

OBJECTIF ANNUEL REVU A LA HAUSSE RESULTATS SEMESTRIELS EN PROGRESSION DE +4%

Paris, le 24 juillet 2025

L'objectif annuel est revu à la hausse avec un résultat net récurrent (RNR) désormais attendu entre 1,24 € et 1,27 € par action.

L'objectif d'un dividende d'au moins 1,00 € par action est confirmé.

- **RNR du 1^{er} semestre 2025 de 61,6 M€ (+3,9%) et à 0,66 € par action (+4,0%)**
- **174 M€ investis sur 2 acquisitions immobilières majeures sur un rendement moyen de 9%**
Investissements sélectifs sur des actifs améliorant la qualité globale du patrimoine et offrant un couple entre rendement immédiat et potentiel de création de valeur avantageux.
- **Concentration du patrimoine sur les meilleures zones commerciales de France**
Recentrage sur des sites au format constamment adapté à la polarisation du commerce et à l'évolution de la profondeur du marché locatif, intégrant une forte dispersion du risque locatif.
- **Capacité unique à restructurer des sites pour améliorer la performance opérationnelle**
La transformation des surfaces alimentaires menée sur les sites de Brest et Niort démontrent la valeur locative sous-jacente des actifs détenus et l'expertise de Mercialys pour entretenir la dynamique opérationnelle via l'installation de nouvelles enseignes structurantes consolidant la puissance des sites.
- **Hausse de +2,7% de la croissance organique des revenus locatifs**
Progression de la fréquentation à +3,4% et du chiffre d'affaires des commerçants à +1,7%¹, taux d'occupation très élevé de 97,8%², taux d'effort pour les enseignes très contenu à 10,9% (hors hypermarchés) et réversion positive à +2,6%.
- **Poursuite du redressement de la valeur du patrimoine : +1,6% à périmètre constant sur 1 an**
- **Profil de crédit soutenant la trajectoire de croissance**
Structure financière, intégrant la relance des investissements, toujours très solide, soit un ratio d'endettement (LTV droits inclus) de 39,6%³ et un ICR de 5,7x.

	Au 30/06/2025 % var. sur 1 an
Croissance organique des loyers facturés	+2,7%
Variation du Résultat net récurrent par action (€)	+4,0%
Valeur d'expertise du patrimoine (droits inclus, en M€)	+1,6%
ANR EPRA NTA (€/action)	15,63

	30/06/2025
LTV (droits inclus)	39,6% ²
Coût moyen de la dette tirée	1,9%

¹ Variation incluant un effet calendaire négatif (29 jours en février 2024) estimé à -0,5%

² Sur le périmètre des 34 sites stratégiques de la foncière (représentant plus de 95% de la valeur totale du patrimoine)

³ Ratio n'intégrant pas le financement en crédit-bail de l'actif de Saint-Genis pour 71,4 M€, cet élément n'étant pas rattaché à la dette financière nette, le LTV (droits inclus) ressortant à 42,0% en prenant en compte cet élément

I. Un portefeuille de grande qualité renforcé par des investissements à haut rendement

1. Des fondamentaux immobiliers fortement créateurs de valeur

Le secteur des centres commerciaux en France dispose de fondamentaux solides, articulés autour d'une très faible production de nouvelles surfaces, soutenant la valeur des sites existants (quand ils sont situés sur des zones dites « maîtresses ») à la fois vis-à-vis des enseignes locataires et des investisseurs, et d'un attrait du commerce physique qui reste très puissant pour les consommateurs.

Le réseau des 34 sites stratégiques de Mercialys, qui représentent plus de 95% de la valeur de son patrimoine, est parfaitement configuré pour capitaliser sur les forces du secteur, grâce au travail effectué de recentrage et de redéveloppement.

D'abord via ses **implantations**, autour des métropoles régionales les plus dynamiques de l'ouest, du littoral méditerranéen, et du centre-est, concentrant une population en croissance et un pouvoir d'achat soutenu.

Ensuite au travers de ses **caractéristiques immobilières**. Les sites du patrimoine de Mercialys **se différencient**, dans leur grande majorité, de ceux de beaucoup de ses pairs du marché coté, **par leur positionnement spécifique** dont la configuration s'inscrit entre :

- d'une part les structures complexes et à la taille souvent substantielle (200 boutiques et plus) des centres commerciaux urbains dits « Shopping Malls »,
- et d'autre part celle des « Retail parks » à la profondeur d'offre plus basique, dépourvue en général d'enseigne alimentaire et dont le parcours marchand, non couvert, n'est ni chauffé ni climatisé.

