

NCCF 2025 + 5 %, ANR + 9 % KLÉPIERRE ABORDE 2026 AVEC CONFIANCE

- Cash-flow net courant en hausse de 5 % sur un an, à 2,72 euros par action, dépassant les dernières prévisions révisées
- EBE ⁽¹⁾ de 1119,3 millions d'euros, en progression de 5,5 % sur un an
- Actif net réévalué (ANR) ⁽²⁾ en hausse de 9 % sur 12 mois, à 35,9 euros par action
- *Total accounting return* ⁽³⁾ de 15 % en 2025, pour la deuxième année consécutive

Paris, le 19 février 2026

Klépierre, leader européen des centres commerciaux en Europe continentale, a de nouveau enregistré une progression solide de ses résultats en 2025 ⁽⁴⁾ :

- Revenus locatifs nets en hausse de 5,1 % sur un an
- Nouveaux gains de parts de marché :
 - Fréquentation en progression de 1,8 % sur un an
 - Chiffre d'affaires des commerçants à périmètre constant en hausse de 3,4 % ⁽⁵⁾, soit une croissance deux fois supérieure aux indices de vente nationaux ⁽⁶⁾
- Dynamique locative toujours soutenue :
 - Taux d'occupation financière en hausse de 60 points de base sur un an, à 97,1%, avec une réversion positive de 4,6 %
 - Taux d'effort de 12,5 % offrant un potentiel supplémentaire de hausse des loyers
- Les revenus de l'activité *Mall Income* progressent de 12,1 %, portés par le *Retail Media* et le *Specialty Leasing*
- Meilleur profil de crédit du secteur immobilier européen, garantissant un accès à des financements très compétitifs :
 - 1 milliard d'euros de nouveaux financements levés, assortis d'un *yield* de 3,3 % et d'une maturité moyenne de 8,5 ans
 - Ratio dette nette/EBE historiquement bas à 6,7x, ratio LTV de 34,7 %, ratio de couverture des frais financiers à 7,2x
 - Coût moyen de la dette de 1,9 %
- Hausse de 4,9 % de la valeur du portefeuille à périmètre constant sur 12 mois
- Augmentation du dividende numéraire à 1,90 euro ⁽⁷⁾ par action
- Des initiatives d'allocation du capital créatrices de valeur :
 - Acquisition du centre commercial de référence de la métropole de Bari
 - Extensions livrées à Odysseum (Montpellier, France – rendement de 9 %) et lancées à Le Gru (Turin, Italie) et Romagna (Rimini, Italie), avec des rendements prévisionnels de 10 % et plus de 8 %, respectivement
- Klépierre affiche une performance inégalée, avec une croissance cumulée de plus de 20 % des revenus locatifs nets, de l'EBE ⁽¹⁾ et du cash-flow net courant sur les trois dernières années, et ce malgré plus de 2 milliards d'euros de cessions ⁽⁸⁾, soit près de 10 % de la valeur d'expertise du portefeuille au 31 décembre 2025



- **Total accounting return de 31,4 % généré au cours des deux dernières années**
- **Klépierre continue de bénéficier d'une plateforme commerciale unique, parfaitement orientée vers la croissance, portée par :**
 - **Des gains d'efficacité opérationnelle supplémentaires, la poursuite de la réversion et le déploiement de l'activité *Mall Income***
 - **Une allocation de capital sélective et relative**
- **Résultat net de l'ensemble consolidé (IFRS) : 1 458,5 millions d'euros (dont part du Groupe : 1 299,4 millions d'euros)**

FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

Poursuite de la dynamique opérationnelle favorable

Sur fond d'accentuation de la bifurcation du commerce de détail et de la poursuite du développement omnicanal des grandes marques internationales, Klépierre jouit d'une position de leader dans les centres commerciaux de premier plan situés dans les villes les plus prospères d'Europe continentale. Le Groupe offre une plateforme unique, qui a généré une hausse de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants de respectivement +1,8 % et +3,4 % ⁽⁵⁾ en 2025.

Dans l'ensemble de son portefeuille, Klépierre est restée très agile face à l'évolution des préférences des consommateurs, en proposant un mix équilibré d'enseignes, leaders dans les secteurs de la Mode, la Santé et la Beauté, ainsi que le Sport et les Loisirs. En 2025, ces dynamiques se sont traduites par un taux de réversion locative de 4,6 % sur les renouvellements et recommercialisations, tandis que le taux d'occupation s'est établi à 97,1 %, en augmentation de 60 points de base par rapport à 2024. Par ailleurs, le faible taux d'effort des commerçants de 12,5 % renforce la capacité à appliquer de nouvelles hausses de loyers.

