



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2025



KLEPIERRE

Sommaire

1.	Rapport d'activité	1
1.1	Faits marquants du premier semestre 2025	1
1.2	Croissance de la valeur du patrimoine	2
1.3	Évolution de l'activité	4
1.4	Cash-flow net courant	6
1.5	Politique de financement	6
1.6	Allocation du capital	10
1.7	Perspectives	11
1.8	Indicateurs clés de performance EPRA	12
1.9	Parties liées	17
2.	Facteurs de risques	18
3.	Comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2025	19
3.1	État du résultat global consolidé	19
3.2	Autres éléments du résultat global consolidé	19
3.3	État consolidé de la situation financière	20
3.4	Tableau des flux de trésorerie consolidé	21
3.5	Tableau de variation des capitaux propres	22
3.6	Notes annexes aux comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2025	23
4.	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	32
4.1	Conclusion sur les comptes	32
4.2	Vérification spécifique	32
5.	Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel	33

POUR PLUS D'INFORMATIONS,
VEUILLEZ CONSULTER LE SITE
INTERNET DE KLÉPIERRE :
WWW.KLEPIERRE.COM

1. Rapport d'activité

1.1 Faits marquants du premier semestre 2025

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 ⁽¹⁾.

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 ⁽²⁾. 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 ⁽³⁾ 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 ⁽⁴⁾ sur six mois, tandis que le taux de rendement initial net EPRA ⁽⁵⁾ moyen ressort à 5,7 %.

La croissance de l'EPRA NTA, ainsi que le dividende en numéraire distribué en 2025 ⁽⁶⁾, ont permis au Groupe de générer un total *accounting return* ⁽⁷⁾ 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 ⁽⁸⁾ 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.

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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).

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

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

(8) 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.

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 ⁽¹⁾, 12 % en moyenne au-dessus des valeurs d'expertise, pour un rendement initial net moyen de 5,5 %.

1.2 Croissance de la valeur du patrimoine

Après un premier rebond en 2024, la valeur du portefeuille de Klépierre, en hausse de 2,6 % à périmètre constant, a continué de s'apprécier au premier semestre 2025. L'EPRA NTA par action a ainsi augmenté de 4,6 % sur six mois pour atteindre 34,30 euros au 30 juin 2025 (voir section 1.8.2 « Indicateurs EPRA de l'actif net réévalué »).

1.2.1 Valorisation

1.2.1.1 Modification des hypothèses des experts

L'augmentation de 2,6 % de la valeur du patrimoine à périmètre constant au premier semestre 2025 s'explique par la combinaison de deux facteurs :

- un effet cash-flow positif de 1,6 % ; et

- un effet de marché positif de 1,0 % dû à la diminution des taux d'actualisation à 7,6 % (– 20 points de base sur six mois). Cette évolution reflète la baisse des primes de risque prises en compte par les experts, du fait des bonnes performances opérationnelles du secteur du commerce. Le taux de sortie moyen reste inchangé à 6,1 %.

HYPOTHÈSES UTILISÉES PAR LES EXPERTS POUR L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2025 ^(a)

Pays/zone	Taux d'actualisation ^(b)	Taux de sortie ^(c)	TCAC des revenus locatifs nets ^(d)
France	7,1 %	5,7 %	2,8 %
Italie	8,0 %	6,6 %	2,4 %
Scandinavie	7,7 %	5,6 %	2,8 %
Ibérie	8,0 %	6,5 %	2,7 %
Europe centrale et nord-occidentale ^(e)	8,3 %	6,2 %	3,5 %
TOTAL	7,6 %	6,1 %	2,8 %

(a) Taux d'actualisation et taux de sortie pondérés par la valeur d'expertise des centres commerciaux (droits de mutation inclus, à 100 %).

(b) Taux utilisé pour calculer la valeur actuelle nette des flux de trésorerie futurs générés par l'actif.

(c) Taux utilisé pour capitaliser les revenus locatifs nets au terme de la période d'évaluation de l'actif et calculer sa valeur terminale.

(d) Taux de croissance annuel moyen des revenus locatifs nets déterminé par l'expert sur une période de dix ans.

(e) Anciennement « Pays-Bas/Allemagne/Europe centrale ».

Au 30 juin 2025, le rendement initial net EPRA ⁽²⁾ moyen du portefeuille ⁽³⁾ atteint 5,7 %, en baisse de 20 points de base sur six mois.

RENDEMENT INITIAL NET EPRA DU PORTEFEUILLE (droits de mutation inclus, en part du Groupe)

Pays/zone	30/06/2024	31/12/2024	30/06/2025
France	5,4 %	5,4 %	5,3 %
Italie	6,3 %	6,2 %	6,2 %
Scandinavie	5,1 %	5,2 %	5,1 %
Ibérie	5,8 %	5,8 %	5,8 %
Europe centrale et nord-occidentale	6,6 %	6,7 %	6,0 %
MOYENNE	5,9 %	5,9 %	5,7 %

(1) Part totale, hors droits de mutation.

(2) 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).

(3) Conformément à la définition de l'EPRA, voir section 1.8.3 pour plus d'informations.

1.2.1.2 Évaluation du patrimoine

RAPPROCHEMENT DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE SUR SIX MOIS (droits de mutation inclus, en part totale)

En millions d'euros	
Portefeuille au 31/12/2024	20 225
Cessions	- 82
Croissance à périmètre constant	510
Effet de change	- 29
PORTEFEUILLE AU 30/06/2025	20 624

Droits de mutation inclus, la valeur du portefeuille de centres commerciaux au 30 juin 2025 s'élève à 20 624 millions d'euros en part totale, en hausse de 399 millions d'euros, soit + 2,0 %, par rapport au 31 décembre 2024. Cette hausse s'explique par :

- une hausse de 510 millions d'euros à périmètre constant (+ 2,6 %) ;
- un impact négatif de 82 millions d'euros correspondant aux cessions ; et
- un effet de change négatif de 29 millions d'euros.

ÉVALUATION DU PATRIMOINE ^(a) (droits de mutation inclus, en part totale)

En millions d'euros	30/06/2025	En % du patrimoine total	Variation sur 6 mois			Variation sur 12 mois		
			31/12/2024	À périmètre courant	À périmètre constant ^(b)	30/06/2024	À périmètre courant	À périmètre constant ^(b)
France	7 877	38,2 %	7 734	+ 1,8 %	+ 1,7 %	7 718	+ 2,1 %	+ 2,4 %
Italie	4 878	23,7 %	4 744	+ 2,8 %	+ 3,3 %	4 584	+ 6,4 %	+ 4,9 %
Scandinavie	2 460	11,9 %	2 431	+ 1,2 %	+ 1,6 %	2 400	+ 2,5 %	+ 3,9 %
Ibérie	2 468	12,0 %	2 403	+ 2,7 %	+ 2,8 %	2 327	+ 6,1 %	+ 6,1 %
Europe centrale et nord-occidentale	2 942	14,3 %	2 914	+ 1,0 %	+ 4,2 %	2 845	+ 3,4 %	+ 7,7 %
TOTAL PORTEFEUILLE	20 624	100,0 %	20 225	+ 2,0 %	+ 2,6 %	19 874	+ 3,8 %	+ 4,3 %

(a) Pour les actifs détenus à travers des sociétés consolidées par mise en équivalence, seule la juste valeur des titres détenus par le Groupe (1 370 millions d'euros) est présentée dans le tableau ci-dessus, et prend en compte les avances et les lignes de crédit accordées par le Groupe. La valeur brute correspondante de ces actifs s'élève à 1 422 millions d'euros.

(b) Pour la Scandinavie et la Turquie, les variations s'entendent à change constants. Les actifs d'Europe centrale sont évalués en euros.

Toutes les régions ont contribué à l'appréciation de la valeur du portefeuille.

1.2.2 Méthodologie d'évaluation

1.2.2.1 Périmètre du portefeuille évalué par les experts indépendants

Au 30 juin 2025, 99 % du patrimoine de Klépierre, soit 20 492 millions d'euros (droits de mutation inclus, en part totale), ont été évalués par des experts indépendants conformément à la méthodologie décrite ci-après. Le reste du portefeuille a été évalué au coût et comprend les actifs destinés à être cédés.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ÉVALUATION (en part totale)

	Valeur (en millions d'euros)
Actifs évalués	20 492
Immeubles de placement évalués au coût et actifs destinés à être cédés	132
TOTAL PORTEFEUILLE	20 624

1.2.2.2 Méthode utilisée par les experts indépendants

Aux 31 décembre et 30 juin de chaque année, Klépierre actualise la juste valeur de marché de ses biens immobiliers grâce aux évaluations fournies par des experts indépendants.

Au 30 juin 2025, les experts étaient Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate et CBRE.

RÉPARTITION PAR EXPERT DU PATRIMOINE ÉVALUÉ AU 30 JUIN 2025

Experts	Pays couverts	Part dans la valeur totale du portefeuille (en %)
Jones Lang LaSalle	• France, Italie, Espagne, Portugal et Turquie	38 %
Cushman & Wakefield	• France, Norvège, Suède, Danemark, Belgique et Pologne	32 %
BNP Paribas Real Estate	• France, Italie, Pays-Bas et Allemagne	20 %
CBRE	• France, Italie, Pays-Bas et République tchèque	10 %
TOTAL		100 %

Toutes les évaluations sont réalisées conformément aux normes professionnelles en vigueur en France (Charte de l'expertise en évaluation immobilière), aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF) datées du 8 février 2010 et aux normes de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

La valeur des actifs est calculée à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés (ou méthode DCF, pour *Discounted Cash Flow*) sur une période de dix ans. Klépierre communique aux experts toutes les informations pertinentes (loyers, fréquentation, chiffre d'affaires des commerçants, taux d'effort, etc.), qu'ils utilisent pour réaliser leurs estimations en matière de revenus locatifs. Les cabinets tiennent aussi compte de leurs propres hypothèses concernant les baux (valeur locative estimée, taux de vacance, aménagements, etc.), les

dépenses d'investissement à venir et les charges d'exploitation non récupérables, y compris les frais de gestion. La valeur terminale est calculée sur la base des revenus locatifs nets de la dixième année (plus un an d'indexation), capitalisés par un taux de sortie. Enfin, les experts appliquent un taux d'actualisation aux flux de trésorerie futurs, combinant le taux sans risque du pays, la prime de liquidité liée au marché local de l'investissement et une prime de risque propre à l'actif reflétant l'emplacement, la qualité, la taille et les spécificités techniques de l'actif concerné.