Les sites de Mercialys que l'on pourrait définir comme des « Shopping Parks », hybridation des « Shopping Malls » et des « Retail Parks » disposent tous d'une surface alimentaire, d'un parking gratuit de plein air pour une parfaite accessibilité, d'un mail pour partie couvert (chauffé et climatisé) et pour partie ouvert, d'une structure immobilière simple d'un seul niveau à **coût de fonctionnement faible**.

Leur **offre diversifiée de 50 à 150 magasins**, sensiblement supérieure à celle des galeries de services d'hypermarché (une vingtaine de boutiques en général), est d'une dimension adaptée pour offrir un large choix des meilleures enseignes dans toutes les gammes de produits. Ce modèle hybride repose sur des sites à la « **juste taille** », **dans un marché locatif déjà fortement concentré**, sauf dans le secteur du textile où ce mouvement de concentration est en cours⁴.

Ce positionnement particulièrement puissant favorise, sur le long terme, un **taux d'occupation structurellement élevé tout en assurant une taille critique avec la diversité d'offre produits suffisante pour attirer des flux de visites récurrentes** sur les zones de chalandise des actifs de la Société.

Ces fondamentaux immobiliers sont régulièrement renforcés par la **capacité de Mercialys de transformation des surfaces** des hypermarchés et des galeries permettant d'ajuster les magasins aux formats les plus à même d'assurer la puissance des actifs.

3 opérations de restructurations lancées en 2025 illustrent cette expertise. D'une part, le découpage des surfaces précédemment occupées par un hypermarché Géant Casino à **Brest** entre 2 grandes surfaces

⁴ Dans l'étude « Comment gagner le cœur des français » d'EY/Parthenon (avril 2025) - sondage de plus de 12 000 adultes représentatifs de la population visant à pendre la mesure de l'ancrage des enseignes dans le cœur des français : près de 30 enseignes de l'équipement de la personne sont citées (vs. 11 en moyenne pour les autres segments de consommation) avec un taux de « fans » pour le leader (Zara) à 8,3% contre un taux moyen de « fans » pour le leader des autres segments ressortant à 26%

alimentaires qui seront opérées par Leclerc et Grand Frais et 2 moyennes surfaces de parapharmacie et de jouets. D'autre part, la réallocation des surfaces auparavant occupées par un hypermarché Géant Casino à **Niort** entre un magasin Lidl et 3 nouvelles enseignes de renom. Enfin, la restructuration de la partie historique du centre commercial de **Toulouse**, intégrant l'installation de 2 moyennes surfaces structurantes, dont l'enseigne de mobilier et décoration B&M ainsi qu'un fitness qui renforcera la dimension sportive et de loisir de ce site déjà profondément remanié avec le renforcement du *food court* réalisé en 2021.

Parallèlement, la **stratégie locative** de la foncière assure une large diversification des enseignes pour limiter son exposition aux effets de cycle que connaissent toutes les enseignes (alimentaires et non alimentaires). A ce titre, Mercialys se fixe comme objectif qu'aucune enseigne ne représente plus de 3% de ses loyers et que son patrimoine reste, comme il est désormais, ancré par des moyennes surfaces et grandes surfaces alimentaires diversifiées.

L'attractivité des sites du patrimoine et l'expertise des équipes a permis, au 1^{er} semestre 2025, de renforcer considérablement le mix-marchand au travers de 118 signatures (soit 33% de plus que sur la même période l'an dernier), intégrant de premiers baux avec des enseignes très attrayantes comme Aroma-Zone, Biotech, The North Face ou Le Paradis du Fruit.

La solidité de ce modèle est illustrée par des indicateurs opérationnels très satisfaisants au 1^{er} semestre 2025 :

- en cumul à fin juin 2025, la **fréquentation**⁵ des centres commerciaux de Mercialys est en hausse de +3,4%, soit une surperformance de +240 pb par rapport l'indice national Quantaflow ;
- en cumul à fin juin 2025, le **chiffre d'affaires des commerçants** des centres commerciaux de la Société est en croissance de +1,7%, soit 50 pb de plus que l'indice national FACT à fin mai, qui affiche +1,2%. Outre la différence de période cumulée de comparabilité, il est à noter que cet indicateur est pénalisé par un effet calendaire défavorable estimé à -0,5% sur 6 mois (année bissextile en 2024) ;
- le **taux d'effort**⁶ (**hors enseignes alimentaires**) ressort à 10,9%, soit un niveau très maîtrisé à l'issue d'une période d'indexation soutenue ;
- le **taux de vacance financière courante** - qui exclut la vacance stratégique décidée afin de faciliter la mise en place des plans d'extensions et restructurations - s'établit à 2,9% au 1^{er} semestre 2025, stable par rapport à fin juin 2024 (3,0%) et au 31 décembre 2024 (2,9%). Il est à souligner que le taux de vacance total (courant + stratégique) sur les 34 sites stratégiques (représentant plus de 95% de la valeur totale du patrimoine) s'élève à un niveau très faible de 2,2% ;
- le **taux de réversion** associé aux renouvellements et recommercialisations s'affiche à +2,6% sur la période.