Portée par l'offre limitée de surfaces supplémentaires et par la dynamique de consommation, la demande des locataires pour des surfaces rentables et de grande qualité s'est maintenue, favorisant une croissance durable des loyers. Les revenus locatifs nets restent robustes et marquent une hausse de 5,1 % par rapport à l'année précédente pour s'établir à 1 120,4 millions d'euros, grâce à une solide croissance de 4,5 % ⁽⁹⁾ à périmètre constant et aux contributions en année pleine des acquisitions réalisées en 2024. L'activité *Mall Income* a continué de progresser, en hausse de 12,1 % grâce aux activités *Specialty Leasing* et *Retail Media*, Klépierre déployant ces solutions dans ses centres commerciaux.

Croissance continue de la valeur du patrimoine et total accounting return de 15 %

L'EBE ⁽¹⁾ a augmenté de 5,5 % en 2025, dépassant largement la *guidance* du début de l'année, grâce à la forte croissance des loyers nets soutenue par une bonne maîtrise des frais généraux et de personnel. Cette progression, associée à une légère augmentation des charges financières, s'est traduite par une hausse de 4,6 % du cash-flow net courant par action, qui s'établit à 2,72 euros.

Parallèlement, l'actif net réévalué ⁽²⁾ a augmenté de 9,5 % par rapport à l'année précédente pour s'établir à 35,9 euros par action au 31 décembre 2025, sous l'effet d'une appréciation de 4,9 % de la valeur du patrimoine ⁽¹⁰⁾ à périmètre constant, tandis que le taux de rendement initial net EPRA ⁽¹¹⁾ moyen s'est établi à 5,7 %.

En tenant compte de la distribution d'un dividende en numéraire de 1,85 euro par action en 2025, le Groupe a généré un *total accounting return* ⁽³⁾ remarquable de 15 % sur un an et de 31,4 % sur la période 2024-2025.

Un bilan d'une solidité incontestable

En 2025, les agences de notation S&P et Fitch ont toutes deux relevé la notation de crédit « *investment grade* » de Klépierre à A- et A ⁽¹²⁾, respectivement, confirmant ainsi le profil de crédit très élevé du Groupe, l'un des meilleurs du secteur des foncières européennes cotées.

Le Groupe a levé plus d'un milliard d'euros de financement à long terme au cours des douze derniers mois, avec une maturité moyenne de 8,5 ans et un taux d'intérêt moyen très compétitif de 3,3 %. Klépierre a également refinancé avec succès sa facilité de crédit renouvelable syndiquée en signant une nouvelle ligne « *Green Pure Player* » d'un montant de 1 200 millions d'euros.

Au 31 décembre 2025, l'endettement net consolidé de Klépierre s'élève à 7,35 milliards d'euros, globalement inchangé par rapport au 31 décembre 2024. Le ratio dette nette / EBE a encore baissé pour atteindre 6,7x, ce qui représente un nouveau point bas historique, tandis que le ratio *Loan-to-Value* a reculé à 34,7%. Le ratio de couverture des frais financiers reste sain à 7,2x, tandis que la maturité moyenne de la dette est de 6,3 ans, avec un coût moyen de l'endettement de 1,9%.

Dernières opérations d'allocation de capital à haut rendement

Fin 2025, Klépierre a finalisé l'acquisition de Casamassima, le centre commercial de référence de la métropole de Bari (Italie), qui compte 1,4 million d'habitants, pour un montant total de 160 millions d'euros. Le centre commercial affiche une fréquentation annuelle de 7,5 millions de visiteurs et accueille certaines des enseignes internationales les plus emblématiques telles que Zara, Sephora, Foot Locker, Rituals et l'unique magasin Primark de la région des Pouilles. Cette opération s'inscrit dans la continuité de la feuille de route *Business-to-Business* du Groupe, visant à accompagner le développement des plus grandes enseignes internationales. Plusieurs marques présentes à Casamassima se sont engagées à étendre leur présence, y compris en ouvrant de nouveaux magasins *flagship*. Cette acquisition devrait générer un retour sur investissement proche des deux chiffres dès la première année.

