

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2025 : LA FORTE CROISSANCE SE POURSUIT

- Perspectives 2025 revues à la hausse : croissance de 5 % de l'EBE ⁽¹⁾ et cash-flow net courant par action compris entre 2,65 € et 2,70 € ;
- EPRA NTA en hausse de 4,6 % sur six mois à 34,3 € par action ;
- *Total accounting return* ⁽²⁾ de 10,2 % depuis le début de l'année ;
- EBE ⁽¹⁾ en hausse de 6,0 % par rapport à la même période de 2024 ;
- Hausse de 5,3 % du cash-flow net courant par rapport au premier semestre 2024.

Paris, le 30 juillet 2025

Klépierre, leader européen des centres commerciaux en Europe continentale, enregistre une nouvelle fois une croissance solide de ses résultats au premier semestre 2025 ⁽³⁾ :

- Revenus locatifs nets en hausse de 5,3 % par rapport à la même période de 2024 ;
- Nouveaux gains de parts de marché, avec une forte accélération au deuxième trimestre :
 - Hausse de la fréquentation de 4,0% au deuxième trimestre et de 2,5 % sur le premier semestre,
 - Chiffre d'affaires des commerçants en hausse de 4,5% sur le second trimestre et de 3,5 % ⁽⁴⁾ sur le premier semestre à périmètre constant, une croissance deux fois supérieure aux indices de vente nationaux ⁽⁵⁾,
- Forte activité locative alors que les enseignes se tournent vers l'Europe dans un contexte macroéconomique volatil :
 - Taux d'occupation financière de 97,0 %, en hausse de 80 points de base sur un an,
 - Réversion positive de 4,1 %, et taux d'effort en amélioration à 12,5 %, ouvrant la voie à une nouvelle hausse des loyers ;
- Meilleur profil de crédit du secteur immobilier européen, garantissant un accès à des financements très compétitifs :
 - 505 millions d'euros de nouveaux financements levés au premier semestre assortis d'un *yield* compétitif de 2,85 %,
 - Ratio dette nette/EBE historiquement bas à 6,8x, ratio LTV de 35,3 % et ratio de couverture des frais financiers à 7,3x,
 - Coût moyen de la dette de 1,8 % ;
- Hausse de 2,6 % de la valeur du portefeuille à périmètre constant sur six mois ;
- Allocation du capital créatrice de valeur :
 - Livraison de la première phase de l'extension d'Odysseum (Montpellier, France), qui sera inaugurée au deuxième semestre, avec un rendement de 9 %, dans le respect des délais et du budget,
 - Lancement du projet d'extension à Le Gru (Turin, Italie) pour un montant total de 81 millions d'euros et un rendement de 10 %,
 - Croissance exceptionnelle des loyers des centres commerciaux acquis l'année dernière : hausse de 25 % des revenus locatifs nets à RomaEst (Rome, Italie) et de 20 % à O'Parinor (Paris, France), un an seulement après l'acquisition, démontrant la capacité du Groupe à créer de la valeur,
 - 155 millions d'euros de cessions conclues ou signées depuis le début de l'année, 12 % au-dessus des valeurs d'expertise, avec un rendement initial net moyen de 5,5 % ;
- Résultat net de l'ensemble consolidé (IFRS) : 690,1 millions d'euros (dont part du Groupe : 617,6 millions d'euros).



KLEPIERRE

FAITS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

Solide dynamique commerciale et accélération de la croissance du chiffre d'affaires des commerçants et de la fréquentation au deuxième trimestre

Avec une stratégie centrée sur les centres commerciaux de premier plan situés dans les grandes villes, Klépierre opère la principale plateforme européenne de centres commerciaux. En l'absence d'offre nouvelle et dans un environnement de consommation porteur, la demande des locataires pour des surfaces commerciales rentables et de grande qualité ne cesse d'augmenter, ce qui contribue à une croissance durable des loyers.

