

Paris, 12 février 2026

Note d'information relative aux résultats annuels 2025 du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield

UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD ANNONCE DES RÉSULTATS SOLIDES POUR L'ANNÉE 2025

Fortes performances des centres commerciaux, portées par la hausse de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants, le dynamisme de l'activité locative et un taux de vacance à son niveau le plus bas depuis 2017

Amélioration d'environ -355 points de base¹ du ratio d'endettement grâce à 2,2 milliards d'euros de cessions et une réévaluation de +1,7 %² du portefeuille

Succès des livraisons de projets, notamment l'ouverture des commerces de Westfield Hamburg-Überseequartier, ainsi que l'extension et le rebranding de Westfield Černý Most

Lancement de nouvelles activités de croissance économies en capital, avec un premier contrat de franchise de marque en Arabie Saoudite et l'acquisition d'une participation de 25 % dans St James Quarter, le centre commercial dominant d'Édimbourg

Succès des opérations de refinancement et de couverture, et réduction du coût des hybrides

Bon démarrage de la feuille de route « A Platform for Growth » avec un Résultat Net Récurrent Ajusté Par Action (RNRAPA) pour 2025 à 9,58 euros et une proposition³ de distribution en numéraire de 4,50 euros par action, soit une hausse d'environ +30 % par rapport à 2024

Prévision 2026 de RNRAPA comprise entre 9,15 euros et 9,30 euros avec un objectif de distribution pour 2026 de 5,50 euros par action

Bilan de l'année 2025 :

- Housse du chiffre d'affaires des commerçants de +3,9 %, portée par une augmentation de +1,9 % de la fréquentation des centres commerciaux par rapport à 2024
- Taux de vacance des centres commerciaux à 4,6 %, en amélioration de 20 points de base par rapport à 2024
- 423 millions d'euros de loyers minimum garantis (LMG) signés, avec un gain locatif moyen sur les renouvellements et recommercialisations de +6,7 % au-dessus des derniers loyers indexés, dont +11,3 % pour les baux de longue durée, représentant 82 % de l'activité locative
- Excédent Brut d'Exploitation (EBE) à 2 284 millions d'euros, en hausse de +3,6 % à périmètre constant⁴
 - Centres commerciaux : loyers nets à 2 081 millions d'euros, en hausse de +3,8 % à périmètre constant⁵
 - Bureaux & Autres : loyers nets à 66,9 millions d'euros (102,4 millions d'euros en 2024), reflétant les cessions
 - Congrès & Expositions : résultat net d'exploitation de 159,6 millions d'euros

¹ Réduction du ratio d'endettement IFRS, hybrides compris, en 2025 vs. 2024, pro forma des produits d'environ 0,5 Md€ de cessions sécurisées (dont 0,1 Md€ réalisées à date en 2026).

² Nette des investissements (dépenses d'investissement, acquisitions, transferts), des cessions et de l'impact de change.

³ Soumise à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires d'Unibail-Rodamco-Westfield SE le 6 mai 2026, à verser le 19 mai 2026.

⁴ Hors effets des cessions d'actifs, des livraisons de projets, de l'activité de Conception, Développement & construction (DD&C), des taux de change et des Jeux olympiques.

⁵ Loyer nets à périmètre constant des centres commerciaux, hors aéroports, actifs régionaux et actif QCA aux États-Unis.

- Réévaluation de +1,7 % du portefeuille d'actifs (+836 millions d'euros par rapport à 2024), dont +1,8 % en Europe et +1,2 % aux États-Unis
- 2,2 milliards d'euros de cessions d'actifs réalisées ou sécurisées, dont 1,6 milliard d'euros réalisées en 2025
- Réduction de la dette financière nette sur une base IFRS de 21,9 milliards d'euros à 20,3 milliards d'euros, titres hybrides compris, et à 19,7 milliards d'euros proforma des cessions sécurisées¹
- Ratio d'endettement sur une base IFRS, titres hybrides compris, à 42,8 %, soit -270 points d'amélioration par rapport à 2024 (42,0% proforma des cessions sécurisées¹, soit environ -355 points de base)
- Ratio de dette financière nette sur EBE sur une base IFRS, titres hybrides compris, à 9,1x, soit une amélioration par rapport à 9,5x en 2024
- Restructuration du portefeuille d'hybrides (baisse du coupon d'environ -55 points de base) et refinancement hypothécaire (CMBS⁶) (baisse du coupon d'environ -190 points de base)
- Résultat net récurrent de +1 452 millions d'euros et résultat net IFRS⁷ de +1 268 millions d'euros

Commentant ces résultats, **Vincent Rouget, Président du Directoire**, a déclaré :

« 2025 a été une nouvelle année couronnée de succès pour URW, qui signe un bon démarrage de la feuille de route 2025-2028 « A Platform for Growth », marquée par une croissance organique attractive, un objectif de cessions sécurisé, une allocation disciplinée du capital et une hausse substantielle du rendement pour nos actionnaires.

