerc, Intermarché ou Lidl, dont le rôle de locomotive accentue une dynamique de fréquentation très positive par ailleurs. Au total, sur les 9 premiers mois de 2026, le Groupe constate :

- Une hausse de la fréquentation de +5,4 % à périmètre constant¹, soit une surperformance de +420 points de base par rapport au panel national², en accélération par rapport à fin juin (+4,5 % ; +370 pb) ;
- Une progression du chiffre d'affaires des enseignes du portefeuille de +3,0 %³, également en accélération par rapport à fin juin (+2,3%), à un niveau 280 points de base au-dessus de l'indice national FACT.

Le taux d'effort des enseignes demeure parmi les plus bas du secteur coté (11,1 % à fin juin), la croissance des loyers s'appuyant sur celle des ventes des commerçants. Tout en préservant la santé financière des enseignes, ce taux offre à Mercialis une marge de réversion significative pour les années à venir.

Par ailleurs, le taux de recouvrement des loyers 2026, 97,3 % à fin septembre, stable par rapport à fin juin, prouve la qualité globale des enseignes présentes sur le patrimoine ainsi que leur capacité à gérer un contexte de consommation plus tendu.

Une croissance organique des loyers soutenue sur 9 mois

Les loyers facturés s'établissent à 137,5M€ à fin septembre 2026, en progression de +2,5 % à périmètre courant. Les revenus locatifs (intégrant les droits d'entrée) s'établissent à 138 M€ (+2,6%).

L'effet positif de l'acquisition de Saint-Genis 2, réalisée en juin 2025, s'estompe sur 9 mois. Parallèlement, les transformations en cours de surfaces d'hypermarchés ont continué de peser temporairement sur les revenus locatifs du trimestre, cet impact ayant été compensé par des indemnités perçues. La pleine contribution des nouveaux baux est attendue en 2027.

A périmètre constant, la croissance organique atteint +2,3 % sur les loyers bruts, poursuivant la tendance positive du 1^{er} semestre. Elle est portée par la réversion (+2,1 % sur les baux signés sur 12 mois glissants) et par les initiatives d'*asset management*, qui ont pris le relais d'une indexation nulle sur 9 mois.

L'activité de commercialisation reste très soutenue, avec 135 baux signés sur 9 mois, dont +12 % de recommercialisation. Parmi ces dernières figurent deux nouveaux baux Aroma-Zone signés à Brest et Nîmes et Nikito, centre de loisir *indoor*, qui s'implantera sur notre site de Marseille Plan de Campagne. Poursuivant son maillage territorial, l'enseigne alimentaire discount préférée des Français⁵, LIDL, signe sur notre projet de Dijon, après ses implantations récentes ou en cours sur nos sites de Niort, Marseille La Valentine et Marseille Plan de Campagne. L'enseigne de mode Only va s'implanter sur notre Shop•Park de Rennes après ses signatures récentes sur nos sites de Besançon, Angers et Clermont-Ferrand.

Des relais de croissance activés pour 2027

1.- Une vacance durablement faible, favorable à la réversion

Le taux de vacance financière courante s'établit à 1,8 % au 30 septembre 2026. La rareté des surfaces disponibles sur ses Shop•Park renforce la position des équipes lors des renouvellements et des recommercialisations avec une traduction plus systématique par de la réversion positive.

⁵ « TOP enseigne 2026 » dans la catégorie supermarchés, Ipsos BVA pour Bonial, décembre 2025

Il est à noter également que les lots libérés par les liquidations d'enseignes de prêt-à-porter de fin 2025 ont été très rapidement recommercialisés, illustrant l'attractivité du patrimoine et la pertinence de la stratégie de diversification des risques locatifs de Mercialys, qui vise à ce qu'aucun segment de consommation ne dépasse 15% des loyers et aucune enseigne 3 % des revenus locatifs.

2.- L'indexation revient en territoire positif

Au 2^{ème} trimestre 2026, l'indice des loyers commerciaux (ILC) est repassé en territoire positif à +0,26 % (-0,45 % au 1^{er} trimestre). Les derniers chiffres d'inflation (+3 % au 30 septembre 2026 selon l'INSEE) devraient se traduire par des indices ILC en hausse aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2026. Compte tenu de la diffusion progressive de ces indices lors des dates anniversaires des baux, l'indexation devrait constituer un moteur supplémentaire de croissance en 2027 et 2028.