Concernant les projets d'extension, le Groupe a livré, dans les délais et le budget impartis, l'extension d'Odysseum à Montpellier (France), pour accueillir Primark et un tout nouvel espace de restauration. Le rendement de ce projet est estimé à 9%. Klépierre a également lancé un nouveau projet d'extension à Le Gru, le principal centre commercial de Turin (Italie) qui accueille plus de 11 millions de visiteurs par an, afin d'élargir la présence d'enseignes omnicanales de premier plan. Cet investissement de 81 millions d'euros devrait dégager un rendement de 10%. Récemment, le Groupe a dévoilé un projet d'extension du centre commercial Romagna (Rimini, Italie), un centre de référence d'une surface totale de 73 000 m² dans le nord de l'Italie. Cette extension de 6 820 m² accueillera notamment le tout premier magasin Primark de la région. Le rendement de ce projet devrait dépasser 8%.

Sur le plan des cessions, le Groupe a cédé des actifs non stratégiques pour un montant total de 205 millions d'euros⁽¹³⁾, 8% en moyenne au-dessus des valeurs d'expertise, pour un rendement initial net EPRA moyen de 5,6%.

Un leadership reconnu en matière de développement durable

À travers sa stratégie RSE « Act4Good® », Klépierre reste déterminée à bâtir la plateforme de commerce la plus durable. L'un des piliers de cette stratégie est l'atteinte de l'objectif net-zéro sur les scopes 1 et 2 d'ici à 2030, ainsi que des actions concrètes en faveur des collaborateurs, des clients, des commerçants et des partenaires qui jouent un rôle clé dans la réussite du Groupe.

Les performances de Klépierre en matière de développement durable ont été particulièrement solides en 2025. Les équipes de gestion des centres commerciaux ont poursuivi la réduction de l'intensité énergétique du portefeuille, qui s'établit désormais à 74,6 kWh/m². Cette amélioration a permis de réduire l'intensité des émissions de carbone des scopes 1 et 2 de 6% par rapport à 2024, portant la réduction à 87% par rapport à l'année de référence 2017. La gestion des déchets s'est également améliorée, plus de 53% des déchets étant désormais recyclés ou réutilisés, soit une progression de quatre points par rapport à l'année précédente. Sur le plan social, 83% des collaborateurs disposent désormais d'un objectif RSE intégré à leur plan de performance.

La stratégie et les performances du Groupe ont une fois de plus été distinguées par le GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) en octobre 2025. Klépierre a ainsi été classée au premier rang des foncières européennes cotées (toutes classes d'actifs confondues) et a maintenu son leadership mondial dans la catégorie des foncières commerciales, conservant son score de 95/100 et sa note de 5 étoiles.

En décembre 2025, pour la cinquième année consécutive, le CDP a inscrit Klépierre dans sa liste « A » parmi 22 800 participants, MSCI a en outre maintenu sa notation AA du Groupe.

AUGMENTATION DU DIVIDENDE ET PERSPECTIVES POUR 2026

Sous réserve de l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale annuelle du 7 mai 2026, le Directoire propose la distribution d'un dividende en numéraire de 1,90 euro⁽¹⁴⁾ par action au titre de l'exercice 2025, en hausse de 3% par rapport à l'année précédente. Il fera l'objet de deux versements égaux, qui auront lieu le 10 mars 2026 et le 7 juillet 2026.

Pour l'ensemble de l'année 2026, Klépierre prévoit d'atteindre un EBE⁽¹⁾ minimum de 1130 millions d'euros et un cash-flow net courant d'au moins 2,75 euros par action dans un environnement d'indexation plus faible et en retenant les hypothèses suivantes :

- Un contexte macroéconomique stable ;
- Un chiffre d'affaires des commerçants globalement stable ;
- Pas d'impact de nouvelles cessions ou acquisitions ; et
- Un coût de la dette presque entièrement couvert en 2026.

Klépierre entame la nouvelle année avec confiance, ses principaux leviers de croissance organique des loyers et de *Mall Income* restant solidement positionnés.

Enfin, Klépierre bénéficiera de la contribution en année pleine de l'acquisition du centre commercial de Casamassima (Bari).