Grâce à notre portefeuille dominant de centres commerciaux, à notre expertise opérationnelle inégalée et à notre marque emblématique Westfield – qui constituent un puissant écosystème de performance – les ventes des commerçants et la fréquentation de nos centres ont progressé, l'activité locative a été dynamique et le taux de vacance a atteint son niveau le plus bas depuis 2017. Nous voyons une opportunité claire de continuer à renforcer la tension commerciale et à gagner des parts de marché en 2026, en capitalisant sur la position unique de Westfield comme plateforme de croissance rentable pour les centres commerciaux de destination.

En 2025, nous nous sommes concentrés sur le lancement de nouvelles activités à faible intensité capitalistique. Nous avons développé une nouvelle activité de franchise marquée par l'ouverture du premier actif sous marque Westfield en Arabie Saoudite. Nous avons également acquis une participation de 25 % dans St James Quarter, la première destination commerciale d'Édimbourg, qui portera la marque Westfield et sera opérée par URW.

Nous avons renforcé notre bilan, grâce à une hausse solide de la valorisation de notre portefeuille et à 2,2 milliards d'euros de cessions réalisées ou sécurisées, ramenant notre ratio d'endettement à son plus bas niveau depuis 2019. Ces opérations contribuent également à rationaliser et simplifier notre activité.

Grâce à nos solides performances opérationnelles et financières, nous proposerons une distribution en numéraire de 4,50 euros par action au titre de 2025 – en hausse d'environ 30 % par rapport à l'année dernière – et confirmons nos prévisions de RNRAPA pour 2026. Nous visons également une distribution de 5,50 euros par action en 2026, reflétant notre confiance dans la trajectoire financière de notre feuille de route « A Platform for Growth ».

⁶ Titres adossés à des prêts hypothécaires commerciaux.

⁷ Résultat IFRS comprenant les résultats récurrents et non récurrents (dont les plus-values et pertes de cessions, la mise à juste valeur des actifs et dérivés, etc.).

Notre feuille de route RSE « Better Places » est un levier stratégique clé pour le Groupe, et la réalisation de nos objectifs en la matière vaut à URW d'être régulièrement reconnue comme l'une des 100 entreprises les plus durables au monde. Cela inclut des initiatives à impact social en liaison avec notre raison d'être « Réinventer le vivre ensemble », et notamment un partenariat réussi avec le Musée du Louvre en France.

Je suis très heureux de prendre les rênes du Groupe et de travailler avec ses équipes talentueuses. Avec le Directoire, nous avons défini des priorités claires pour 2026 en termes d'activité locative et de poursuite de la simplification du Groupe, pour nous concentrer sur les activités qui portent la croissance et l'innovation, et exploiter pleinement la puissance de nos données propriétaires et de nos capacités en intelligence artificielle, afin de créer de la valeur pour l'ensemble de nos parties prenantes. »

	2025	2024	Évolution	Évolution à périmètre constant ⁸
Loyers nets (en M€)	2 247	2 314	-2,9 %	+3,1 %⁹
Centres Commerciaux	2 081	2 073	+0,4 %	+3,8 %
Bureaux & Autres	67	102	-34,7 %	n.m.
Congrès & Expositions	99	139	-28,8 %	-6,2 % ¹⁰
EBC (en M€)	2 284	2 352	-2,9 %	+3,6 %
Résultat net récurrent (en M€)	1 452	1 472	-1,4 %	
Résultat net (en M€)	1 268	146	n.m.	
RNRPA (en €)	10,14	10,56	-3,9 %	
RNRAPA (en €)	9,58	9,85	-2,7 %	+5,4 %¹¹
	31 déc. 2025	31 déc. 2024	Évolution	Réévaluation ¹²
Valeur du patrimoine en proportionnelle (en M€)	48 923	49 711	-1,6 %	+1,7 %
Valeur Nette de Reconstitution EPRA (en € par action jumelée)	143,80	143,80	-	

Des écarts dans les sommes peuvent exister du fait des arrondis.