La valeur obtenue par le biais de la méthode DCF est ensuite comparée avec des indicateurs tels que le taux de rendement initial net EPRA pour des biens immobiliers comparables et les récentes transactions de marché (valeur au mètre carré, taux de rendement, etc.).

1.3 Évolution de l'activité

1.3.1 Fréquentation et chiffre d'affaires des commerçants

Le chiffre d'affaires des commerçants des centres commerciaux de Klépierre a progressé de 3,5 % à périmètre constant au premier semestre 2025, soutenu par la bonne dynamique de la consommation et l'adaptation du Groupe à l'évolution de la demande. Cette performance illustre la pertinence de la stratégie du Groupe, la qualité du positionnement de ses actifs ainsi que son expertise opérationnelle. Plus précisément, Klépierre a enregistré des gains de parts de marché, avec une hausse du chiffre d'affaires des commerçants plus de deux fois supérieure aux indices de vente nationaux (moyenne pondérée des indices nationaux⁽¹⁾ de + 1,7 % à fin mai). Parallèlement, la fréquentation a augmenté de 2,5 % par rapport au premier semestre 2024.

Toutes les régions ont contribué positivement à la croissance du chiffre d'affaires des commerçants, l'Ibérie affiche la plus forte croissance

(+ 9,1 %), suivie par l'Europe centrale et nord-occidentale (+ 7,7 %), la France (+ 2,4 %) et l'Italie (+ 1,4 %). La Scandinavie est en hausse de 1,3 %.

De même, tous les secteurs d'activité ont progressé. Le segment supermarchés, divertissements et fitness est en tête (+ 7,5 %), tandis que celui de la santé et beauté affiche également de solides performances (+ 6,4 %). Le segment restauration et alimentation enregistre une hausse de 5,9 %, l'activité sports et joaillerie augmente de 2,6 % et la mode progresse de 1,9 %.

Le taux d'effort des commerçants s'est encore amélioré à 12,5 % (– 10 points de base) par rapport au 31 décembre 2024, ouvrant la voie à une augmentation supplémentaire des loyers à long terme.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE PAR RAPPORT AU PREMIER SEMESTRE 2024

Pays/zone	Variation ^(a)	Contribution (en % du chiffre d'affaires total)
France	+ 2,4 %	37 %
Italie	+ 1,4 %	25 %
Europe centrale et nord-occidentale	+ 7,7 %	15 %
Ibérie	+ 9,1 %	12 %
Scandinavie	+ 1,3 %	11 %
TOTAL	+ 3,5 %	100 %

(a) Hors impact des cessions et acquisitions d'actifs.

(1) 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.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS PAR SEGMENT PAR RAPPORT AU PREMIER SEMESTRE 2024

Segment	Variation ^(a)	Contribution (en % du chiffre d'affaires total)
Mode	+ 1,9 %	36 %
Sports et joaillerie	+ 2,6 %	15 %
Santé et beauté	+ 6,4 %	15 %
Électroménager et équipement de la maison	+ 1,8 %	14 %
Restaurant et alimentation	+ 5,9 %	12 %
Supermarchés, divertissements et fitness	+ 7,5 %	8 %
TOTAL	+ 3,5 %	100 %

(a) Hors impact des cessions et acquisitions d'actifs.

1.3.2 Revenus locatifs nets

Au premier semestre 2025, Klépierre a enregistré une hausse de 5,3 % de ses revenus locatifs nets à 547,6 millions d'euros. Cette progression s'explique par :

- une croissance de 3,5 % à périmètre constant, reflet de l'efficacité opérationnelle de Klépierre – qui se traduit par une augmentation de 80 points de base du taux d'occupation à 97,0 % et un taux de réversion positif (+ 4,1 %) – ainsi que de la monétisation de la fréquentation qui atteint 700 millions de visiteurs annuels, comme en témoigne la croissance rapide de l'activité *Mall Income* ⁽¹⁾ (+ 9,2 %) ; et

- la contribution significative de l'acquisition de RomaEst, finalisée au premier semestre 2024, supérieure aux attentes grâce au déploiement d'initiatives de commercialisation et de gestion d'actifs à forte création de valeur (voir section 1.6.3 « Acquisitions relatives »).

Les revenus issus de l'activité *Mall Income* ⁽¹⁾ constituent un vecteur de croissance additionnel pour Klépierre, qui ne pèse pas sur l'activité à long terme des locataires. Ces revenus ont progressé de 48 % au cours des trois dernières années et représentaient d'ores et déjà 9,4 % du revenu locatif net total du Groupe au premier semestre 2025.

REVENUS LOCATIFS NETS (en part totale)

En millions d'euros	30/06/2024 ^(a)	30/06/2025 ^(a)	Variation à périmètre constant ^(b) (en millions d'euros)	Variation à périmètre constant (en %)
France	185,5	197,1	8,6	+ 4,6 %
Italie	122,1	132,2	2,7	+ 2,3 %
Europe centrale et nord-occidentale	87,1	81,9	0,4	+ 0,5 %
Ibérie	67,3	72,8	4,6	+ 6,9 %
Scandinavie	58,1	63,5	1,7	+ 2,8 %
TOTAL	520,1	547,6	17,9	+ 3,5 %

(a) Revenus locatifs nets tels que présentés dans le tableau du cash-flow net courant (voir section 1.4 « Cash-flow net courant »).

(b) 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. Le calcul de la croissance des revenus locatifs à périmètre constant est fondé sur un portefeuille de 18,9 milliards d'euros.

(1) Revenus provenant de la monétisation de la fréquentation dans les centres Klépierre (principalement des activités Retail Media, événements, Specialty Leasing et Mobilité).

1.4 Cash-flow net courant

CASH-FLOW NET COURANT

En part totale (en millions d'euros)	30/06/2024	30/06/2025
Revenus locatifs bruts	597,4	630,9
Charges locatives et immobilières	- 77,3	- 83,3
Revenus locatifs nets ^(a)	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 ^(b)	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 (en part totale)	410,6	435,3
En part du Groupe (en millions d'euros)		
Cash-flow net courant (en part du Groupe)	359,7	378,8
Nombre moyen d'actions ^(c)	286 757 193	286 788 207
Par action (en euro)		
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) Ces chiffres sont ajustés pour tenir compte de la dotation aux amortissements des droits d'utilisation (IFRS 16).

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

(c) Hors actions auto-détenues.

- L'EBE s'élève à 506,5 millions d'euros, en hausse de 6,1 % sur un an (ou 6,0 % en incluant la part attribuable de l'EBE des entreprises mises en équivalence), un taux de croissance sensiblement supérieur à celui des revenus locatifs nets (+ 5,3 % à périmètre courant). Cette évolution s'explique par un contrôle rigoureux des frais de personnel et frais généraux, ainsi que par une contribution plus importante des honoraires de gestion et autres revenus.
- L'augmentation du coût de l'endettement net a été inférieure de 250 points de base à celle de l'EBE grâce à la levée de financements

à des conditions très compétitives, reflet de l'excellent profil de crédit de Klépierre. Dans l'ensemble, le coût moyen de la dette s'est établi à 1,8 % (voir section 1.5.3.2 « Coût de l'endettement »).

- L'impôt courant s'élève à 22,5 millions d'euros.

L'effet combiné de ces éléments s'est traduit par une croissance de 5,3 % à 1,32 euro du cash-flow net courant par action au premier semestre 2025.

1.5 Politique de financement

Les deux notations de crédit de Klépierre ont été relevées à « A » au premier semestre 2025, ce qui place le Groupe au plus haut niveau en la matière au sein du secteur immobilier européen coté et lui permet

de bénéficier d'un très bon accès aux liquidités, à des taux compétitifs et de disposer de la flexibilité nécessaire pour soutenir la croissance tout au long du cycle.

1.5.1 Ressources financières

1.5.1.1 Principales opérations de financement et ressources disponibles

Au cours du premier semestre 2025, Klépierre a levé 505 millions d'euros de financements à moyen et long terme, dont 105 millions d'euros d'obligations vertes d'une maturité de dix ans, complétés par l'abondement de souches obligataires existantes pour 100 millions d'euros et l'émission de 300 millions d'euros d'obligations.

Ces emprunts ont une échéance moyenne de 5,0 ans, pour un taux moyen de 2,85 %.

Ces opérations visent à refinancer l'obligation de 255 millions d'euros arrivant à échéance en octobre 2025 et une partie de l'obligation de 500 millions d'euros arrivant à échéance en février 2026.

Au 30 juin 2025, la position de liquidité ⁽¹⁾ s'établit à 3,5 milliards d'euros, dont 2,2 milliards 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 1 milliard d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie.

