

Paris, le 30 juillet 2026

Note d'information relative aux résultats semestriels 2026 du Groupe Unibail-Rodamco-Westfield

**UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD ANNONCE DES RÉSULTATS SOLIDES
POUR LE PREMIER SEMESTRE 2026**

Solide performance opérationnelle des centres commerciaux, avec une hausse de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants, une activité locative soutenue et un taux de vacance historiquement bas (-80 points de base)

Excédent Brut d'Exploitation (EBE) en hausse de +5,3 % à périmètre constant¹, avec une progression des loyers nets des centres commerciaux de 380 points de base au-dessus de l'indexation

Résultat net sur base IFRS² de +1 009 millions d'euros (+44,6 % par rapport au premier semestre 2025)

Ratio d'endettement (LTV) sur base IFRS³ ramené à 41,9 %, en baisse de près de 90 points de base, à la suite de la réévaluation du portefeuille de +0,9 % et de l'achèvement du programme de cessions

Poursuite d'une stratégie axée sur les actifs de destination de premier plan, avec la signature d'un accord conditionnel pour l'acquisition de 50 % de Westfield UTC et le contrôle de 100 % de Westfield Southcenter

Succès des opérations de refinancement avec 2,1 milliards d'euros⁴ levés dans des conditions attractives

Perspective de Moody's relevée de stable à positive

Exécution rigoureuse de notre feuille de route « A Platform for Growth », poursuivant un objectif de Résultat Net Récurrent Ajusté Par Action (RNRA) compris entre 9,15 euros et 9,30 euros en 2026 et confirmation de notre prévision de distribution de 5,50 euros par action en numéraire

Bilan du premier semestre 2026 :

- Chiffre d'affaires des commerçants en progression de +5,2 %, porté par une augmentation de +2,1 % de la fréquentation par rapport au premier semestre 2025
- Taux de vacance des centres commerciaux historiquement bas à 4,1 %, en amélioration de -80 points de base par rapport au premier semestre 2025
- 197 millions d'euros de Loyers Minimums Garantis (LMG) signés
- Gain locatif moyen des LMG signés de +10,6 % au-dessus des derniers loyers indexés, dont +14,0 % pour les baux de longue durée représentant 79 % de l'activité locative
- EBE de 1 161 millions d'euros, en hausse de 5,3 % à périmètre constant¹
 - Centres commerciaux : loyers nets à 1 063 millions d'euros, en progression de +4,5 % à périmètre constant⁵
 - Congrès et Expositions : revenu net d'exploitation de 105 millions d'euros, en hausse de +16,2 % à périmètre constant grâce aux effets de saisonnalité
 - Bureaux et Autres : loyers nets à 20 millions d'euros (40 millions d'euros au premier semestre 2025), reflétant principalement les cessions
- Réévaluation de +0,9 % du portefeuille d'actifs (+0,5 milliard d'euros), dont +0,7 % en Europe et +2,0 % aux États-Unis
- Réalisation du programme de cessions 2025-26 à hauteur de 2,2 milliards d'euros, dont 0,6 milliard d'euros au premier semestre 2026
- Allocation disciplinée du capital avec une réduction continue du *pipeline* de projets engagés (-0,2 milliard d'euros) et une rotation sélective du capital vers des actifs de haute qualité

¹ Hors impact des taux de change, des cessions, du *pipeline* de projets, et de l'activité Design, Développement et Construction (DD&C).

² Résultat net IFRS comprenant les résultats récurrents et non récurrents (dont les plus-values et pertes de cessions et la mise à juste valeur des actifs et dérivés).

³ Hybrides compris.

⁴ À 100 %.

