

DANS UN MARCHÉ DU RETAIL DYNAMIQUE, UNE SOLIDE EXÉCUTION EN SOUTIEN À LA CROISSANCE ORGANIQUE

- Révision à la hausse des objectifs pour l'ensemble de l'année 2026 : atteinte d'un EBE ¹ minimum de 1 150 millions d'euros et d'un cash-flow net courant par action dans le haut d'une fourchette de 2,77 à 2,80 euros
- Actif net réévalué (ANR) ² en hausse de 5,3 % sur 6 mois, à 37,80 euros par action
- *Total accounting return* ³ de 10,6 % depuis le début de l'année
- EBE en hausse de 4,8 % ⁴ par rapport à la même période de 2025
- Hausse de 3,0 % du cash-flow net courant par rapport au premier semestre 2025

Paris, le 29 juillet 2026

La dynamique est restée bien orientée au cours du premier semestre, dans la continuité de la trajectoire favorable établie en 2025. La demande d'espaces commerciaux de haute qualité continue de dépasser l'offre, soutenant une activité locative robuste et une hausse des loyers. Les centres commerciaux de Klépierre en Europe continentale continuent d'être les lieux de prédilection des enseignes leaders et émergentes.

Forte dynamique de croissance organique :

- Poursuite des gains de parts de marché au cours du premier semestre :
 - Fréquentation en hausse de 1,2 %
 - Chiffre d'affaires des commerçants à périmètre constant ⁵ en hausse de 3,9 %, nettement supérieure aux indices de vente nationaux ⁶
- La demande locative est restée soutenue, les principales enseignes internationales continuant de donner la priorité aux emplacements de premier plan dans le cadre de leurs stratégies d'expansion :
 - Taux d'occupation financière de 97,1 %, en hausse de 10 points de base sur un an
 - Forte activité locative, avec des volumes en progression de 8 % par rapport à la même période
 - Taux de réversion locative positif de 5,0 % ⁷ sur les renouvellements et recommercialisations ; taux d'effort stable à 12,5 %
- Revenus locatifs nets en hausse de 4,4 % par rapport à la même période de 2025
- Meilleur profil de crédit du secteur immobilier européen assurant un accès très compétitif au financement :
 - 300 millions d'euros de nouveaux financements levés au premier semestre, assortis d'un rendement de 3,42 % et d'une maturité moyenne de 8,2 ans
 - Ratio dette nette/EBE historiquement bas à 6,6x, ratio LTV de 33,8 % et ratio de couverture des frais financiers à 7,2x
 - Coût moyen de la dette de 1,9 %
- D'autres initiatives soutenant la croissance future du cash-flow avec les projets d'extension en cours à Le Gru (Turin, Italie) et à Romagna (Rimini, Italie), avec des rendements prévisionnels de 10 % et plus de 8 %, respectivement
- Résultat net de l'ensemble consolidé (IFRS) : 757,8 millions d'euros (dont part du Groupe : 684,7 millions d'euros)

FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

Une très forte dynamique opérationnelle, portée par un environnement de consommation et de commercialisation particulièrement favorable

Le portefeuille de Klépierre, composé de centres commerciaux de premier plan en Europe continentale, continue de capter une part croissante de la demande locative. Ce positionnement est illustré par la concentration de grandes marques internationales au sein du portefeuille du Groupe, dans un contexte de *flight-to-quality*. L'activité locative dans les centres commerciaux du Groupe a augmenté de 8 % sur le premier semestre 2026 par rapport à la même période en 2025.

Porté par une demande soutenue d'espaces rentables et de haute qualité, ainsi que par une offre limitée, le taux d'occupation de Klépierre s'est amélioré de 10 points de base sur un an pour atteindre 97,1 %, tandis que le taux de réversion sur les renouvellements et les recommercialisations s'est établi à 5 % ⁷ au cours des six premiers mois de l'année.

Sur l'ensemble du portefeuille, les chiffres d'affaires des commerçants ont augmenté de 3,9 % ⁵ tandis que la fréquentation a progressé de 1,2 % au cours du premier semestre de l'année, impliquant de nouveaux gains de parts de marché. La croissance des loyers a également été soutenue par un taux d'effort de 12,5 %.

S'appuyant sur sa base d'actifs largement plébiscitée par les marques leaders de chaque catégorie, des enseignes de Santé et de Beauté en pleine expansion, aux acteurs du Divertissement et du Fitness en passant par les concepts innovants de Restauration et Boissons, Klépierre dispose de la plateforme retail cotée la plus puissante du secteur.