⁸ Loyers nets à périmètre constant : loyers nets excluant pour les périodes analysées les acquisitions, cessions, transferts vers ou en provenance des actifs en développement (extensions, nouveaux actifs ou rénovation d'un actif dont les travaux entraînent un arrêt de l'exploitation) et tout autre changement donnant lieu à des évolutions de surfaces ou d'écarts de change.

⁹ Loyers nets à périmètre constant du Groupe hors aéroports, actifs régionaux et actif QCA aux États-Unis, et pour l'activité Congrès & Expositions, hors effet des salons triennaux, des Jeux olympiques et des variations de périmètre.

¹⁰ Hors salons triennaux, effet des Jeux olympiques et variations de périmètre.

¹¹ Croissance de l'AREPS corrigée des effets des cessions et acquisitions, de l'impact des Jeux olympiques et de l'émission d'environ 3,3 millions d'actions jumelées URW en décembre 2024 dans le cadre de l'acquisition d'une participation additionnelle dans URW Germany.

¹² Réévaluation du patrimoine nette des investissements, des cessions et de l'impact de change.

RNRAPA 2025 : 9,58 euros

Le RNRAPA s'élève à 9,58 euros, conformément aux prévisions révisées pour 2025.

- Cette prévision correspond à une croissance sous-jacente de +5,4 % corrigée de l'effet des cessions et acquisitions, des Jeux olympiques de Paris 2024 et de l'émission d'environ 3,3 millions d'actions jumelées URW en décembre 2024, dans le cadre de l'acquisition d'une participation supplémentaire dans URW Germany.
- Cette croissance sous-jacente est soutenue par la solide performance opérationnelle des centres commerciaux, le succès des refinancements effectués au cours de l'année et la restructuration des hybrides.

ORGANISATION DU GROUPE

En 2025, le Groupe a finalisé la simplification de son organisation opérationnelle en consolidant ses 11 pays en 4 régions. Il a cédé avec succès ses activités non stratégiques de gestion immobilière pour compte d'autrui en Allemagne et d'aéroports aux États-Unis, focalisant ainsi davantage ses équipes et ses activités sur son cœur de métier de centres commerciaux.

En 2026, le Groupe continuera à se concentrer sur ses objectifs de simplification, incluant son intention de présenter, lors des Assemblées générales annuelles 2026 d'Unibail-Rodamco-Westfield SE et d'Unibail-Rodamco-Westfield N.V., une proposition de réorganisation interne visant à simplifier la structure juridique du Groupe grâce au déjumelage (de-stapling) des actions d'URW.

L'opération envisagée aboutirait à faire d'URW SE la seule entité cotée détenant les actifs américains. Cette simplification devrait rationaliser la gouvernance du Groupe et générer des économies récurrentes. La réorganisation envisagée n'aurait aucun impact sur les droits économiques actuels des actionnaires et n'impliquerait aucun changement dans la stratégie du Groupe, sa politique de distribution, ses objectifs financiers, ni sur la négociation de ses titres.

Sous réserve de l'approbation des assemblées générales des actionnaires, la réalisation de cette opération est prévue d'ici la fin du deuxième trimestre 2026. Des informations complémentaires sont disponibles sur notre site Internet: [Annual General Meetings | URW](#).

POLITIQUE DE DISTRIBUTION 2025

Conformément à son engagement visant à augmenter les distributions aux actionnaires sur la période 2025-2028, le Groupe proposera à l'Assemblée générale des actionnaires¹³ une distribution en numéraire de 4,50 euros par action pour l'année fiscale 2025, soit environ 30 % d'augmentation par rapport à 2024.

URW SE ayant un résultat statutaire négatif au 31 décembre 2025, dans le cadre du régime SIIC, il n'existe aucune obligation de verser un dividende. La distribution sera donc prélevée sur la prime, ne réduira pas l'obligation SIIC en cours et sera considérée comme un remboursement d'apport¹⁴ pour les besoins de la fiscalité française.

¹³ Qui se tiendra le 6 mai 2026.

¹⁴ Pour les questions fiscales, veuillez consulter les conseillers financiers pertinents.

PERSPECTIVES

Prévisions 2026

Sur la base des réalisations de 2025 et du calendrier des cessions, le Groupe prévoit pour 2026 un RNRAPA compris entre 9,15 euros et 9,30 euros, soutenu par :

- une solide performance opérationnelle des centres commerciaux en Europe (malgré une indexation plus faible) et aux États-Unis ;
- l'impact positif des livraisons 2025 et 2026 ;
- la croissance de l'activité Congrès & Expositions lors des années paires ;
- une discipline continue en termes de coûts ; et
- une baisse du coût des hybrides.