Les incertitudes macroéconomiques mondiales ont conduit les enseignes à privilégier l'Europe continentale dans leurs stratégies d'expansion. Au premier semestre 2025, la forte demande locative s'est traduite par une réversion positive de 4,1 % sur les renouvellements et les recommercialisations et par une amélioration de 80 points de base du taux d'occupation sur un an à 97,0 % au 30 juin 2025, nettement supérieur à celui des autres formats de magasins, y compris en centre-ville ⁽⁶⁾.

La poursuite de cette dynamique, associée à des initiatives proactives de gestion d'actifs, s'est traduite par des gains continus de parts de marché pour les centres commerciaux du Groupe au premier semestre 2025. Sur la période, la fréquentation a augmenté de 2,5 % quand le chiffre d'affaires des commerçants a progressé de 3,5 %, soit une croissance deux fois supérieure aux indices de vente nationaux ⁽⁵⁾. Le deuxième trimestre a été marqué par une nette accélération de l'activité, avec une progression de 4,5 % du chiffre d'affaires des commerçants et de 4,0 % de la fréquentation, illustrant l'attrait des consommateurs pour les centres commerciaux de Klépierre.

En parallèle, le taux d'effort s'est amélioré de 10 points de base à 12,5 %, établissant ainsi les bases d'une croissance future des loyers.

Cash-flow en forte hausse et croissance de la valeur du patrimoine

Le chiffre d'affaires a continué de croître au cours de la période, avec des revenus locatifs nets en hausse de 5,3 % par rapport au premier semestre 2024, portés par une croissance de 3,5 % à périmètre constant ⁽⁷⁾ et les acquisitions réalisées en 2024.

L'augmentation de l'EBE a été nettement supérieure à la croissance des loyers, grâce à une maîtrise rigoureuse des coûts. Cette progression, associée à une légère augmentation des charges financières, s'est traduite par une hausse de 5,3 % du cash-flow net courant.

Dans le même temps, l'EPRA NTA par action a augmenté de 4,6 % par rapport au 31 décembre 2024, porté par une appréciation de 2,6 % de la valeur du portefeuille à périmètre constant ⁽⁸⁾ sur six mois, tandis que le taux de rendement initial net EPRA ⁽⁹⁾ moyen ressort à 5,7 %.

La croissance de l'EPRA NTA, ainsi que le dividende en numéraire distribué en 2025 ⁽¹⁰⁾, ont permis au Groupe de générer un total *accounting return* ⁽²⁾ de 10,2 % depuis le début de l'année.

Profil de crédit inégalé et allocation du capital relative

Capitalisant sur les notations A-/A attribuées par S&P et Fitch ⁽¹¹⁾ qui placent Klépierre au meilleur niveau parmi les foncières cotées européennes, le Groupe a levé 505 millions d'euros au premier semestre, avec une maturité moyenne de cinq ans et un *yield* moyen très compétitif de 2,85 %.

Au 30 juin 2025, le ratio dette nette/EBE s'établit à 6,8x et le ratio *Loan-to-Value* ressort à 35,3 %. Le ratio de couverture des frais financiers atteint, quant à lui, 7,3x, tandis que la maturité moyenne de la dette est de 5,4 ans, avec un coût moyen de la dette de 1,8 %. Au 30 juin 2025, l'endettement net consolidé de Klépierre atteignait 7 272 millions d'euros (en baisse par rapport au 31 décembre 2024, où il s'établissait à 7 387 millions d'euros).

Au cours de la période, Klépierre a poursuivi son approche disciplinée d'allocation du capital afin de maximiser la création de valeur pour ses actionnaires. Fort de sa solide expérience en matière d'acquisitions relatives, le Groupe affiche déjà des performances supérieures aux attentes à RomaEst et O'Parinor, un an seulement après l'acquisition, où les loyers nets ont respectivement augmenté de 25% et de 20% grâce à une hausse significative du taux d'occupation et du taux de collecte.

Concernant les projets d'extension, le Groupe a livré, dans les délais et le budget impartis, la première phase de l'extension d'Odysseum (Montpellier, France) avec la livraison de plusieurs unités pour accueillir Primark, ainsi que de nouveaux restaurants, dont l'ouverture est prévue au deuxième semestre. Le rendement de ce projet est de 9 %. Les faits marquants de la période comprennent également le lancement d'un nouveau projet d'extension à Le Gru, le principal centre commercial de Turin (Italie) qui compte plus de 11 millions de visiteurs par an, afin d'accueillir des enseignes omnicanales de premier plan. Cet investissement de 81 millions d'euros devrait générer un rendement de 10 %.

