

OBJECTIFS REVUS À LA HAUSSE ET ACCÉLÉRATION DE LA DYNAMIQUE OPÉRATIONNELLE DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE

Paris, le 22 octobre 2025

Klépierre, société d'investissement immobilier cotée (SIIC) leader des centres commerciaux en Europe continentale, présente aujourd'hui l'évolution de son activité pour les neuf premiers mois de 2025 ⁽¹⁾ et aborde le dernier trimestre avec confiance et optimisme.

Le Groupe anticipe une nouvelle année de croissance, des revenus locatifs nets au cash-flow net courant, et revoit à la hausse ses prévisions pour l'exercice, avec une croissance attendue de l'EBE ⁽²⁾ de 5,5 % et un cash-flow net courant en hausse de 4 % par rapport à 2024 (à 2,70 € par action). Ainsi, d'ici à décembre 2025, l'EBE ⁽³⁾ et le cash-flow net courant auront progressé respectivement de 23 % et 21 % sur trois ans.

Les centres commerciaux de premier plan de Klépierre, stratégiquement situés dans les zones de chalandise les plus dynamiques d'Europe continentale, poursuivent leur croissance régulière depuis le début de l'année :

- **revenus locatifs nets en hausse de 6,5 % sur neuf mois et de 4,2 % à périmètre constant ⁽⁴⁾**, en forte progression par rapport au premier semestre ;
- **croissance de 10 % des revenus de l'activité *mall income* (*Retail Media*, Événements, *Specialty Leasing* et Mobilité) ;**
- **chiffre d'affaires des commerçants en croissance de 3,3 % sur neuf mois ⁽⁵⁾**, soutenu par une hausse de la fréquentation de 2,3 %, illustrant les gains de part de marché ;
- **forte demande locative**, avec une réversion positive de 4,6 % depuis le début de l'année, en accélération par rapport au premier semestre ;
- **excellents indicateurs de performance opérationnelle** : taux d'occupation financière de 97,0 % et taux d'effort de 12,5 %.

Forte de notations de crédit de catégorie A, le plus haut niveau du secteur immobilier coté en Europe, Klépierre a émis son premier emprunt obligataire vert de 500 millions d'euros d'une maturité de 12 ans. Cette obligation, assortie d'un *spread* de 103 points de base, affiche la plus longue maturité en euro depuis 2022 pour une SIIC européenne.

Klépierre continue d'opérer avec les meilleurs ratios de crédit du secteur immobilier européen, à savoir un ratio dette nette/EBE de 6,9x et un coût de la dette de 1,9 %.



Klépierre se hisse, pour la deuxième année consécutive, à la première place des foncières européennes cotées du classement 2025 du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), avec un score de 95/100 et une note de cinq étoiles. Le Groupe conserve aussi la première place mondiale parmi les foncières de commerce.

Le chiffre d'affaires total ⁽⁶⁾ de Klépierre pour les neuf premiers mois de 2025 s'établit à 1 213,4 millions d'euros.

FAITS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

Solide dynamique commerciale et accélération de la croissance des loyers

Les centres commerciaux de premier plan de Klépierre continuent de gagner des parts de marché, portés par une hausse de 2,3 % de la fréquentation et une progression de 3,3 % du chiffre d'affaires des commerçants ⁽⁵⁾ sur les neuf premiers mois de 2025. L'ensemble des pays du Groupe a contribué positivement à cette performance, avec en tête l'Europe centrale et nord-occidentale ainsi que l'Europe du Sud. Tous les segments ont également contribué à la croissance, avec des performances remarquables dans les catégories fondées sur l'expérience client (santé et beauté, loisirs ou encore restauration).

La forte demande locative s'est traduite non seulement par le développement d'acteurs omnicanaux qui ont ouvert de nouveaux *flagships* et ont agrandi leurs magasins, mais aussi par l'arrivée de nouvelles enseignes dans tous les segments. Sur l'ensemble de son portefeuille, Klépierre adapte en permanence l'offre à la demande des consommateurs et promeut une grande diversité d'enseignes de qualité dans chacun des segments (mode, santé et beauté, sport et loisirs, services et restauration). Au cours des neuf premiers mois de 2025, cette stratégie a permis de générer un taux de réversion locative positif de 4,6 % sur les renouvellements et recommercialisations, tandis que le taux d'occupation atteignait 97,0 %, en hausse de 50 points de base par rapport à la même période de 2024.

En parallèle, le taux d'effort est ressorti à 12,5 %, ouvrant la voie à une nouvelle hausse des loyers.