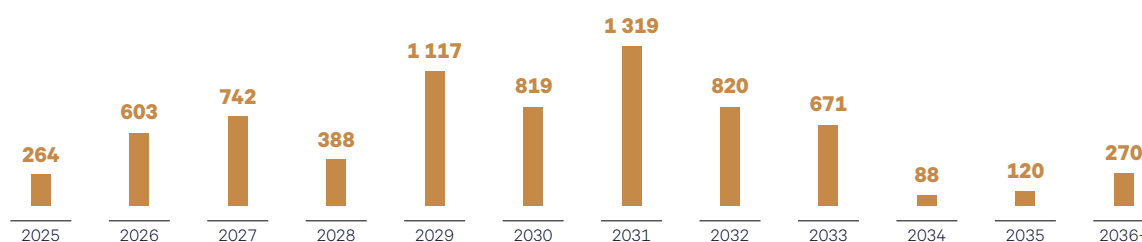
(1) La position de liquidité représente l'ensemble des ressources financières à la disposition de la société. Cet indicateur est donc égal à la somme des disponibilités en fin de période, des lignes de crédit renouvelables confirmées et non utilisées (nettes des billets de trésorerie) et des lignes de crédit non engagées.

1.5.1.2 Structure de la dette

Dans l'ensemble, l'échéancier des dettes du Groupe est bien distribué, la maturité moyenne de la dette est de 5,4 ans. En 2025, les besoins de refinancement de Klépierre sont très limités (principalement une

obligation de 255 millions d'euros arrivant à échéance en octobre 2025) et sont déjà couverts par les refinancements réalisés au cours du premier semestre.

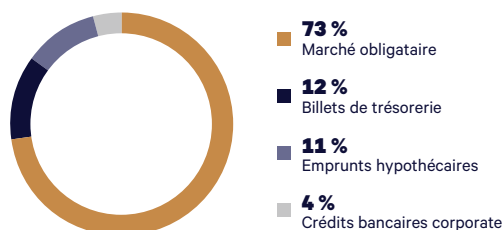
ÉCHÉANCIER DES DETTES À LONG TERME AU 30 JUIN 2025 (en millions d'euros)



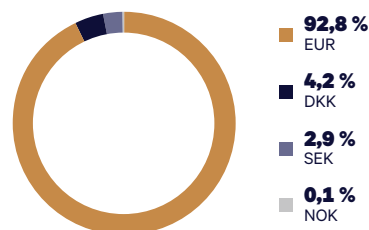
Les ressources de Klépierre proviennent principalement des marchés financiers, et représentent 85 % de la dette totale au 30 juin 2025 (73 % en obligations). L'encours des billets de trésorerie libellés en euros (1,0 milliard d'euros, soit 12 % de l'endettement total) est couvert

par des lignes de *back-up* dont la maturité moyenne pondérée est de 4,8 ans. Les emprunts hypothécaires représentent 11 % de l'endettement total, dont l'essentiel concerne des financements levés en Scandinavie. Enfin, 4 % de l'endettement total est constitué d'emprunts bancaires.

RÉPARTITION DES FINANCEMENTS PAR TYPE DE RESSOURCE AU 30 JUIN 2025 (encours de la dette, en part totale)



RÉPARTITION DES FINANCEMENTS PAR DEVISE AU 30 JUIN 2025 (encours de la dette, en part totale)



1.5.2 Évolution de l'endettement net

Au cours du premier semestre 2025, le Groupe a généré un *cash-flow* net ⁽¹⁾ de 449 millions d'euros et a cédé des actifs non stratégiques pour 82 millions d'euros.

Ces sources de financement, d'un montant total de 531 millions d'euros, ont été affectées aux éléments suivants :

- la distribution de 264 millions d'euros aux actionnaires (l'acompte sur le dividende annuel a été versé en mars) et aux actionnaires minoritaires des coentreprises ⁽²⁾ (73 millions d'euros) ;

- les dépenses d'investissement pour 78 millions d'euros (dépenses de développement et de maintenance) ; et

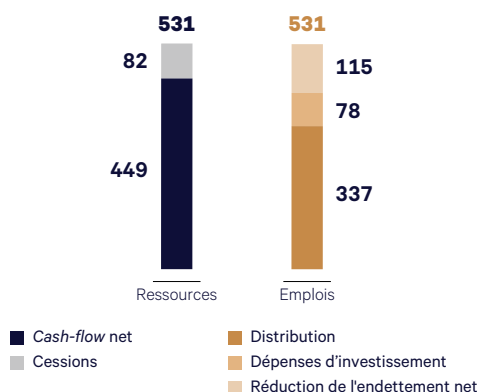
- la réduction de l'endettement net du Groupe pour 115 millions d'euros.

Dans ce contexte, l'endettement net consolidé a diminué pour s'établir à 7 272 millions d'euros au 30 juin 2025.

(1) Défini comme la somme des éléments suivants des flux de trésorerie consolidés : flux net de trésorerie provenant des activités d'exploitation, trésorerie reçue des coentreprises et des entreprises associées, intérêts financiers versés, intérêts financiers sur obligations locatives, remboursement net des dettes locatives et autres éléments (principalement l'effet de change, l'amortissement des frais de transaction et les variations des actions auto-détenues).

(2) Définie comme la somme des éléments suivants des flux de trésorerie consolidés : dividendes mis en paiement aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées, variation de capital des filiales possédant des actionnaires minoritaires, remboursements de prêts et avances et 22 millions d'euros de dividendes non distribués aux actionnaires minoritaires enregistrés dans la dette nette.

RESSOURCES ET EMPLOIS DES FONDS AU PREMIER SEMESTRE 2025 (en millions d'euros)



1.5.3 Dette et ratios de crédit

1.5.3.1 Ratios *Loan-to-Value* et dette nette/EBE

Porté par la croissance soutenue de la valeur du portefeuille, le ratio *Loan-to-Value* (LTV) s'est encore amélioré, passant ainsi à 35,3 %, soit une baisse de 120 points de base par rapport au 31 décembre 2024.

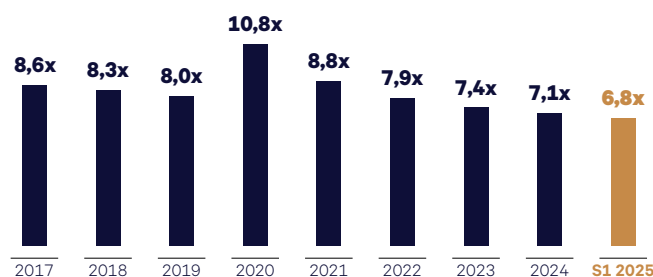
CALCUL DU RATIO *LOAN-TO-VALUE* AU 30 JUIN 2025 (selon la définition des covenants, en part totale)

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2024	30/06/2025
Passifs financiers bruts hors couvertures de juste valeur	8 501	7 851	8 300
Trésorerie et équivalents ^(a)	- 1 022	- 463	- 1 029
Endettement net	7 479	7 387	7 272
Valeur du patrimoine (droits de mutation inclus)	19 874	20 225	20 624
RATIO LTV	37,6 %	36,5 %	35,3 %

(a) Dont la trésorerie gérée pour le compte de mandants.

De même, grâce à la solide performance opérationnelle, le ratio dette nette/EBE a atteint un point historiquement bas de 6,8x, contre 7,1x au 31 décembre 2024.

ENDETTEMENT NET/EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION ⁽¹⁾



(1) EBE utilisé dans le calcul du ratio de couverture des frais financiers, conformément à la définition des covenants bancaires (voir section 1.5.5 « Covenants »).

1.5.3.2 Coût de l'endettement

Le coût moyen de l'endettement s'élève à 1,8 %.

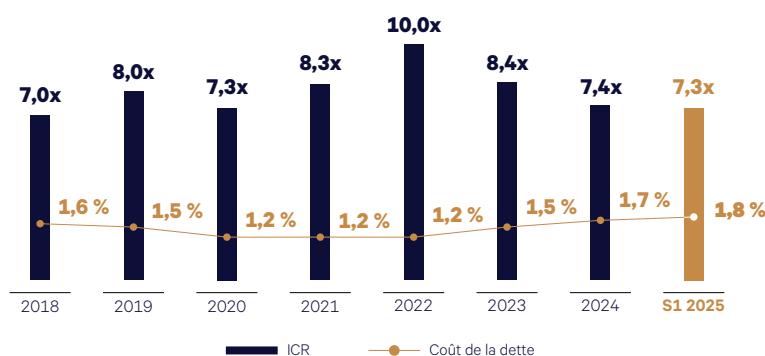
RÉPARTITION DU COÛT DE L'ENDETTEMENT

En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2025
Coût de l'endettement net (selon le compte de résultat consolidé IFRS)	76,6	75,8
Éléments non récurrents	- 0,6	2,5
Éléments sans incidence sur la trésorerie	- 4,4	- 0,0
Intérêts sur avances associés	1,7	2,2
Coût de la liquidité	- 4,1	- 4,4
Charge d'intérêts sur les dettes locatives ^(a)	- 4,8	- 4,9
Autres	- 0,0	2,0
Coût de l'endettement (utilisé pour calculer le coût de l'endettement)	64,4	73,2
Encours moyen de dette brute	8 121,1	7 887,0
COÛT DE LA DETTE (en %)	1,6 %	1,8 %

(a) Conformément à la norme IFRS 16.

Par ailleurs, le ratio de couverture des frais financiers (ICR) s'est établi à 7,3x au cours de la période, en grande partie soutenu par la croissance de l'EBE. À l'avenir, le coût de l'endettement de Klépierre devrait augmenter progressivement.

RATIO DE COUVERTURE DES FRAIS FINANCIERS ET COÛT DE L'ENDETTEMENT ^(a)



(a) Le ratio de couverture des frais financiers (selon la définition des covenants bancaires) correspond au rapport entre l'excédent brut d'exploitation (tel que présenté à la section 1.4), ajusté de certains éléments sans incidence sur la trésorerie ou non récurrents, de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence et de la variation de valeur des immeubles de placement de ces sociétés (531,8 millions d'euros), et les charges d'intérêts nettes (73,1 millions d'euros) calculées au coût de l'endettement net, moins l'étalement net des soultes anticipées sur swaps et de l'amortissement de la juste valeur de la dette, diminué des autres charges financières non récurrentes.