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

- Réduction de la dette financière nette, titres hybrides compris, sur une base IFRS de 20,3 milliards d'euros à 20,1 milliards d'euros, avec un portefeuille de titres hybrides réduit de 1,8 milliard d'euros à 1,5 milliard d'euros
- Ratio d'endettement sur une base IFRS, titres hybrides compris, à 41,9 %, en amélioration d'environ -90 points de base par rapport à l'exercice 2025
- Ratio de dette financière nette sur EBE en base IFRS, titres hybrides compris, stabilisé à 9,1x après la distribution en numéraire de l'exercice 2025 et en amélioration par rapport au premier semestre 2025 (9,2x)
- +2,1 milliards d'euros⁴ levés sur les marchés obligataires à travers les émissions de dette non sécurisée, sécurisée ou privée
- Résultat net récurrent à +735 millions d'euros, RNRAPA à 4,84 euros et résultat net sur base IFRS² à +1 009 millions d'euros (+44,6 % par rapport au premier semestre 2025)

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

« URW a réalisé un premier semestre 2026 robuste, conforme à la trajectoire prévue par notre feuille de route 2025-2028, "A Platform for Growth". Ces résultats attestent de la solidité de nos destinations flagship, de notre savoir-faire unique en matière d'exploitation des centres commerciaux, de nos avancées sur les sujets d'intelligence artificielle et de gestion des données, et de la puissance de la marque Westfield.

La performance opérationnelle des centres commerciaux a été portée par un chiffre d'affaires des commerçants en progression conséquente, ainsi que par une belle augmentation de la fréquentation, une dynamique positive de l'activité locative, des gains locatifs en hausse et une amélioration du taux d'occupation qui a ramené la vacance à son niveau le plus bas depuis 2017.

Cette performance résulte d'une tension locative accrue, associée à une gestion dynamique des actifs dans l'ensemble de nos destinations flagship et au souci constant de placer les enseignes et les marques pertinentes dans les destinations les plus appropriées. Cette approche est directement orientée vers les objectifs de notre feuille de route, visant une croissance attractive des loyers nets et de l'EBE à périmètre constant.

Ayant achevé notre programme de cessions pour un montant de 2,2 milliards d'euros, nous sommes désormais focalisés sur la rotation de capital vers des actifs de haute qualité, et vers des opportunités proposant des rendements attractifs sur le long terme. Nous avons été très actifs au cours du premier semestre, en œuvrant à la prise de contrôle à 100 % de deux de nos meilleurs flagships américains, qui affichent une forte dynamique de croissance.

Grâce à l'engagement de nos équipes et la solidité inégalée de notre plateforme, nous restons concentrés sur l'exécution de notre feuille de route et sur la création de valeur pour l'ensemble de nos parties prenantes. Nous sommes confiants dans la capacité du Groupe à maintenir une croissance durable sur le long terme, portée par nos trois priorités la commercialisation, l'innovation et la simplification. »

	Premier semestre 2026	Premier semestre 2025	Évolution	Évolution à périmètre constant ⁶
Loyers nets (en M€)	1 151	1 175	-2,0 %	+5,0 %⁷
Centres Commerciaux	1 063	1 078	-1,4 %	+4,5 %
Bureaux & Autres	20	40	-49,0 %	-5,9 %
Congrès & Expositions	68	57	+18,1 %	+17,1 % ⁸
EBE (en M€)	1 161	1 183	-1,9 %	+5,3 %
Résultat net récurrent (en M€)	735	772	-4,7 %	
Résultat net (en M€)	1 009	698	+44,6 %	
RNRPA (en €)	5,11	5,40	-5,4 %	
RNRAPA (en €)	4,84	5,11	-5,2 %	
	30 juin 2026	31 déc. 2025	Évolution	Réévaluation ⁹
Valeur du patrimoine en proportionnelle (en M€)	49 514	48 923	+1,2 %	+0,9 %
Valeur Nette de Reconstitution EPRA (en € par action)	146,80	143,80	+2,1 %	

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

RNRAPA du premier semestre 2026 : 4,84 euros

Le RNRAPA s'élève à 4,84 euros, contre 5,11 euros au premier semestre 2025, conformément aux prévisions pour 2026.

PRÉVISIONS 2026 DE RNRAPA

Le Groupe s'attend en 2026 à un RNRAPA conforme aux prévisions, compris entre 9,15 euros et 9,30 euros.

Cette prévision s'appuie sur une solide performance opérationnelle au premier semestre, qui devrait se poursuivre au second semestre. Elle intègre par ailleurs l'impact des cessions du Groupe et des refinancements du premier semestre.

Le Groupe confirme qu'il proposera, comme annoncé au mois de février, une distribution en numéraire de 5,50 euros par action pour l'exercice fiscal 2026, en hausse de 22 % par rapport aux 4,50 euros par action distribués au titre de l'exercice 2025.