⁵ Périmètre représentant plus de 80% de la valeur des centres commerciaux de la Société

⁶ Rapport entre le loyer, les charges (y compris fonds marketing) et les travaux refacturés TTC, payés par les commerçants, et leur chiffre d'affaires TTC (hors grandes surfaces alimentaires)

2. Une relance des investissements au travers d'acquisitions très relatives

Mercialys a repris une politique d'investissements active en 2025 au travers notamment de 3 opérations représentant un montant cumulé de 188 M€ et un rendement moyen proche de 9%.

Celles-ci répondent aux critères stricts de la foncière : permettre d'améliorer la qualité et la durabilité globale du patrimoine, générer un rendement immédiat supérieur à 7%, disposer de fondamentaux immobiliers cohérent avec le positionnement géographique et de format de Mercialys et offrir un potentiel de création de valeur à moyen terme.

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

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

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

II. Des résultats semestriels très bien orientés

Bonne dynamique de la **croissance organique**⁷, qui progresse de **+2,7%** au 1^{er} semestre 2025. Des loyers facturés qui reculent néanmoins de -3,1% à 88,5 M€ du fait de l'impact *prorata temporis* des cessions d'actifs réalisées principalement en juillet 2024, sans effet encore significativement positif sur le 1^{er} semestre, de l'acquisition, réalisée en juin 2025, du centre commercial de Saint-Genis 2.

L'**EBITDA** ressort à 72,7 M€, en baisse de 4,4% par rapport au 30 juin 2024. La marge d'EBITDA s'établit à 82,0% (vs. 82,0% au 31 décembre 2024 et 83,1% au 30 juin 2024).

Le **résultat net récurrent (RNR)** est en hausse de +3,9% par rapport au 30 juin 2024 à 61,6 M€, et en hausse de +4,0% à 0,66 euro par action⁸.

⁷ Les actifs entrent dans le calcul du périmètre homogène servant à calculer la croissance organique au bout de 12 mois de détention

⁸ Calculé sur le nombre d'actions moyen non dilué (basique), soit 93 308 989 actions

(en milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2025 ⁹	Var. %
Loyers facturés	91 385	88 509	-3,1%
Droits d'entrée et indemnités de déspecialisation	175	226	+29,0%
Revenus locatifs	91 560	88 735	-3,1%
Charges locatives et impôt foncier non récupérés et autres charges nettes sur immeubles	-4 152	-5 309	+27,9%
Loyers nets	87 408	83 426	-4,6%
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	1 526	3 205	+110,0%
Autres produits et charges	-3 380	-3 402	+0,7%
Charges de personnel	-9 496	-10 486	+10,4%
EBITDA	76 059	72 743	-4,4%
Marge EBITDA (% des revenus locatifs)	83,1%	82,0%	na
Résultat financier (hors éléments non récurrents ¹⁰)	-14 441	-13 959	-3,3%
Reprises/(Dotations) aux provisions	761	3 534	na
Autres produits et charges opérationnels (hors plus ou moins-values de cessions et dépréciations)	1 152	1 855	+61,0%
Charge d'impôt	-203	-451	na
Quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises (hors plus ou moins-values de cessions, amortissements et dépréciations)	1 730	1 736	+0,3%
Participations ne donnant pas le contrôle (hors plus ou moins-values de cessions, amortissements et dépréciations)	-5 737	-3 850	-32,9%
RNR (Résultat net récurrent)	59 322	61 608	+3,9%
RNR par action⁸ – en euros	0,63	0,66	+4,0%

III. Une poursuite du redressement de la valeur du patrimoine et une structure financière saine

La **valeur du patrimoine** s'établit à 2 926,9 M€ droits inclus à fin juin 2025, en hausse de +0,7% sur le semestre à périmètre constant et +1,6% par rapport à fin juin 2024. La variation de valeur du patrimoine à périmètre courant au 1^{er} semestre (+6,0%) reflète principalement l'acquisition du centre commercial de Saint-Genis 2.

La valeur d'expertise hors droit progresse de +0,3% à périmètre constant sur la période et +1,0% sur 12 mois, cette évolution intégrant la hausse des droits de mutation ainsi qu'un impact positif des loyers (+1,7%) qui compense un effet de taux limité.

	Valeur d'expertise au 30/06/2025	A périmètre courant		A périmètre constant ¹¹	
		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	2 734,0	+5,8%	+1,3%	+0,3%	+1,0%
Valeur droits inclus	2 926,9	+6,0%	+1,6%	+0,7%	+1,6%

Le **taux de rendement moyen des expertises** ressort à 6,79% au 30 juin 2025, en hausse limitée de +14 pb par rapport à fin décembre 2024 (6,65%). Cette tendance est engendrée par l'impact, dans la méthodologie de discounted cash flows, de la revue par les experts des niveaux d'indexation sur les taux d'actualisation.

