

+4,1 % DE CROISSANCE DU RNR
NETTE PROGRESSION DE L'ENSEMBLE DES INDICATEURS
ANR NTA EN HAUSSE DE +3,8 % SUR 12 MOIS
RELÈVEMENT DES OBJECTIFS ANNUELS DE RNR ET DE DIVIDENDE

Les très bonnes performances du premier semestre 2026 traduisent la réussite du repositionnement du patrimoine sur le modèle Shop•Park et l'excellence de l'exécution opérationnelle, dans un environnement pourtant volatil.

- **RNR en hausse de +4,1 % sur 12 mois** à 64,1M€, soit 0,69 € par action¹ (+3,9 %)
- **EBITDA en croissance de +4,8 %, avec une marge de 82,7 %** en amélioration de 70 pb sur 12 mois
- **Revenus locatifs nets en accélération de +4,5 %, tirés par une croissance organique des loyers de +2,9 %**
Les actions sur le parc et une réversion à +2,3 % prennent le relais d'une indexation à seulement +0,1%
- **Gain de parts de marché avec une fréquentation en hausse de +4,5 %, soit +370 pb vs panel national**
- **Croissance des ventes des commerçants de +2,3 %, largement supérieure à la tendance nationale**
- **Vacance financière courante limitée à 2,1 %** et taux d'effort des enseignes de 11,1 %
- **Revalorisation de +4,6 % du patrimoine sur 12 mois** avec un taux de rendement stable à 6,63 %
- **Hausse de +3,8 % de l'ANR EPRA NTA sur 12 mois** à 16,23 € / action vs 15,63 € à fin juin 2025
- **Dynamique de croissance poursuivie par l'acquisition d'un retail park à Toulouse**
- **Ratio d'endettement² de 41,9 %, en amélioration de 10 pb sur 1 an**

	Au 30/06/2026	Δ vs. 30/06/2025
Revenus locatifs nets (M€)	87,2	+4,5 %
EBITDA (M€)	76,2	+4,8 %
Marge d'EBITDA	82,7 %	+70 bp
Résultat Net Récurrent (M€)	64,1	+4,1 %

	Au 30/06/2026	Sur 12 mois
Valeur d'expertise du patrimoine (en M€)	3 063,2	+4,6 %
Ratio LTV ³	41,9 %	-10 pb
ANR EPRA NTA (€/action)	16,23	+3,8 %

OBJECTIFS 2026 RELEVÉS

- **Objectif annuel de RNR revu à la hausse et désormais attendu entre 1,30 € et 1,32 € par action**
- **Objectif de dividende relevé à au moins 1,02 € par action**

¹ hausse temporaire du nombre d'actions sur le semestre due au contrat de liquidité

² droits inclus et crédit bail immobilier inclus

I. 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. 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 enfant. 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.

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 %³, 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 ;
- 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.

³ hors enseignes en liquidation/redressement au S1 2026

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.

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.

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

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.

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 ⁴	
		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.

	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 %

3. UNE STRUCTURE FINANCIERE ROBUSTE POUR FINANCER LA CROISSANCE

La structure financière de Mercialys 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.

4. UNE TRAJECTOIRE RSE CREATRICE 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 1^{ère} place du SBF120 toutes catégories au 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.

III. OBJECTIFS 2026 REVUS A LA HAUSSE

Les bonnes performances du 1^{er} semestre 2026 conduisent Mercialys 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.

⁴ Sites constants en nombre et en surface

* * *

Ce communiqué de presse est disponible sur le site www.mercialys.fr
Une présentation de ces résultats est également disponible en ligne, dans la rubrique :
Investisseurs / Actualités et communiqués / Communiqués financiers

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 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.