GOVERNANCE

Lors de sa réunion du 18 février 2026, le Conseil de Surveillance a pris acte de la décision de John Carrafiell de démissionner de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance et de Président du Comité d'Audit, avec effet à l'issue de la prochaine Assemblée Générale annuelle prévue le 7 mai 2026. M. Carrafiell qui siège en tant que membre indépendant du Conseil de Surveillance de Klépierre depuis le 11 décembre 2014 approchait en effet de la limite de 12 ans fixée par le Code Afep-Medef pour conserver le statut d'administrateur indépendant. Cette limite aurait été atteinte pour lui avant le terme de son mandat actuel courant jusqu'à l'Assemblée Générale 2027.

Afin d'assurer une transition fluide, le Conseil de Surveillance a décidé de recommander la nomination de Ludovic Jacquot en tant que membre indépendant du Conseil de Surveillance lors de la prochaine Assemblée Générale du 7 mai 2026. Sous réserve de l'approbation des actionnaires, le Conseil de Surveillance a d'ores et déjà décidé de nommer M. Jacquot comme membre du Comité d'Audit et membre du Comité d'Investissement.

Ludovic Jacquot bénéficie de près de 30 ans d'expérience professionnelle dans l'immobilier, la banque d'investissement et la finance d'entreprise, acquise au sein de grandes institutions internationales. Son parcours couvre l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, de l'investissement au développement et à la construction, en passant par la gestion d'actifs et la gestion opérationnelle, ainsi que les activités d'arbitrage sur un large éventail de classes d'actifs. Il a travaillé sur de nombreux marchés européens et a joué un rôle de premier plan dans des opérations financières majeures, notamment en fusions-acquisitions et sur les marchés de capitaux.

Le Conseil de Surveillance est convaincu que la grande expertise de Ludovic Jacquot et sa connaissance fine du secteur immobilier européen feront de lui un atout précieux pour le Groupe.

CASH-FLOW NET COURANT

| | 31/12/2024 | 31/12/2025 |
|---|----------------|----------------|
| <i>En part totale, en millions d'euros</i> | | |
| Revenus locatifs bruts | 1 230,6 | 1 267,5 |
| Charges locatives et immobilières | -164,5 | -147,1 |
| Revenus locatifs nets | 1 066,1 | 1 120,4 |
| Honoraires de gestion et autres revenus | 78,8 | 84,5 |
| Frais de personnel et autres frais généraux | -159,6 | -161,5 |
| Excédent brut d'exploitation ^(a) | 985,3 | 1 043,4 |
| Coût de l'endettement net | -164,3 | -171,6 |
| Cash-flow avant quote-part dans les entreprises mises en équivalence et impôts | 821,0 | 871,8 |
| Quote-part dans les entreprises mises en équivalence | 64,0 | 61,3 |
| Impôt courant | -35,0 | -42,4 |
| Cash-flow net courant | 850,0 | 890,7 |
| <i>En part du Groupe, en millions d'euros</i> | | |
| CASH-FLOW NET COURANT | 746,5 | 780,4 |
| Nombre moyen d'actions ^(b) | 286 632 958 | 286 489 098 |
| <i>Par action, en euros</i> | | |
| CASH-FLOW NET COURANT | 2,60 | 2,72 |
| EBE incluant la part attribuable de l'EBE des entreprises mises en équivalence | 1 061,4 | 1 119,3 |

(a) L'EBE signifie « excédent brut d'exploitation » et représente un indicateur de la performance opérationnelle du Groupe.

(b) Hors actions auto-détenues

(1) EBE en part totale, en ajoutant la quote-part dans l'EBE des sociétés mises en équivalence. L'EBE signifie « excédent brut d'exploitation » et représente un indicateur de la performance opérationnelle du Groupe.

(2) EPRA NTA.

(3) Le *total accounting return* correspond à la croissance de l'actif net réévalué par action (3,10 euros), à laquelle s'ajoute le dividende distribué (1,85 euros); il est exprimé en pourcentage de l'actif net réévalué par action du début de la période (32,80 euros).

(4) Le Conseil de Surveillance s'est réuni au siège social de Klépierre le 18 février 2026, afin d'examiner les états financiers pour l'ensemble de l'exercice, tels qu'approuvés par le Directoire le 13 février 2026. Les comptes consolidés ont fait l'objet d'un audit. Le rapport des Commissaires aux comptes sera émis une fois l'examen du rapport de gestion achevé. Le document d'enregistrement universel, quant à lui sera publié prochainement.