⁹ A la suite de l'acquisition, en mars 2025, des 70% résiduels du capital de la SGP ImocomPartners, celle-ci a été consolidée selon la méthode de la mise en équivalence en 2024 et jusqu'en mars 2025, puis selon la méthode de l'intégration globale. Ce changement impacte à la hausse les charges de personnel et les revenus de gestion, et à la baisse la quote-part de résultat net des entreprises associées et coentreprises

¹⁰ 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

¹¹ Sites constants en nombre et en surface

Ce taux de rendement moyen fait apparaître un écart de rendement positif de près de 350 pb par rapport au taux sans risque (OAT 10 ans) à fin juin.

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

	EPRA NRV			EPRA NTA			EPRA NDV		
	30 juin 2024	31 déc. 2024	30 juin 2025	30 juin 2024	31 déc. 2024	30 juin 2025	30 juin 2024	31 déc. 2024	30 juin 2025
€/action	17,80	18,23	17,94	15,85	16,29	15,63	16,53	16,45	15,79
Var. sur 6 mois	-2,5%	+2,4%	-1,6%	-2,7%	+2,7%	-4,0%	-3,3%	-0,5%	-4,0%
Var. sur 12 mois	-6,5%	-0,1%	+0,8%	-6,7%	+0,0%	-1,4%	-12,0%	-3,8%	-4,5%

La variation de -0,66 € / action de l'ANR NTA par rapport à fin 2024 résulte principalement des impacts du versement du dividende et de l'effet taux évoqué ci-avant sur la variation de la plus-value latente.

Parallèlement, la structure financière de Mercialys demeure très solide avec un ratio d'endettement, soit le **LTV hors droits**¹², qui s'établit à 42,5% au 30 juin 2025 (contre 38,2% au 31 décembre 2024 et 40,0% au 30 juin 2024) et un ratio de **LTV droits inclus** ressortant à 39,6% (contre 35,7% au 31 décembre 2024 et 37,4% au 30 juin 2024).

Ces ratios n'intègrent pas le financement en crédit-bail de l'actif de Saint-Genis pour 71,4 M€, cet élément n'étant pas rattaché à la dette financière nette. Le LTV ressort à 42,0% (droits inclus) et 45,1% (hors droits) en prenant en compte cet élément.

Il est à souligner que le LTV intègre d'ores et déjà au 30 juin 2025 l'engagement de Mercialys d'acquiescer les 49% de la société Hyperthetis (opération réalisée en juillet 2025) pour un montant brut de 36 M€¹³.

Le **ratio d'ICR** s'élève à 5,7x¹⁴ au 30 juin 2025, contre 5,5x au 31 décembre 2024 et au 30 juin 2024.

La structure financière de Mercialys a été optimisée au 1^{er} semestre 2025 au travers du succès d'une émission obligataire de 300 M€ d'une maturité de 7 ans et portant un coupon de 4,0%. Cette liquidité additionnelle participera notamment au refinancement de la souche obligataire d'un montant de 300 M€ arrivant à échéance en février 2026 (l'échéance de dette tirée suivant n'intervenant qu'en novembre 2027, hors 42 M€ de billets de trésorerie), ainsi qu'à la politique d'investissement de la Société.

Parallèlement, Mercialys dispose de **ressources financières non tirées** de 385 M€ lui permettant de bénéficier d'un niveau de liquidité très satisfaisant. Des extensions de maturité sont intervenues sur 65% de ces lignes à date en 2025.

IV. Objectif de RNR 2025 revu à la hausse

Les bonnes performances du 1^{er} semestre permettent à Mercialys de **revoir son objectif annuel à la hausse et d'anticiper un résultat net récurrent 2025 (RNR) compris entre 1,24 € et 1,27 € par action**.

L'objectif d'un dividende par action d'au moins 1,00 € est confirmé.

¹² LTV (Loan To Value) : Endettement financier net / (Valeur vénale hors droits du patrimoine + Valeur de marché des titres de sociétés mises en équivalence)

¹³ Montant non ajusté de versements de dividendes

¹⁴ ICR (Interest Coverage Ratio) : EBITDA / Coût de l'endettement financier net

* * *

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 / Présentations et Journées Investisseurs

Contact analystes / investisseurs / presse :

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 2025, la Société disposait d'un patrimoine immobilier de 2,9 milliards d'euros droits inclus. Son portefeuille de 1 985 baux représente une base locative annualisée de 180,4 millions d'euros. 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 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.