Dans le même temps, le Groupe a conclu ou signé au premier semestre 2025 des cessions d'actifs pour 155 millions d'euros ⁽¹²⁾, 12 % en moyenne au-dessus des valeurs d'expertise, pour un rendement initial net moyen de 5,5 %.

RELÈVEMENT DES PERSPECTIVES 2025

Forte des très bonnes performances enregistrées au premier semestre, Klépierre aborde le deuxième semestre sur des bases solides pour croître en 2025. La croissance des loyers nets à périmètre constant devrait accélérer au deuxième semestre 2025. Le Groupe relève donc ses prévisions pour l'exercice et anticipe à présent une croissance de 5 % de l'EBE ⁽¹⁾ et un cash-flow net courant par action compris entre 2,65 euros et 2,70 euros en 2025.

CASH-FLOW NET COURANT

	30/06/2024	30/06/2025
<i>En part totale, en millions d'euros</i>		
Revenus locatifs bruts	597,4	630,9
Charges locatives et immobilières	- 77,3	- 83,3
Revenus locatifs nets	520,1	547,6
Honoraires de gestion et autres revenus	36,8	40,5
Frais de personnel et autres frais généraux	- 79,6	- 81,5
Excédent brut d'exploitation ^(a)	477,3	506,5
Coût de l'endettement net	- 77,8	- 80,8
Cash-flow avant quote-part dans les entreprises mises en équivalence et impôts	399,5	425,8
Quote-part dans les entreprises mises en équivalence	30,2	32,0
Impôt courant	- 19,0	- 22,5
Cash-flow net courant	410,6	435,3
<i>En part du Groupe, en millions d'euros</i>		
CASH-FLOW NET COURANT	359,7	378,8
<i>Nombre moyen d'actions ^(b)</i>	<i>286 757 193</i>	<i>286 788 207</i>
<i>Par action, en euros</i>		
CASH-FLOW NET COURANT	1,25	1,32
EBE incluant la part attribuable de l'EBE des entreprises mises en équivalence	514,1	544,8

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

(2) Le *total accounting return* correspond à la croissance de l'EPRA NTA par action (1,50 €), à laquelle s'ajoute le dividende distribué (1,85 €) ; il est exprimé en pourcentage de l'EPRA NTA par action du début de la période (32,80 €).

(3) Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 29 juillet 2025 afin d'examiner les états financiers du semestre, tels qu'approuvés par le Directoire le 25 juillet 2025. Les procédures d'examen limité des comptes consolidés semestriels condensés sont terminées. Le rapport des Commissaires aux comptes sera publié prochainement.

(4) Hors cessions et acquisitions d'actifs.

(5) La moyenne des derniers indices nationaux pondérés était de + 1,7 % sur un an à fin mai 2025 : 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.

(6) Le taux de vacance commerciale moyen en France, toutes catégories d'actif de commerce confondues, s'élève à 10,64 % en 2024. Source : 2025 Codata Digest – 12^e édition.

(7) 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.

(8) Valeur du patrimoine de 20 624 millions d'euros en part totale. Au 30 juin 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 moyen des loyers nets de 2,8 % sur les dix prochaines années.

(9) 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).

(10) Le dividende distribué en 2025 s'élève à 1,85 € par action.

(11) 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.

(12) Part totale, hors droits de mutation.

PRÉSENTATION ET CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Le Directoire de Klépierre présentera les résultats semestriels 2025 de la société le **mercredi 30 juillet 2025 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

22 octobre 2025

Activité des neuf premiers mois de l'année 2025 (après bourse)

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

Paul Logerot, Group Head of IR and financial communication

+33 (0)7 50 66 05 63 — paul.logerot@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 20,6 milliards d'euros au 30 juin 2025, et compte de grands centres commerciaux dans plus de dix pays en Europe continentale, qui accueillent plus de 700 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 :

<https://www.klepierre.com/finance/publications>