3.- Un volant d'échéances 2027 activement réduit, au potentiel de création de valeur préservé

Les échéances locatives de 2027 s'inscrivent en baisse de 120 points de base sur 9 mois et de 370 points de base sur 2 ans du fait des recommercialisations déjà conclues avec plusieurs opérateurs alimentaires, notamment Intermarché, Leclerc et LIDL. Elles ne représentent plus que 15,6 % de la base locative dont moins de la moitié porte désormais sur des échéances de baux de grande surface alimentaire pour lesquelles des discussions sont déjà avancées.

Les signatures de renouvellement sur des surfaces moindres, afin d'adapter la taille des hypermarchés concernés aux nouveaux modes de consommation, permettent d'accueillir de nouvelles enseignes et sont autant d'opportunités de renforcement commercial et de réversion positive pour nos Shop•Park.

4.- Des projets largement engagés, précommercialisés et bientôt contributeurs

La prise d'effet des nouveaux loyers associés à la livraison de toutes les cellules des redéveloppements de Brest et Niort, puis la livraison des projets de Marseille Plan de Campagne (mi-2027, pré-commercialisé à environ 80 %), de Grenoble (T2 2027, 90 % pré-loué), de Saint-André à La Réunion (2^e semestre 2027, pré-commercialisation supérieure à 90 %) et de Dijon (T4 2028, LIDL signé et pré-commercialisation atteignant déjà près de 50 %), représenteront ensemble plus de 10 M€ de loyers additionnels en année pleine.

Ce pipeline est configuré pour offrir une grande flexibilité à suspendre ou segmenter tout ou partie de chaque projet en fonction du contexte de marché.

Ces relais de croissance permettront notamment de compenser progressivement les effets des indemnités de sortie anticipée de baux, perçues en 2025 et 2026 à Brest, Niort et Marseille Plan de Campagne.

Une structure financière solide dans un environnement de taux élevés

Mercialys bénéficie d'un profil d'échéances de dette étagé, sans remboursement avant novembre 2027 (150 M€), avec près de 400 M€ de lignes de crédit non tirées. Par ailleurs, le taux de couverture contre le risque de variation des taux d'intérêt s'élevait à 94% au 30 juin. La Société entend maintenir la flexibilité de sa structure financière, et apprécie régulièrement les différentes options d'optimisation de ses maturités au regard des conditions de marché et de son coût de financement. L'évolution récente du contexte de taux, si elle était amenée à perdurer, pèsera nécessairement, mais progressivement, sur les frais financiers de la Société au cours des prochaines années.

Dans le cadre de sa gestion active du portefeuille, Mercialys a également engagé des négociations pour un montant de cessions d'environ 30 M€. Cette démarche contribue à préserver des ratios de crédit maîtrisés tout en maintenant la capacité du Groupe à saisir des opportunités de croissance relatives.

Une performance extra-financière reconnue

L'engagement de Mercialys en termes de performance extra-financière est à nouveau largement salué. Mercialys vient d'obtenir la note de 93/100 au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), ce qui constitue le meilleur niveau de son histoire confortant en 2026 son statut Green Star pour la 10^{ème} année consécutive. Plus tôt dans l'année, le Carbon Disclosure Project (CDP) a intégré Mercialys à sa « A List » Climat. Cette notation correspond au plus haut niveau d'engagement face au changement climatique. Enfin, Mercialys s'est aussi vu remettre le Grand Prix Toutes Catégories de la Transparence, qui témoigne de la qualité de sa démarche RSE et de la transparence de sa communication financière et extra-financière.

Confirmation des objectifs 2026

La performance des 9 premiers mois permet de confirmer les objectifs pour l'exercice 2026, à savoir :

- un RNR par action compris entre 1,30 € et 1,32 €, représentant une croissance entre +3,2 % à +4,8 % par rapport à 2025 ;
- un dividende par action d'au moins 1,02 €.

Agenda

Résultats annuels 2026 : 11 février 2027 (après Bourse)

* * *

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. Foncière indépendante, Mercialys dispose d'un actionnariat entièrement flottant. Au 30 juin 2026, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 3,1 Md€ droits inclus. 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 30 juin 2026 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 2025 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.