1.5.4 Couverture du risque de taux

Le Groupe maintient une proportion très élevée de dette à taux fixe ou couverte. Pour 2025, 100 % de la dette nette est couverte contre le risque de taux d'intérêt.

1.5.5 Covenants

Au 30 juin 2025, Klépierre respectait largement l'ensemble de ses covenants financiers.

COVENANTS BANCAIRES APPLICABLES À KLÉPIERRE SA

Financements concernés	Ratios/covenants	Limite ^(a)	30/06/2024	31/12/2024	30/06/2025
Crédits syndiqués et bilatéraux	Endettement net/Valeur du patrimoine (LTV)	≤ 60 %	37,6 %	36,5 %	35,3 %
	Excédent brut d'exploitation/Charges d'intérêt nettes ^(b)	≥ 2,0x	8,2x	7,4x	7,3x
	Dettes financières adossées/Valeur du patrimoine ^(c)	≤ 20 %	2,0 %	2,0 %	1,9 %
	Valeur du patrimoine ^(d)	≥ 10 Md€	17,2 Md€	17,5 Md€	17,9 Md€
Emprunts obligataires	Dettes financières adossées/Valeur de l'actif net réévalué ^(c)	≤ 50 %	3,5 %	3,4 %	3,2 %

(a) Les covenants sont fondés sur la facilité de crédit renouvelable de 2020.

(b) Hors impact des opérations de gestion du passif (éléments non récurrents).

(c) Hors Steen & Strøm.

(d) Part du Groupe, droits de mutation et sociétés mises en équivalence inclus.

1.5.6 Notations de crédit

En février 2025, Standard & Poor's a relevé de BBB+ à A- la note de Klépierre à long terme (note à court terme de A2) avec une perspective stable. En avril 2025, Fitch a relevé sa note de A- à A (note F1 à court terme) avec une perspective stable sur la dette senior non garantie de Klépierre.

1.6 Allocation du capital

Klépierre poursuit une stratégie relative d'allocation du capital, associant la flexibilité issue de son faible endettement et le réinvestissement des produits des cessions dans des extensions et des acquisitions ciblées. Cette approche, qui confère à Klépierre une structure financière robuste, lui permet de saisir des opportunités de croissance à haut rendement.

1.6.1 Cessions

Depuis le 1^{er} janvier 2025, Klépierre a réalisé des cessions pour un montant total de 82 millions d'euros. Ce montant comprend la vente d'actifs en Europe, principalement au Danemark, en Pologne, en Grèce et en France.

En tenant compte des 73 millions d'euros d'actifs sous promesse de vente, le montant total des cessions du Groupe s'élève à 155 millions d'euros ⁽¹⁾. Dans l'ensemble, les actifs ont été vendus ou signés au-dessus de leur valeur d'expertise (+ 12 %) pour un rendement initial net EPRA moyen de 5,5 %.

1.6.2 Extension des centres commerciaux de premier plan

Les extensions jouent un rôle clé dans la création de valeur à long terme pour Klépierre, qui transforme régulièrement ses actifs existants afin de renforcer leur positionnement dans leur zone de chalandise.

Le Groupe se concentre donc sur des opérations d'extension d'actifs qui cristallisent une forte demande locative, tout en maintenant un faible niveau de risque.

Dans ce contexte, Klépierre déploie progressivement ses projets et réalise généralement une extension par an. Avant de lancer un nouveau projet, le Groupe s'assure que le rendement atteigne au moins 8 %, garantissant un retour sur investissement à ses actionnaires élevé, notamment au regard des coûts de financement actuels.

Parmi les réalisations récentes figurent :

- l'extension de 16 700 m² de Gran Reno (Bologne, Italie) pour un investissement total de 142 millions d'euros et un rendement de 8 % ;
- l'extension de 16 200 m² de Grand Place (Grenoble, France) pour un investissement total de 65 millions d'euros et un rendement de 8 % ; et
- l'extension de 5 200 m² de Maremagnum (Barcelone, Espagne), qui a ouvert en juillet 2024, pour un investissement total de 15 millions d'euros et un rendement de 13,5 %.

1.6.2.1 Principaux projets d'extension en cours

Au premier semestre 2025, Klépierre a livré, dans le respect des délais et du budget, la première phase de l'extension d'Odysseum, le centre commercial incontournable de Montpellier (France), qui accueille plus de 12 millions de visiteurs par an. Ce plan ambitieux comprend la restructuration d'un bâtiment de 10 300 m² qui accueillera

un mégastore Primark et de nouveaux restaurants qui ouvriront au second semestre 2025. La deuxième phase de l'extension est en cours. L'investissement total pour ce projet s'élève à 56 millions d'euros pour un rendement de 9,0 %.

En outre, Klépierre a lancé un nouveau projet avec l'extension de Le Gru, le centre commercial emblématique de Turin (Italie), qui accueille plus de 11 millions de visiteurs chaque année. D'ici 2027, plus de 7 500 m² de surfaces commerciales supplémentaires accueilleront un éventail de nouvelles enseignes. Cet investissement de 81 millions d'euros devrait générer un rendement de 10 %.

À moyen terme, Klépierre a constitué un pipeline d'opportunités d'extensions contrôlées représentant des investissements potentiels de 538 millions d'euros dans ses principaux marchés, notamment en Italie (29 % des investissements), en Ibérie (37 %) et en France (25 %). Ces projets représentent jusqu'à 134 585 m² de surfaces potentielles supplémentaires dans les principaux centres commerciaux de Klépierre.

1.6.2.2 Pipeline d'extensions

Le pipeline d'extensions de Klépierre est réparti en deux catégories :

- les projets engagés : extensions en cours de réalisation ou ayant été intégralement approuvées par l'organe de gouvernance de Klépierre concerné ; et
- les projets contrôlés : projets commerciaux au stade d'étude avancée pour lesquels Klépierre dispose de la maîtrise du foncier (acquisition réalisée ou sous promesse de l'obtention des autorisations administratives).

(1) Part totale, hors droits de mutation.

PIPELINE D'EXTENSIONS AU 30 JUIN 2025 (en part totale)

Projet d'extension	Pays/ zone	Ville	Type	Surface (en m ²)	Date d'ouverture prévue	Quote-part Klépierre	Prix de revient estimé ^(a) (en millions d'euros)	Coût à date (en millions d'euros)	Montant à décaisser (en millions d'euros)	Rendement ciblé ^(b)
Odysseum	France	Montpellier	Ext./redév.	18 537	2025-2027	100,0 %	56	31	25	
Le Gru	Italie	Turin	Extension	7 508	2027	100,0 %	81	4	77	
Autres projets			Ext./redév.	13 234	2025		37	29	9	
Total projets d'extension engagés				39 279			174	64	110	10 %
France				33 279			126	4	122	
Italie				39 266			173	9	164	
Ibérie				49 440			170	10	160	
Europe centrale et nord-occidentale				12 600			69	1	68	
Total projets d'extension contrôlés				134 585			538	24	514	
TOTAL				173 864			712	88	624	

(a) Prix de revient estimé du projet au 30 juin 2025, y compris contributions aux travaux preneur, hors paliers, honoraires de développement internes et frais financiers.

(b) Taux de rendement cible au 30 juin 2025, basé sur les revenus locatifs nets cibles avec un taux d'occupation à 100 %, hors mesures d'accompagnement, divisé par le prix de revient estimé tel que défini ci-dessus.

Au 30 juin 2025, en part totale, le pipeline de développement représente 712 millions d'euros.

1.6.3 Acquisitions relatives

En 2024, Klépierre a acquis RomaEst (Rome, Italie) et O'Parinor (Paris, France), deux centres commerciaux de premier plan de 100 000 m² situés dans des capitales européennes. Avec plus de 10 millions de visiteurs, ils figurent parmi les centres commerciaux les plus fréquentés de leurs marchés respectifs et présentent une offre commerciale complète et moderne avec un chiffre d'affaires élevé au mètre carré.

Comme lors des acquisitions précédentes et grâce à la hausse significative des taux d'occupation et des taux de collecte, le Groupe a enregistré des performances supérieures aux attentes pour les deux actifs. Au premier semestre 2025, les revenus locatifs nets ont augmenté de 25 % pour RomaEst et de 20 % pour O'Parinor, un an seulement après l'acquisition.

1.7 Perspectives

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.

(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.

1.8 Indicateurs clés de performance EPRA

Les indicateurs de performance suivants ont été établis conformément aux recommandations (*Best Practices Recommendations*) définies par l'EPRA (*European Public Real Estate Association* – www.epra.com).

TABLEAU RÉCAPITULATIF EPRA ^(a)

	30/06/2024	30/06/2025	Voir la section
Résultat EPRA (en millions d'euros)	363,0	380,7	1.8.1
Résultat EPRA par action (en euros)	1,27	1,33	1.8.1
EPRA NRV (en millions d'euros)	10 063	10 943	1.8.2.2
EPRA NRV par action (en euros)	35,10	38,20	1.8.2.2
EPRA NTA (en millions d'euros)	8 999	9 830	1.8.2.2
EPRA NTA par action (en euros)	31,40	34,30	1.8.2.2
EPRA NDV (en millions d'euros)	8 284	8 693	1.8.2.2
EPRA NDV par action (en euros)	28,90	30,30	1.8.2.2
Rendement initial net EPRA (centres commerciaux)	5,9 %	5,7 %	1.8.3
Rendement initial net EPRA hors aménagement de loyers (centres commerciaux)	5,9 %	5,9 %	1.8.3
Taux de vacance EPRA	3,8 %	3,0 %	1.8.4
Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance inclus)	18,2 %	17,0 %	1.8.5
Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance exclus)	15,6 %	14,6 %	1.8.5
Investissements EPRA (en millions d'euros)	318,7	78,3	1.8.6
Ratio de LTV EPRA (droits de mutation immobiliers exclus)	43,5 %	41,5 %	1.8.7
Ratio de LTV EPRA (droits de mutation immobiliers inclus)	41,4 %	39,5 %	1.8.7
Croissance des revenus locatifs à périmètre constant	+ 6,0 %	+ 3,5 %	1.3.2

(a) Les montants par action sont arrondis à la dizaine de centimes près.