Ces prévisions supposent l'absence de dégradation significative de l'environnement macroéconomique et géopolitique.

CALENDRIER FINANCIER

Prochains rendez-vous financiers :

22 octobre 2026 : résultats financiers du 3^{ème} trimestre 2026 (après clôture du marché)

⁶ 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.

⁷ Loyers nets à périmètre constant du Groupe hors actifs régionaux et actif QCA aux États-Unis, et pour l'activité Congrès & Expositions, hors effet des salons triennaux et des variations de périmètre.

⁸ Hors effet des salons triennaux et des variations de périmètre.

⁹ Réévaluation du patrimoine nette des investissements, des cessions et de l'impact de change.

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

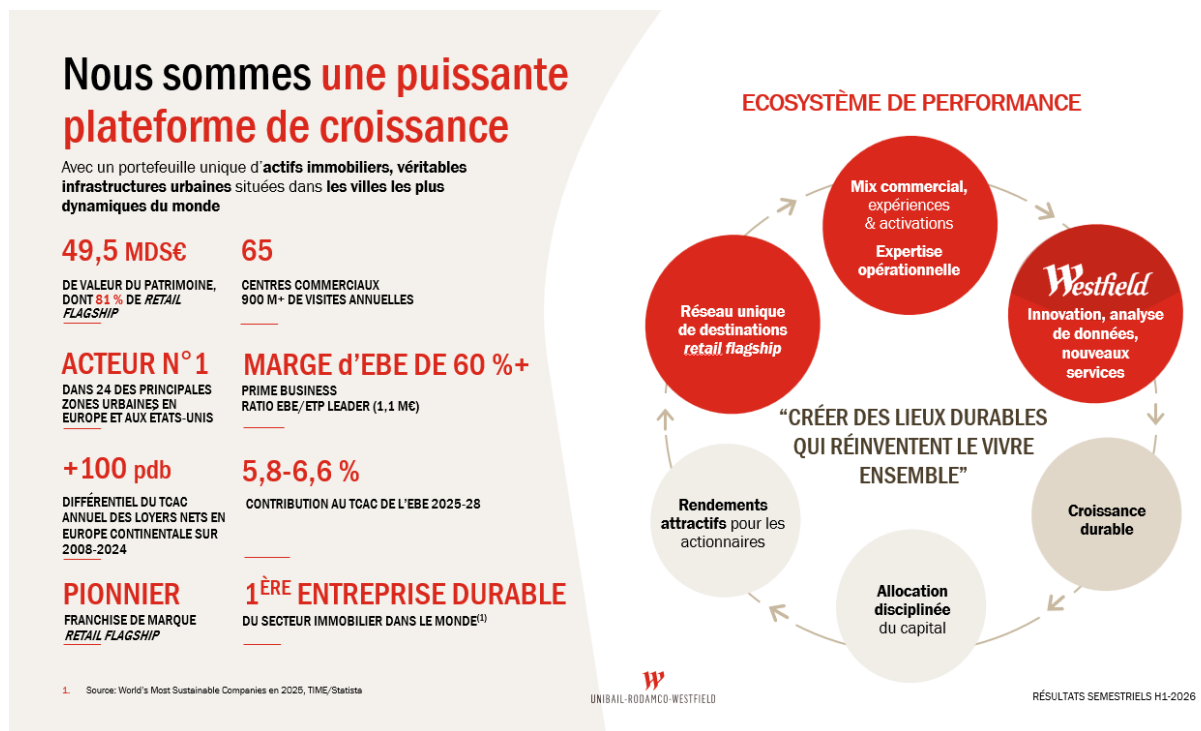
UK/Monde : Cornelia Schnepf – Finelk – +44 7387 108 998 – cornelia.Schnepf@finelk.eu

France :

Franck Pasquier – Image 7 – +33 6 73 62 57 99 – fpasquier@image7.fr

Nathalie Feld – Image 7 – +33 6 30 47 18 37 – nfeld@image7.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 65 centres commerciaux aux États-Unis et en Europe, qui représentent environ 88 % de la valeur totale portefeuille de 49,5 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 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.