(5) Hors impact des actifs récemment acquis, cédés ou faisant l'objet d'extensions, de rénovations, de réaménagements et de repositionnements (Le Gru, Centrum Galerie Dresden, O'Parinor, RomaEst, Le Millénaire, Globo).

(6) Comparaison à fin novembre 2025. Moyenne pondérée des derniers indices de vente nationaux : Banque de France ; Istituto Nazionale di Statistica ; Instituto Nacional de Estadística ; Statistikmyndigheten SCB ; Statistisk Sentralbyrå ; Danmarks Statistik ; Centraal Bureau voor de Statistiek ; Statistisches Bundesamt ; Office central de statistique de Pologne (GUS) ; Office de la statistique tchèque ; Institut statistique de Turquie.

(7) Montant qui sera soumis à l'approbation des actionnaires présents ou représentés à l'Assemblée Générale annuelle du 7 mai 2026.

(8) Cessions réalisées depuis 2020.

(9) La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, hors contribution des acquisitions, impact des surfaces en cours de restructuration et cessions réalisées depuis janvier 2024.

(10) Valeur du patrimoine de 21 192 millions d'euros en part totale. Au 31 décembre 2025, les experts ont retenu, en moyenne, un taux d'actualisation de 7,6 % et un taux de sortie de 6,1 %, pour un taux de croissance annuel composé des loyers nets de 2,9 % sur les dix prochaines années.

(11) Le taux de rendement initial net EPRA se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés fondés sur des loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables, à la valeur de marché brute de l'actif (droits de mutation inclus).

(12) S&P attribue au Groupe la note à long terme de A- avec une perspective stable et Fitch attribue la note de A avec une perspective stable à la dette senior non garantie de Klépierre.

(13) Conclu ou signé. Part totale, hors droits de mutation.

(14) Dont 0,87 euro est issu des activités SIIC du Groupe.

RÉSULTATS ANNUELS 2025 : PRÉSENTATION ET CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Le Directoire de Klépierre présentera les résultats annuels 2025 de la société le **jeudi 19 février 2026 à 18h00, heure de Paris (17h00, heure de Londres)**. Rendez-vous sur le site de Klépierre à l'adresse : www.klepierre.com afin de suivre le webcast, ou cliquez [ici](#).
Le webcast sera également proposé en replay après l'événement.

AGENDA

7 mai 2026 Activité du premier trimestre 2026 (avant l'ouverture de la bourse)
7 mai 2026 Assemblée Générale Annuelle

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

Laurent Budd, Group Head of IR and Financial Communication
+33 (0)6 86 59 74 36 — laurent.budd@klepierre.com
Hugo Martins, IR Manager
+33 (0)7 72 11 63 24 — hugo.martins@klepierre.com
Tanguy Phelippeau, IR Manager
+33 (0)7 72 09 29 57 — tanguy.phelippeau@klepierre.com

CONTACTS PRESSE

Hélène Salmon, Group Head of Communication
+33 (0)6 43 41 97 18 – helene.salmon@klepierre.com
Wandrille Clermontel, Taddeo
+33 (0)6 33 05 48 50 – teamklepierre@taddeo.fr

À PROPOS DE KLÉPIERRE

Klépierre, est le leader européen des centres commerciaux en Europe continentale. Le portefeuille de la Société est estimé à 21,2 milliards d'euros au 31 décembre 2025, et compte de grands centres commerciaux dans plus de 10 pays en Europe continentale, qui accueillent plus de 720 millions de visiteurs par an. Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC) française, dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris, et est membre des indices CAC Next 20 et EPRA Euro Zone. Elle est aussi membre d'indices éthiques, comme le CAC SBT 1.5, MSCI Europe ESG Leaders, FTSE4Good, Euronext Vigeo Europe 120, et figure sur la « Liste A » du CDP. Ces distinctions soulignent l'engagement de Klépierre dans une démarche proactive de développement durable, ainsi que le leadership mondial du Groupe dans la lutte contre le changement climatique.

Pour en savoir plus, veuillez consulter notre site Internet : www.klepierre.com



Le présent communiqué de presse, son annexe et la présentation des résultats sont disponibles dans la section « Publications » de la page Finance du site Klépierre : www.klepierre.com/finance/publications



Certified with
wiztrust