1.8.1 Résultat net EPRA

Le résultat EPRA est une mesure de la performance opérationnelle d'une société foncière qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme des activités non stratégiques d'une société foncière.

RÉSULTAT EPRA

Part du Groupe (en millions d'euros)	30/06/2024	30/06/2025
Résultat net (selon le compte de résultat consolidé IFRS)	535,7	617,6
Ajustements pour calculer le résultat net EPRA :		
(i) Variation de la valeur d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	- 259,6	- 325,4
(ii) Résultat de cession d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	9,2	- 11,5
(iii) Résultat de cession d'immeubles destinés à la vente dont perte de valeur	-	-
(iv) Impôts sur le résultat de cession	-	-
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition/écart d'acquisition négatif	0,6	0,2
(vi) Variation de la valeur des instruments financiers et coûts de dénouement	21,0	19,5
(vii) Coûts d'acquisition sur cession de titres et participations ne donnant pas le contrôle dans des coentreprises	1,6	-
(viii) Ajustements liés à la structure de financement	-	-
(ix) Ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels ^(a)	1,1	0,8
(x) Impôts différés au titre des ajustements EPRA ^(b)	75,9	85,8
(xi) Ajustement (i) à (viii) au titre des coentreprises (sauf déjà consolidées par intégration proportionnelle)	- 36,3	- 22,5
(xii) Participations ne donnant pas le contrôle au titre de ce qui précède	13,8	16,2
RÉSULTAT EPRA	363,0	380,7
Ajustements spécifiques à l'entreprise :		
Éléments d'exploitation non courants avantages au personnel et stock options	- 6,2	- 7,1
Dotations aux amortissements et provisions pour risques et charges	2,8	5,2
CASH-FLOW NET COURANT	359,7	378,8
Nombre moyen d'actions ^(c)	286 757 193	286 788 207
Par action (en euros)		
RÉSULTAT EPRA	1,27	1,33
CASH-FLOW NET COURANT	1,25	1,32

(a) Au premier semestre 2025, ce poste comprend - 1,5 million d'euros d'indemnités RH exceptionnelles et 0,7 million d'euros d'indemnités exceptionnelles reçues.

(b) Au premier semestre 2025, ce poste comprend - 76,4 millions d'euros d'impôts différés, et - 9,4 millions d'euros liés à l'application d'IFRIC 21 (annualisation de l'impôt foncier).

(c) Hors actions auto-détenues.

1.8.2 Indicateurs EPRA de l'actif net réévalué

Les données sur la détermination de l'actif net réévalué sont des indicateurs conçus pour fournir aux parties prenantes des informations pertinentes sur la juste valeur des actifs et des passifs des sociétés immobilières.

1.8.2.1 Application par Klépierre

L'EPRA NRV vise à mettre en évidence la valeur des actifs nets à long terme et à représenter la valeur nécessaire pour reconstituer l'entité en faisant l'hypothèse d'une absence de cession d'actifs. Par conséquent, les impôts différés selon les normes IFRS et les droits de mutation immobiliers (RETT) sont réintégrés. Les actifs incorporels peuvent être ajoutés s'ils ne sont pas déjà comptabilisés dans l'état de la situation financière en IFRS et lorsque leur juste valeur peut être estimée de manière fiable.

L'EPRA NTA reflète uniquement les actifs corporels de la Société et suppose que les sociétés achètent et vendent une partie de leurs actifs, cristallisant ainsi certains niveaux de passifs d'impôts différés et de droits de mutation inévitables. Selon la nouvelle méthodologie définie par l'EPRA, le portefeuille peut être divisé en trois parties :

- (i) les actifs que la Société ne prévoit pas de vendre à long terme : 100 % des impôts différés selon les IFRS sont réintégrés en plus de 50 % de l'optimisation des droits de mutation ;
- (ii) les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions de titres : 50 % des impôts différés selon les IFRS et l'optimisation des droits de mutation sont réintégrés ; et
- (iii) les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions d'actifs : 50 % des impôts différés selon les IFRS sont réintégrés, mais il n'y a pas de retraitement des droits de mutation.

TRAITEMENT DES IMPÔTS DIFFÉRÉS ET DES DROITS DE MUTATION DANS LE CALCUL DE L'EPRA NTA

	Juste valeur	En % du patrimoine total	% d'impôts différés exclus
Portefeuille soumis aux impôts différés détenu à des fins de conservation et non de cession à long terme	13 180	74 %	100 %
Portefeuille partiellement soumis aux impôts différés et à l'optimisation des droits de mutation	3 089	17 %	46 %
Autre portefeuille	1 627	9 %	50 %
TOTAL PORTEFEUILLE	17 896		

Par définition, l'EPRA NTA a pour objectif d'évaluer uniquement les actifs corporels et n'intègre donc pas, en ce qui concerne Klépierre, la juste valeur des sociétés de gestion (contrairement aux anciens indicateurs EPRA NAV et EPRA NNAV). Cette activité de gestion totalement intégrée perçoit des honoraires non seulement des locataires et de tiers, mais également de sociétés immobilières, qui sont déduits des revenus locatifs dans le modèle DCF des experts. La juste valeur de ces activités est uniquement incluse dans le calcul de l'EPRA NRV.

Enfin, l'EPRA NDV a pour objectif de représenter la valeur pour les actionnaires dans le cadre d'une vente d'entreprise ordonnée, où l'intégralité des passifs afférents aux droits de mutation, aux impôts différés, aux instruments financiers et à certains autres ajustements est calculée en écartant toute optimisation fiscale ou tous droits de mutation. Les actifs incorporels sont également exclus de cette méthodologie.

1.8.2.2 Calcul de l'EPRA NAV

ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA AU 30 JUIN 2025

Part du Groupe (en millions d'euros)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres des actionnaires en IFRS	8 647	8 647	8 647
Créances des actionnaires	264	264	264
Inclut/exclut :			
i) Instruments hybrides			
ANR dilué	8 912	8 912	8 912
Inclut :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si l'option de coût d'IAS 40 est utilisée)	0	0	0
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction (si l'option de coût d'IAS 40 est utilisée)	0	0	0
ii.c) Réévaluation des autres placements non courants	0	0	0
iii) Réévaluation des baux détenus au titre de contrats de location-financement	0	0	0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0	0	0
ANR dilué à la juste valeur	8 912	8 912	8 912
Exclut :			
v) Impôts différés au titre des évolutions de juste valeur des immeubles de placement	1 283	1 153	0
vi) Juste valeur des instruments financiers	- 5	- 5	0
vii) Écarts d'acquisition relatifs aux impôts différés	- 236	- 236	- 236
viii) Écarts d'acquisition (selon l'état de la situation financière IFRS)	- 218	- 218	- 218
Inclut :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	0	0	235
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	313	0	0
xi) Droits de mutation	894	224	0
ANR	10 943	9 830	8 693
Nombre d'actions dilué	286 771 347	286 771 347	286 771 347
ANR PAR ACTION (en euros)	38,20	34,30	30,30

ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2024

Part du Groupe (en millions d'euros)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres des actionnaires en IFRS	8 598	8 598	8 598
Créances des actionnaires	0	0	0
Inclut/exclut :			
i) Instruments hybrides			
ANR dilué	8 598	8 598	8 598
Inclut :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si l'option de coût d'IAS 40 est utilisée)	0	0	0
ii.b) Réévaluation des immeubles de placement en cours de construction (si l'option de coût d'IAS 40 est utilisée)	0	0	0
ii.c) Réévaluation des autres placements non courants	0	0	0
iii) Réévaluation des baux détenus au titre de contrats de location-financement	0	0	0
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0	0	0
ANR dilué à la juste valeur	8 598	8 598	8 598
Exclut :			
v) Impôts différés au titre des évolutions de juste valeur des immeubles de placement	1 214	1 056	0
vi) Juste valeur des instruments financiers	- 8	- 8	0
vii) Écarts d'acquisition relatifs aux impôts différés	- 236	- 236	- 236
viii) Écarts d'acquisition (selon l'état de la situation financière IFRS)	- 218	- 218	- 218
Inclut :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	0	0	264
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	313	0	0
xi) Droits de mutation	849	205	0
ANR	10 512	9 397	8 408
Nombre d'actions dilué	286 794 085	286 794 085	286 794 085
ANR PAR ACTION (en euros)	36,70	32,80	29,30

1.8.3 Rendement initial net EPRA

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. Le taux de rendement initial net hors aménagement de loyers est calculé en ajustant le taux de rendement initial net EPRA au

regard de l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres avantages dans les contrats de location tels qu'un abattement ou un palier). Pour prendre connaissance de la répartition géographique du taux de rendement initial net EPRA, voir la section 1.2.1.1 « Modification des hypothèses des experts ».