Klépierre a poursuivi la monétisation de la fréquentation de ses centres commerciaux, grâce au déploiement continu de ses solutions de Mall Income, affichant une hausse de ces revenus de 13,4 % sur les six premiers mois de l'année, notamment dans le *Specialty Leasing* et le *Retail Media*.

Une génération de cash-flow soutenue et une création de valeur continue

Klépierre a maintenu une discipline forte dans l'allocation de son capital, en se concentrant uniquement sur les actifs de haute qualité dans les marchés les plus dynamiques d'Europe, présentant les fondamentaux les plus solides. Au cours des dernières années, cette stratégie ciblée d'allocation du capital a permis au Groupe de générer une croissance significative et durable des loyers. L'Europe du Sud en est l'illustration la plus claire : sa part dans les revenus locatifs nets a fortement augmenté, passant de 35 % en 2019 à 45 % au premier semestre 2026, reflétant la très bonne exécution opérationnelle du Groupe ⁸ et la contribution croissante de ses régions les plus dynamiques. Cette plateforme unique de centres commerciaux constitue un puissant moteur pour la croissance continue du *cash-flow* et de la création de valeur.

Au cours du premier semestre 2026, le revenu locatif net a progressé de 4,4 % sur un an, porté par une croissance de 3,3 % à périmètre constant ⁹ ainsi que par l'acquisition de Casamassima (Bari, Italie) finalisée à la fin de l'année 2025. Le rendement délivré par cette acquisition est d'ores et déjà en ligne avec l'objectif initial de rendement attendu proche des deux chiffres dès la première année.

L'EBE a progressé de 4,8 % ⁴. Cette solide performance opérationnelle, combinée à une légère hausse des charges financières, a généré une augmentation de 3,0 % du *cash-flow* net courant.

L'EPRA NTA par action a augmenté de 5,3 % par rapport au 31 décembre 2025, à 37,80 euros, porté par une progression de 2,6 % de la valeur du portefeuille à périmètre constant ¹⁰ sur six mois, tandis que le taux de rendement initial net ¹¹ EPRA moyen est ressorti à 5,6 %. Grâce à la hausse de la NTA au 30 juin 2026, et au dividende payé en numéraire de 1,90 euros distribué en 2026, le Groupe a généré un *total accounting return* de 10,6 % depuis le début de l'année ³.

Un profil de crédit parmi les meilleurs du secteur

Le Groupe a levé 300 millions d'euros de nouveaux financements au cours du premier semestre 2026 à un taux d'intérêt moyen très compétitif de 3,42 %, avec une maturité moyenne de 8,2 ans, tirant parti de ses excellentes notations de crédit A-/A¹² attribuées respectivement par S&P et Fitch.

Au 30 juin 2026, le ratio dette nette/EBE de Klépierre s'établit à 6,6x, le ratio *Loan-to-Value* à 33,8 % et le ratio de couverture des frais financiers à 7,2x. La maturité moyenne de la dette du Groupe est de 6,1 ans, avec un coût moyen de l'endettement de 1,9 %.

L'endettement net consolidé reste stable à 7 352 millions d'euros à fin juin 2026, contre 7 347 millions d'euros au 31 décembre 2025, grâce à la génération de cash-flow couvrant les distributions aux actionnaires et les investissements sur la période. La liquidité s'établit à 2 398 millions d'euros, comprenant principalement 1 718 millions d'euros de lignes de crédit renouvelables confirmées et non utilisées (nettes des billets de trésorerie), 325 millions d'euros d'autres lignes de crédit et 355 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie.

OBJECTIFS 2026 REVUS A LA HAUSSE

Grâce à la solide performance observée au cours des six premiers mois de l'année et malgré un environnement géopolitique et macroéconomique volatil, Klépierre aborde le reste de l'année avec confiance quant à sa capacité à poursuivre une croissance rentable soutenue.

Par conséquent, Klépierre relève ses objectifs pour l'ensemble de l'année 2026 et anticipe désormais d'atteindre un minimum de 1 150 millions d'euros d'EBE¹ et un cash-flow net courant par action dans le haut d'une fourchette de 2,77 à 2,80 euros.