Les prévisions reflètent également :

- 1,6 milliard d'euros de cessions réalisées en 2025 et 0,5 milliard d'euros de cessions sécurisées pour 2026 (dont 0,1 milliard d'euros déjà réalisées) ;
- un effet de change négatif, dû au renforcement de l'euro par rapport au dollar américain et à la livre sterling ;
- une légère hausse du coût de la dette.

Pour l'exercice fiscal 2026, le Groupe vise une distribution de 5,50 euros par action, représentant un taux de distribution d'environ 60 % et une hausse d'environ +22 % par rapport aux 4,50 euros par action au titre de l'exercice 2025.

Comme les années précédentes, ces prévisions supposent l'absence de dégradation significative de l'environnement macro-économique et géopolitique.

Perspectives à moyen-terme

Au-delà de 2026, le Groupe s'attend à ce que son résultat récurrent soit en ligne avec les objectifs RNRAPA de la feuille de route « *A Platform for Growth* », reflétant :

- la performance des loyers nets à périmètre constant, incluant la croissance de Westfield Rise ;
- l'augmentation des revenus liés à l'activité de franchise ;
- la montée en puissance des projets de développement et la rotation du capital ;
- la croissance et la saisonnalité de l'activité Congrès & Expositions ;
- partiellement compensés par une hausse des charges financières et de l'impact de change.

URW confirme également son engagement à augmenter les distributions aux actionnaires avec un taux de distribution cible compris entre 60 et 70 % à partir de l'année fiscale 2027, en ligne avec l'objectif de distributions cumulées à ses actionnaires d'au moins 3,1 Mds€ portant sur les années fiscales 2025-28.

Le Groupe confirme par ailleurs son objectif de réduire d'ici 2028 son ratio d'endettement sur une base IFRS, titres hybrides compris, à 40 %, et son ratio de dette financière nette sur EBE¹⁵ sur une base IFRS, titres hybrides compris, à 8x.

¹⁵ Sur la base des normes comptables en vigueur.

CALENDRIER FINANCIER

Prochains rendez-vous financiers :

23 avril 2026 : Résultats financiers du 1^{er} trimestre 2026 (après clôture du marché)

6 mai 2026 : Assemblée générale Unibail-Rodamco-Westfield SE

19 mai 2026 : Versement de la distribution en numéraire, soumis à approbation de l'Assemblée générale des actionnaires

30 juillet 2026 : Résultats financiers du 1^{er} semestre 2026

Pour plus d'informations :

Relations investisseurs

Meriem Delfi

+33 7 63 45 59 77 - investor.relations@urw.com

Juliette Aulagnon

+33 6 15 74 20 43 - investor.relations@urw.com

Relations presse

UK/Monde :

Cornelia Schnepf – Finelk

+44 7387 108 998 - cornelia.Schnepf@finelk.eu

France :

Cyrille Lachèvre — PLEAD

+33 6 20 42 12 08 – cyrille.lachevre@plead.fr

À propos d'Unibail-Rodamco-Westfield

Unibail-Rodamco-Westfield (URW) exploite un réseau dominant d'actifs immobiliers urbains centrés sur le commerce, situés dans plusieurs des villes et des zones de chalandise les plus dynamiques du monde. Ce puissant réseau attire plus de 900 millions de visites par an, soutenant la croissance des grandes marques et enseignes, et contribuant de manière significative à la vitalité sociale et économique des communautés locales.

Ce réseau inclue 66 centres commerciaux aux États-Unis et en Europe, qui représentent environ 88 % de la valeur totale portefeuille de 49 milliards d'euros, dont 41 centres commerciaux opérant sous la marque mondialement reconnue Westfield. URW compte également des partenaires qui exploitent des destinations sous marque Westfield dans de nouveaux marchés à forte croissance.

Dans le cadre de sa feuille de route 2025-2028 « *A Platform for Growth* », URW génère de la croissance organique en s'appuyant sur la puissance de la marque Westfield et en développant des opportunités de croissance à faible intensité capitalistique, afin de générer des rendements attractifs pour ses actionnaires. Cette dynamique est soutenue par la feuille de route RSE « *Better Places* », qui a fait du Groupe un acteur pionnier du développement durable dans le secteur immobilier et l'une des 100 entreprises les plus durables au monde.

Les actions jumelées d'URW sont cotées sur Euronext Paris (symbole : URW). Le Groupe bénéficie d'une notation BBB+ par Standard & Poor's et d'une notation Baa2 par Moody's.

Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site www.urw.com.