RENDEMENT INITIAL NET EPRA

En millions d'euros	30/06/2025
Immeubles de placement – détenus à 100 %	16 581
Immeubles de placement – part des coentreprises/fonds	1 315
Valeur du portefeuille total	17 896
Moins : Développements, terrains et autres	- 195
Valeur du portefeuille en exploitation (B)	17 701
Revenus locatifs annualisés (loyers en cours)	1 160
Charges locatives non récupérées annualisées	- 147
Revenus locatifs nets annualisés (A)	1 013
Effet des aménagements et franchises	26
Revenus locatifs nets annualisés corrigés des aménagements et franchises (C)	1 039
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (A/B)	5,7 %
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA HORS AMÉNAGEMENTS DE LOYERS (C/B)	5,9 %

1.8.4 Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA est le ratio rapportant la valeur locative estimée des surfaces vacantes au loyer de marché de la surface totale des actifs du portefeuille du Groupe (dont surfaces vacantes), hors biens immobiliers en cours de développement ou dont la vacance est stratégique. La valeur locative estimée totale ne tient pas compte des initiatives de gestion d'actifs et des opérations de recommercialisation en cours ou à venir, susceptibles de générer des revenus locatifs supplémentaires.

TAUX DE VACANCE EPRA ^(a)

En milliers d'euros	Valeur locative estimée des espaces vacants (A)	Valeur locative estimée totale (B)	Taux de vacance EPRA (A/B)
GROUPE	39 907	1 312 783	3,0 %

(a) Comprend tous les centres commerciaux, y compris ceux consolidés par mise en équivalence à 100 %. Les valeurs locatives estimées des espaces commercialisés et vacants au 30 juin 2025 sont fondées sur des hypothèses internes. Les centres commerciaux (ou une partie d'entre eux) en cours de restructuration qui sont exclus des données sont les suivants : Citta Fiera (Torreano Di Martignacco, Italie), Le Millénaire (Aubervilliers, France) et Økern (Oslo, Norvège). La vacance stratégique est également exclue.

1.8.5 Ratio de coûts EPRA

L'objectif du ratio de coûts EPRA est de présenter de manière appropriée les frais généraux et charges d'exploitation du secteur. Il se calcule en exprimant la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives et des frais de gestion perçus pour la gestion d'actifs tiers) et des frais administratifs en pourcentage des revenus locatifs bruts.

RATIO DE COÛTS EPRA

En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2025
Frais généraux et charges d'exploitation ^(a)	- 102,0	- 109,3
Charges locatives nettes ^(a)	- 48,2	- 50,6
Frais de gestion nets ^(a)	37,2	39,2
Autre résultat d'exploitation net couvrant les frais généraux ^(a)	2,2	4,7
Quote-part de charges des coentreprises	- 9,5	- 7,9
Exclure (si inclus précédemment) :		
Charges locatives incluses dans les loyers bruts et non facturées séparément	5,0	10,9
Coûts EPRA (dont coûts de vacance) (A)	- 115,3	- 112,9
Coûts de vacance directs	- 16,1	- 16,0
Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)	- 99,1	- 96,9
Loyer brut moins rentes foncières ^(a)	593,4	628,6
Moins : charges locatives/coûts liés aux revenus locatifs	- 5,0	- 10,9
Plus : quote-part des coentreprises (loyer brut moins rentes foncières)	46,2	46,1
Revenus locatifs bruts (C)	634,6	663,8
RATIO DE COÛTS EPRA (DONT COÛTS DE VACANCE) (A/C)	18,2 %	17,0 %
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE) (B/C)	15,6 %	14,6 %

(a) Tels qu'inscrits dans l'état du résultat global consolidé en IFRS.

1.8.6 Investissements EPRA

Les investissements réalisés au cours du premier semestre 2025 sont présentés dans la section 1.6 « Allocation du capital ». Cette section présente les dépenses d'investissement de Klépierre conformément aux directives de l'EPRA en matière d'information financière.

INVESTISSEMENTS EPRA

En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2025		
	Total Groupe	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (quote-part proportionnelle)	Total Groupe
Acquisitions	240,3	-	-	-
Développement	24,9	22,0	0,4	22,4
Investissements de maintenance	52,7	52,1	3,5	55,6
• Avec création de nouvelles surfaces locatives	-	-	-	-
• Sans création de nouvelles surfaces locatives	41,0	44,2	2,4	46,6
• Avantages accordés aux locataires	10,6	7,9	1,1	8,9
• Autres types d'investissements significatifs	1,0	0,1	-	0,1
Intérêts capitalisés	0,9	0,3	-	0,3
Total investissements	318,7	74,5	3,9	78,3
Passage de la comptabilité d'engagement à la comptabilité de trésorerie	- 2,9	3,3		3,3
TOTAL INVESTISSEMENTS SELON LA COMPTABILITÉ DE TRÉSORERIE	315,8	77,7	3,9	81,6

1.8.6.1 Extensions

Les dépenses d'investissement relatives à des extensions correspondent à des investissements liés aux nouvelles constructions et aux extensions d'actifs existants. Au cours du premier semestre 2025, ces investissements s'élevaient à 22,4 millions d'euros et concernaient principalement l'extension d'Odysseum (Montpellier, France).

1.8.6.2 Investissements de maintenance

Ces dépenses comprennent principalement des investissements réalisés pour la maintenance ou l'amélioration des actifs existants sans créer de surface locative supplémentaire et sans tenir compte des avantages consentis aux locataires. Au cours du premier semestre 2025, ces investissements s'élevaient à 55,6 millions d'euros, répartis comme suit :

- 46,6 millions d'euros : entretien technique et remise en état des parties communes ;

- 8,9 millions d'euros : avantages (contributions aux travaux d'aménagement) octroyés aux nouveaux locataires ou pour accompagner les locataires existants dans la transformation des magasins lors du renouvellement du bail ; et
- 0,1 million d'euros : coûts de construction et coûts associés dans le cadre d'initiatives en matière de location visant à diviser ou à regrouper des magasins, ou à se conformer aux normes techniques du Groupe.

1.8.6.3 Intérêts capitalisés

Les intérêts capitalisés s'élèvent à 0,3 million d'euros au premier semestre 2025.

1.8.7 Ratio Loan-to-Value EPRA (EPRA LTV)

L'objectif du ratio EPRA LTV est d'évaluer le levier d'une société foncière en se plaçant du point de vue de l'actionnaire. Il implique pour cela d'apporter des ajustements au *reporting* en norme IFRS.

Les principes majeurs introduits par le ratio EPRA LTV sont les suivants :

- tout financement qui n'est pas par capitaux propres (c'est-à-dire dont la valeur revient aux actionnaires de l'entreprise) est considéré comme une dette, quel que soit son classement en IFRS ;

- le ratio EPRA LTV est calculé sur la base d'une intégration proportionnelle. Il intègre donc la part du Groupe dans la dette nette et les actifs nets des coentreprises et principales entreprises associées ; et
- les actifs sont comptabilisés à leur juste valeur et la dette nette à sa valeur nominale.

EPRA LTV

En millions d'euros	LTV IFRS publiée	Ajustements EPRA	Groupe	Intégration proportionnelle			Total
				Quote-part des coentreprises	Quote-part dans les sociétés sous influence notable	Participations ne donnant pas le contrôle	
Inclut :							
Emprunts auprès d'établissements de crédit	1 240	2	1 242	8	26	- 290	986
Billets de trésorerie	1 000	-	1 000	-	-	-	1 000
Instruments hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, dettes, options, obligations perpétuelles)							
Obligations et crédits	5 918	43	5 961	-	-	- 4	5 958
Dérivés de change (futures, swaps, options et contrats à terme)	18	-	18	-	-	-	18
Dettes nettes	-	372	372	-	-	- 123	248
Locaux occupés par le Groupe (dette)				-	-	-	
Comptes courants (fonds propres)	125	- 125	-	-	-	-	-
Exclut :							
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 1 029	71	- 957	- 57	- 10	34	- 991
Endettement net (A)	7 272	364	7 636	- 49	16	- 383	7 219
Inclut :							
Locaux occupés par le Groupe	-		-	-	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur	18 201	-	18 201	1 071	237	- 2 558	16 951
Immeubles destinés à la vente	57	-	57	-	-	- 9	48
Immeubles en développement	29	-	29	45	-	- 20	54
Actifs incorporels	-	336	336	-	-	-	336
Créances nettes	-	-	-	3	4	-	7
Actifs financiers	1 280	- 1 280	-	-	-	-	-
Valeur totale du patrimoine (B)	19 567	- 944	18 623	1 120	241	- 2 587	17 396
Droits de mutation immobiliers	1 057	- 90	967	53	15	- 140	895
Valeur totale du patrimoine (droits de mutation immobiliers inclus) (C)	20 624	- 1 034	19 590	1 173	256	- 2 727	18 291
RATIO LTV EPRA (HORS DROITS DE MUTATION) (A/B)	37,2 %						41,5 %
RATIO LTV EPRA (DROITS DE MUTATION INCLUS) (A/C)	35,3 %						39,5 %

1.9 Parties liées

Aucune transaction significative avec des parties liées n'a eu lieu au cours du premier semestre 2025.

2. Facteurs de risques

Les risques et dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne identifiés et présentés dans le document d'enregistrement universel 2024 n'ont pas subi de changements significatifs.

3.

Comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2025

3.1 État du résultat global consolidé

En millions d'euros	Notes	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs	3.2.1	632,9	597,4
Charges locatives et impôts fonciers		- 200,2	- 189,9
Charges et impôts refacturés		140,1	133,4
Charges nettes sur immeubles		- 20,1	- 18,0
Revenus locatifs nets		552,7	522,9
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités et autres produits d'exploitation		43,9	39,4
Frais de personnel		- 61,9	- 57,6
Dotations aux amortissements et provisions		- 7,8	- 8,0
Provisions		- 16,4	9,8
Autres frais généraux		- 24,2	- 23,0
Variation de valeur des immeubles de placement	3.1.3	341,5	258,2
Résultat de cessions et de liquidation juridique		11,5	- 9,2
Dépréciation des écarts d'acquisition		- 0,2	- 0,6
Résultat opérationnel		839,1	731,9
Produits financiers		78,3	66,7
Charges financières		- 149,2	- 138,5
Charges financières au titre des contrats de location		- 4,9	- 4,8
Coût de l'endettement net	3.3.4	- 75,8	- 76,6
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés		0,0	0,0
Variation de valeur des instruments financiers		- 24,5	- 22,3
Profit (perte) sur la situation monétaire nette		- 4,3	- 10,5
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		54,5	66,5
Résultat avant impôts		789,0	689,0
Impôts sur les sociétés	3.4	- 98,9	- 86,6
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		690,1	602,4
dont			
• Part du Groupe		617,6	535,7
• Participations ne donnant pas le contrôle		72,5	66,7
Résultat par action			
Résultat net, part du Groupe (en euros) ^(a)		2,16	1,88
Résultat net dilué, part du Groupe (en euros) ^(b)		2,15	1,87

(a) Nombre moyen d'actions non dilué : 285 841 308 au 30 juin 2025 et 285 582 947 au 30 juin 2024.