Sur la période, les revenus locatifs nets ont cru de 6,5 %, portés par les acquisitions relatives et une croissance de 4,2 % à périmètre constant (soit une marge de 240 points de base au-dessus de l'indexation). Cette forte accélération par rapport au premier semestre s'explique par l'amélioration des indicateurs opérationnels, ainsi que par la croissance de l'activité *mall income*, en hausse de 10 % sur les neuf premiers mois de 2025. Les revenus issus de cette activité (*Retail Media*, Événements, *Specialty Leasing* et Mobilité) constituent une source de croissance supplémentaire pour Klépierre, qui lui permet de créer de la valeur en capitalisant sur les 700 millions de visites annuelles dans ses centres.

Allocation de capital relative et profil de crédit inégalé

Klépierre investit régulièrement dans ses centres pour qu'ils soient privilégiés par les enseignes et les visiteurs. Le Groupe a ainsi livré la première phase de l'extension d'Odysseum (Montpellier, France), où Primark a ouvert un magasin *flagship* de 8 300 m² début septembre, ce qui a permis une hausse considérable de 38 % de la fréquentation du centre depuis l'inauguration. La deuxième phase de l'extension progresse conformément au calendrier et au budget.

En parallèle, les travaux d'extension à Le Gru, le centre commercial emblématique de Turin (Italie) d'une surface de 80 000 m², viennent de débuter. D'ici 2027, il sera entièrement rénové et agrandi et proposera un large éventail de nouvelles enseignes, de restaurants et de services sur plus de 7 500 m² supplémentaires. Le rendement de ces deux projets s'élève respectivement à 9 % et à 10 %.

Le Groupe continue d'afficher les meilleurs ratios financiers du secteur, soit une dette nette/EBE de 6,9x (le niveau le plus bas parmi les grandes capitalisations du secteur immobilier européen), une maturité moyenne de la dette de 6 ans et un coût moyen de la dette de 1,9 %, lui permettant de poursuivre son approche disciplinée d'allocation du capital et d'accroître encore la création de valeur pour ses actionnaires.

Au 30 septembre 2025, l'endettement net consolidé de Klépierre atteignait 7 352 millions d'euros.

Leader incontesté en matière de développement durable

Avec sa stratégie RSE Act4Good®, Klépierre s'engage à bâtir la plateforme de commerce la plus durable et notamment à atteindre le net-zéro d'ici 2030 tout en agissant dans l'intérêt des collaborateurs, des clients, des commerçants et des partenaires qui sont tous essentiels à son activité.

Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) a de nouveau distingué Klépierre pour son engagement et son excellence en matière de durabilité. Le Groupe est ainsi reconnu comme la première foncière cotée en Europe (toutes classes d'actifs confondues) et se hisse à la première place mondiale des foncières de commerce, avec un score inchangé de 95/100 et une note de 5 étoiles.

Perspectives revues à la hausse

La très bonne dynamique de croissance des neuf premiers mois de l'année, conduit aujourd'hui Klépierre à réviser à la hausse ses objectifs pour l'année 2025. Le Groupe anticipe désormais une croissance de 5,5 % de l'EBE ⁽²⁾ et un cash-flow net courant de 2,70 € par action.

Croissance soutenue et rendements élevés pour les actionnaires

Année après année, Klépierre enregistre une forte croissance de ses bénéfices et offre des rendements élevés aux investisseurs. Ses nouvelles prévisions de cash-flow net courant par action pour 2025 impliquent une croissance de 4 % sur un an, tandis que le rendement moyen du dividende depuis le début de l'année ⁽⁷⁾ s'élève à 6 %.

Cette performance met en évidence le profil de croissance du Groupe sur les trois dernières années, avec un EBE et un cash-flow net courant par action, respectivement en hausse de 23 % ⁽³⁾ et 21 % ⁽³⁾.

(1) Les chiffres publiés dans ce communiqué n'ont pas été audités.

(2) 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.

(3) Sur la base des dernières perspectives communiquées, hors produit non récurrent lié aux créances de 2020 et 2021.

(4) 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.

(5) Hors cessions et acquisitions d'actifs.

(6) Le chiffre d'affaires total se définit comme la somme des revenus locatifs bruts, des charges locatives refacturées aux locataires et des revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires).

(7) Rendement moyen du dividende de Klépierre entre le 1^{er} janvier 2025 et le 15 octobre 2025.

AGENDA

19 février 2026

Résultats annuels 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 est disponible dans la section « Publications » de la page Finance du site Klépierre : <https://www.klepierre.com/finance/publications>



Certified with
wiztrust