Les objectifs révisés sont fondés sur les hypothèses actualisées suivantes :

- Indexation de 0,8 % pour l'année pleine ;
- Pas de détérioration supplémentaire de l'environnement macroéconomique ;
- Résilience de la demande des consommateurs ;
- Pas d'impact de nouvelles cessions ou acquisitions ; et
- Un coût de la dette presque entièrement couvert en 2026.

REVENUS LOCATIFS NETS

<i>En part totale, en millions d'euros</i>	30/06/2025	30/06/2026	Variation à périmètre constant (en %)
Europe du Sud	205,0	221,8	+4,7 %
France	197,1	194,3	+2,2 %
Europe centrale et nord-occidentale	81,9	90,2	+4,4 %
Scandinavie	63,5	65,6	+0,8 %
TOTAL	547,6	571,9	+3,3 %

VALEUR DU PATRIMOINE

<i>En part totale, en millions d'euros, y compris les droits de mutation</i>	31/12/2025	30/06/2026	Variation à périmètre constant (en %)
Europe du Sud	7 782	8 248	+5,2 %
France	7 902	8 025	+1,5 %
Europe centrale et nord-occidentale	2 978	2 985	+1,2 %
Scandinavie	2 530	2 515	-0,6 %
TOTAL PORTEFEUILLE	21 192	21 772	+2,6 %

CASH-FLOW NET COURANT

<i>En part totale, en millions d'euros</i>	30/06/2025	30/06/2026
Revenus locatifs bruts	630,9	648,4
Charges locatives et immobilières	-83,3	-76,5
Revenus locatifs nets	547,6	571,9
Honoraires de gestion et autres revenus	40,5	40,4
Frais de personnel et autres frais généraux	-81,5	-81,5
EBE ^(a)	506,5	530,8
Coût de l'endettement net	-80,8	-84,7
Cash-flow avant quote-part dans les entreprises mises en équivalence et impôts	425,8	446,1
Quote-part dans les entreprises mises en équivalence	32,0	29,4
Impôt courant	-22,5	-26,0
CASH-FLOW NET COURANT	435,3	449,5
<i>En part du Groupe, en millions d'euros</i>		
CASH-FLOW NET COURANT	378,8	389,7
Nombre moyen d'actions ^(b)	286 788 207	286 411 847
Par action, en euros		
CASH-FLOW NET COURANT	1,32	1,36
EBE incluant la part attribuable de l'EBE des entreprises mises en équivalence	544,8	567,9

(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'ANR par action (1,90 euros), à laquelle s'ajoute le dividende distribué (1,90 euros) ; il est exprimé en pourcentage de l'ANR par action du début de la période (35,9 euros).

⁴ En part totale.

⁵ Hors impact des actifs récemment acquis, cédés ou en cours d'extension, de rénovation et de repositionnement (Forum Duisburg, Globo, Le Millénaire, Prado, Roques-sur-Garonne, Villa Arena).

⁶ Comparaison à fin mai 2026. 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 tchèque de statistique ; Institut turc de statistique.

⁷ Hors impact des actifs récemment cédés.

⁸ En part totale incluant la quote-part dans les entreprises mises en équivalence.

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 2025.

¹⁰ Valeur du patrimoine de 21 772 millions d'euros en part totale. Au 30 juin 2026, les experts ont retenu, en moyenne, un taux d'actualisation de 7,4 % et un taux de sortie de 6,1 %, pour un taux de croissance annuel composé des loyers nets de 2,8 % 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.

PRÉSENTATION ET CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Le Directoire de Klépierre présentera les résultats semestriels 2026 de la société le mercredi 29 juillet 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

21 octobre 2026

Évolution de l'activité des neuf premiers mois de l'année 2026 (après bourse)

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

Laurent Budd, CFA, Group Head of IR and Financial Communication

06 86 59 74 36

laurent.budd@klepierre.com

Hugo Martins, IR Manager

07 72 11 63 24

hugo.martins@klepierre.com

Tanguy Phelippeau, IR Manager

07 72 09 29 57

tanguy.phelippeau@klepierre.com

CONTACTS PRESSE

Hélène Salmon, Group Head of Communications

06 43 41 97 18

helene.salmon@klepierre.com

Marie Gesquière, Taddeo

06 28 22 97 58

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 21,8 milliards d'euros au 30 juin 2026, et compte de grands centres commerciaux dans plus de dix 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 : <https://www.klepierre.com/newsroom/news>



Certifié avec

wiztrust