(b) Nombre moyen d'actions dilué : 286 788 207 au 30 juin 2025 et 286 757 193 au 30 juin 2024.

3.2 Autres éléments du résultat global consolidé

En millions d'euros	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net de l'ensemble consolidé	690,1	602,4
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres	- 44,4	- 18,0
• Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie	- 4,9	- 0,7
• Profits et pertes de conversion	- 40,3	- 20,0
• Impôt sur les autres éléments du résultat global	0,9	0,6
Sous-total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en « Résultat net »	- 44,3	- 20,1
• Résultat de cession d'actions propres		2,2
• Écarts actuariels	- 0,1	- 0,1
Sous-total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en « Résultat net »	- 0,1	2,1
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	645,7	584,4
Dont		
• Part du Groupe	571,7	532,8
• Participations ne donnant pas le contrôle	74,0	51,5

3.3 État consolidé de la situation financière

ACTIFS

En millions d'euros	Notes	30/06/2025	31/12/2024
Écarts d'acquisition		466,2	466,5
Immobilisations incorporelles		32,8	23,5
Immobilisations corporelles		37,9	41,3
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	3.1	18 449,0	18 127,5
Immeubles de placement évalués au coût		29,4	65,5
Participations dans les entreprises associées		1 059,5	1 057,8
Autres actifs non courants		266,3	246,9
Instruments dérivés non courants		9,6	16,5
Impôts différés actifs		11,6	18,0
Actifs non courants		20 362,3	20 063,5
Immeubles de placement destinés à la vente		57,1	15,2
Clients et comptes rattachés	3.2.2	142,4	119,5
Autres créances		291,5	285,5
Instruments dérivés courants		67,1	88,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.3.2	957,1	400,8
Actifs courants		1 515,2	909,4
TOTAL ACTIF		21 877,5	20 972,9

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

En millions d'euros	Notes	30/06/2025	31/12/2024
Capital		401,6	401,6
Primes, réserve légale et réserves consolidées		7 628,0	7 098,6
Résultat consolidé		617,6	1 097,5
Capitaux propres part du Groupe		8 647,2	8 597,7
Participations ne donnant pas le contrôle		2 052,3	2 051,5
Capitaux propres		10 699,5	10 649,2
Passifs financiers non courants	3.3	6 284,1	6 418,4
Dettes de location non courantes		297,2	299,5
Provisions long terme		54,9	37,2
Engagements de retraite et avantages long terme		8,1	8,0
Instruments dérivés non courants		74,3	72,8
Dépôts et cautionnements		157,7	154,0
Impôts différés passifs		1 324,1	1 248,7
Passifs non courants		8 200,4	8 238,6
Passifs financiers courants	3.3	1 944,5	1 365,1
Dettes de location courantes		12,4	12,1
Concours bancaires	3.3.2	0,6	0,1
Dettes fournisseurs		151,5	150,3
Dettes sur immobilisations		45,5	59,0
Autres dettes		668,0	355,3
Instruments dérivés courants		1,3	1,1
Dettes fiscales et sociales		153,8	142,1
Passifs courants		2 977,6	2 085,1
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		21 877,5	20 972,9

3.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

En millions d'euros	Notes	30/06/2025	30/06/2024
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net des sociétés intégrées		690,1	602,4
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
• Dépréciations, amortissements et provisions		21,9	- 4,4
• Variation de valeur des immeubles de placement	3.1.3	- 341,5	- 258,2
• Dépréciation de l'écart d'acquisition		0,2	0,6
• Résultat de cessions et de liquidation juridique		- 11,5	9,2
• Charge d'impôt courant et différé	3.4	98,9	86,6
• Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		- 54,5	- 66,5
• Reclassement des intérêts financiers et autres éléments		127,3	130,7
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		530,9	500,4
Impôts versés (ou reçus)		- 21,2	- 16,5
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation		17,4	17,0
Flux net de trésorerie provenant des activités d'exploitation		527,1	500,9
FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Produits de la cession d'immeubles de placement		13,7	63,4
Frais de cession d'immeubles de placement		- 1,9	- 1,2
Produits de la cession de filiales (net de la trésorerie cédée, net des prêts et avances remboursés)		57,0	
Acquisitions d'immeubles de placement		- 1,3	- 2,6
Décassements liés aux travaux en cours		- 76,4	- 72,4
Acquisitions d'autres immobilisations		- 10,4	- 4,2
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)		- 1,9	- 237,7
Flux de trésorerie reçus des coentreprises et des entreprises associées (incluant les dividendes reçus et les avances)		27,6	30,7
Remboursement des prêts et avances		- 6,6	- 16,8
Flux net de trésorerie provenant des opérations d'investissement		- 0,2	- 238,5
FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes mis en paiement aux actionnaires de l'entité mère	1.2	- 264,4	- 257,0
Dividendes mis en paiement aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées		- 44,4	- 35,1
Variation de capital de filiales possédant des actionnaires minoritaires			- 18,5
Acquisitions/cessions d'actions propres		- 0,5	- 3,7
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture		1 256,3	1 604,5
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture		- 836,5	- 870,5
Remboursement net des dettes locatives		- 7,0	- 6,7
Intérêts financiers versés		- 67,3	- 69,3
Intérêts financiers sur obligations locatives		- 4,9	- 4,8
Flux net de trésorerie provenant des opérations de financement		31,3	338,9
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		- 2,4	0,0
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		555,8	601,3
Trésorerie à l'ouverture	3.3.2	400,7	358,5
Trésorerie à la clôture	3.3.2	956,5	959,8

3.5 Tableau de variation des capitaux propres

En millions d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves de couverture	Autres réserves consolidées	Résultat net de l'ensemble consolidé	Capitaux propres part du Groupe	Capitaux propres des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2023	401,6	3 388,9	- 25,7	13,2	4 046,0	192,7	8 016,7	2 002,9	10 019,6
Opérations sur capital								- 23,0	- 23,0
Opérations sur titres auto-détenus			- 3,6				- 3,6		- 3,6
Affectation du résultat					192,7	- 192,7			
Dividendes		- 514,0					- 514,0	- 60,3	- 574,3
Résultat net de la période						535,7	535,7	66,7	602,4
GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES									
Résultat de cession d'actions propres					2,2		2,2		2,2
Résultat de couverture des flux de trésorerie				- 0,4			- 0,4	- 0,3	- 0,7
Pertes et profits de conversion					- 4,9		- 4,9	- 15,1	- 20,0
Écarts actuariels					- 0,1		- 0,1		- 0,1
Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global					0,3		0,3	0,2	0,5
Autres éléments du résultat global				- 0,4	- 2,5		- 2,9	- 15,2	- 18,1
Variations de périmètre									
Autres mouvements					11,4		11,4	1,6	13,0
CAPITAUX PROPRES 30/06/2024	401,6	2 874,9	- 29,3	12,8	4 247,6	535,7	8 043,3	1 972,7	10 016,0
Opérations sur titres auto-détenus			6,8		0,9		7,7		7,7
Affectation du résultat									
Dividendes		484,9			- 485,2		- 0,2	2,7	2,5
Résultat net de la période						561,8	561,8	84,9	646,8
GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES									
Résultat de cession d'actions propres					- 2,2		- 2,2		- 2,2
Résultat de couverture des flux de trésorerie				- 5,5			- 5,5	- 4,1	- 9,6
Pertes et profits de conversion					- 16,4		- 16,4	- 6,7	- 23,0
Écarts actuariels					0,4		0,4		0,4
Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global				0,2	0,5		0,7	0,6	1,3
Autres éléments du résultat global				- 5,3	- 17,7		- 23,0	- 10,2	- 33,2
Variations de périmètre								0,1	0,1
Autres mouvements					8,1		8,1	1,1	9,3
CAPITAUX PROPRES 31/12/2024	401,6	3 359,8	- 22,4	7,5	3 753,7	1 097,5	8 597,7	2 051,5	10 649,2
Opérations sur titres auto-détenus			- 2,1		4,1		2,0		2,0
Affectation du résultat					1 097,5	- 1 097,5			
Dividendes		- 528,8					- 528,8	- 74,2	- 603,0
Résultat net de la période						617,6	617,6	72,5	690,1
GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES									
Résultat de couverture des flux de trésorerie				- 2,8			- 2,8	- 2,1	- 4,9
Pertes et profits de conversion ^(a)					- 43,5		- 43,5	3,3	- 40,3
Écarts actuariels					- 0,1		- 0,1		- 0,1
Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global				0,2	0,3		0,5	0,4	0,9
Autres éléments du résultat global				- 2,6	- 43,3		- 46,0	1,5	- 44,4
Variations de périmètre					0,5		0,5	0,0	0,5
Autres mouvements ^(b)					4,1		4,1	1,0	5,1
CAPITAUX PROPRES 30/06/2025	401,6	2 831,1	- 24,5	4,9	4 816,5	617,6	8 647,2	2 052,3	10 699,5

(a) La variation des profits et pertes de conversion de - 43,5 millions d'euros concerne principalement la Turquie (- 54,1 millions d'euros), la Suède (+ 24,0 millions d'euros), la Norvège (- 16,4 millions d'euros), le Danemark (+ 1,8 million d'euros) et la République tchèque (- 1,6 million d'euros).

(b) Le poste « Autres mouvements » de 4,1 millions d'euros est relatif à l'application de l'IAS 29 « Information financière dans les économies hyperinflationnistes » de la Turquie.

3.6 Notes annexes aux comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2025

NOTE 1	ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE	24	NOTE 4	EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATÉGIE DE COUVERTURE	29
1.1	Endettement et financement	24	4.1	Risque de taux	29
1.2	Distribution du dividende	24	4.2	Risque de liquidité	30
1.3	Événements postérieurs à la clôture	24	4.3	Risque de change	30
NOTE 2	PRINCIPES COMPTABLES ET PÉRIMÈTRE	24	4.4	Risque de contrepartie en lien avec les activités de financement	30
2.1	Informations relatives à l'entreprise	24	4.5	Risque sur actions	30
2.2	Application des normes IFRS	24	NOTE 5	ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE	31
2.3	Recours à des jugements et à des estimations significatives	24	5.1	Engagements donnés	31
2.4	Méthodes de consolidation et variations de périmètre	25	5.2	Engagements reçus	31
2.5	Information sectorielle	25			
NOTE 3	NOTES ANNEXES : BILAN ET ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	25			
3.1	Immeubles de placement	25			
3.2	Revenus locatifs, clients et comptes rattachés	26			
3.3	Actifs et passifs financiers (courants et non courants)	27			
3.4	Charge d'impôt sur le bénéfice	28			
3.5	Passifs éventuels	29			

NOTE 1 ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

1.1 ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Au 30 juin 2025, la dette nette consolidée a atteint 7 271,8 millions d'euros contre 7 387,4 millions d'euros fin 2024.

Le Groupe a levé 505,0 millions de financement à long terme : un nouveau placement privé de dix ans pour 105,0 millions d'euros, une obligation à taux variable pour 300,0 millions d'euros et un abondement de souches obligataires pour 100 millions d'euros. Ces fonds seront utilisés pour couvrir les obligations arrivant à échéance dans les douze prochains mois.

1.3 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 10 juillet 2025, Klépierre a versé le solde de la distribution de 0,925 euro par action, pour un montant total de 264,4 millions d'euros hors taxes et frais (actions propres exclues).

1.2 DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Le 24 avril 2025, l'Assemblée Générale des actionnaires a approuvé le paiement d'un dividende de 1,85 euro par action au titre de 2024, payable en numéraire. La distribution totale s'élève à un montant de 528,8 millions d'euros (actions propres exclues), et a été déduite du résultat de l'exercice et du report à nouveau.

Le 6 mars 2025, Klépierre a payé un acompte sur dividende de 0,925 euro par action, pour un montant total de 264,4 millions d'euros hors dividendes payables sur actions propres.

NOTE 2 PRINCIPES COMPTABLES ET PÉRIMÈTRE

2.1 INFORMATIONS RELATIVES À L'ENTREPRISE

Klépierre est une société anonyme de droit français soumise aux dispositions du Code de commerce et dont le titre est coté sur le compartiment A d'Euronext. Le siège social est situé au 26, boulevard des Capucines à Paris.

En date du 25 juillet 2025, le Directoire a arrêté et autorisé la publication des comptes consolidés semestriels condensés de Klépierre SA au 30 juin 2025.

2.2 APPLICATION DES NORMES IFRS

Les comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2025 sont établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes condensés, ils n'intègrent pas toutes les informations et notes annexes requises pour l'établissement des états financiers consolidés annuels et, à ce titre, doivent être lus en liaison avec les états financiers consolidés du Groupe publiés (ou document d'enregistrement universel) au titre de l'exercice 2024.

Les comptes consolidés semestriels condensés sont présentés en millions d'euros et toutes les valeurs sont arrondies au dixième de million le plus proche sauf indication contraire. Des écarts d'arrondi peuvent générer des différences mineures entre les états.

Les principes comptables sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024. Les nouvelles normes, amendements et interprétations entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2025 n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés semestriels condensés. Le Groupe n'a pas adopté par anticipation de nouvelles normes, amendements ou interprétations qui n'étaient pas encore en vigueur à cette même date.

2.3 RECOURS À DES JUGEMENTS ET À DES ESTIMATIONS SIGNIFICATIVES

L'établissement des comptes consolidés semestriels condensés conformément aux normes comptables internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations et hypothèses.

Les principales hypothèses et incertitudes pour lesquelles il existe un risque significatif de modification des valeurs d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur sont présentées ci-dessous :

- **Immeubles de placement** : le Groupe nomme des experts indépendants pour procéder à une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers selon les méthodes décrites dans la note 4.2 du chapitre 4.1 du document d'enregistrement universel 2024 ;
- **Valorisation du goodwill des sociétés de gestion** : le Groupe vérifie la nécessité de déprécier le goodwill au moins une fois par an. Sur le premier semestre, conformément à IAS 36, un test de dépréciation est réalisé en cas d'indice de dépréciation du goodwill. Au 30 juin 2025, en l'absence d'indice de dépréciation, aucun test de dépréciation n'a été réalisé ;
- **Instruments financiers** : le Groupe évalue la juste valeur des instruments financiers dérivés qu'il utilise conformément aux modèles standards pratiqués sur le marché et à la norme IFRS 13 ;
- **Risque de crédit** : le risque de crédit est déterminé conformément à la norme IFRS 9 ;
- **Les impôts différés actifs** sont comptabilisés lorsqu'il est probable que des bénéfices imposables seront disponibles pour permettre leur utilisation ;
- **Prise en compte des risques relatifs aux changements climatiques** : le Groupe a intégré les effets de sa politique de développement durable dans les principales estimations de clôture. Douze indicateurs clés de performance extra-financière (consommation d'énergie, émissions de gaz à effet de serre, etc.) ont été communiqués aux experts. Ces derniers, sur la base de leur méthodologie actuelle, ont intégré les impacts les plus significatifs dans la valorisation des immeubles de placements évalués selon la norme IAS 40, bien que ces impacts ne puissent pas être isolés. Les dépenses sont comptabilisées soit comme des investissements (maintenance et remplacement d'équipements de gestion de l'énergie, installation de panneaux solaires, etc.), soit comme des dépenses récurrentes (utilisation d'outils de gestion de l'énergie, audits et études, etc.). Enfin, les emprunts du Groupe sont liés à un critère de performance environnementale, avec, au 30 juin 2025, 2 835 millions d'euros de financement soumis à des critères de durabilité.

2.4 MÉTHODES DE CONSOLIDATION ET VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

Au 30 juin 2025, le périmètre de consolidation du Groupe comprend 213 sociétés, dont 180 sociétés en intégration globale et 33 sociétés mises en équivalence.

Les principales variations de périmètres au cours du premier semestre 2025 s'expliquent par les cessions de trois filiales grecques et une danoise (toutes étaient consolidées en intégration globale) ainsi que par la liquidation de Klépierre Procurement International SNC.

2.5 INFORMATION SECTORIELLE

Conformément à la norme IFRS 8, les secteurs opérationnels sont identifiés à partir du *reporting* interne utilisé par le management pour évaluer la performance et allouer les ressources.

L'indicateur de performance principal du Groupe – le *Cash-Flow* Net Courant – n'a aucune spécificité géographique ni dans sa composition, ni dans son mode de pilotage et de suivi. Le suivi de la performance financière et opérationnelle, le *leasing*, les investissements, la valorisation des immeubles de placement, le contrôle interne, l'audit interne et de la gestion des risques sont centralisés.

Par conséquent, Klépierre n'exerce que sur un secteur opérationnel : les centres commerciaux en Europe.

Revenus locatifs nets par zones géographiques

Conformément à la norme IFRS 8.33, les revenus locatifs nets par zones géographiques se décomposent comme suit :

En millions d'euros	Revenus locatifs nets 30/06/2025	Revenus locatifs nets 30/06/2024
France ^(a)	200,2	191,7
Italie	132,2	119,5
Scandinavie	63,7	58,3
Ibérie	73,0	67,3
Nord-Ouest & Europe centrale	83,6	86,1
TOTAL	552,7	522,9

(a) Incluant la Belgique.

Immeubles de placement par zones géographiques

La valeur du patrimoine par zones géographiques, telle qu'indiquée dans l'état consolidé de la situation financière, est détaillée ci-dessous :

En millions d'euros	Valeur des immeubles de placement 30/06/2025 ^(a)	Valeur des immeubles de placement 31/12/2024 ^(a)
France ^(b)	6 923,8	6 877,1
Italie	4 022,2	3 888,8
Scandinavie	2 322,5	2 293,5
Ibérie	2 349,8	2 289,6
Nord-Ouest & Europe centrale	2 860,0	2 844,0
TOTAL	18 478,3	18 193,0

(a) Incluant les immeubles de placement à la juste valeur et les immeubles de placement au coût mais excluant les immeubles de placement destinés à la vente.

(b) Incluant les autres actifs de commerce et la Belgique.

NOTE 3 NOTES ANNEXES : BILAN ET ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

3.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT

3.1.1 Immeubles de placement à la juste valeur

Le tableau ci-dessous décompose les effets expliquant la variation de la valeur des immeubles de placement à la juste valeur sur la période :

En millions d'euros	
Immeubles de placement évalués à la juste valeur – Valeur nette au 31/12/2024	18 127,5
Variations de juste valeur	341,4
Investissements et Intérêts capitalisés	74,5
Autres mouvements, reclassements	- 45,4
Cessions et sorties de périmètre	- 38,8
Variations de cours de change	- 10,2
IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR – VALEUR NETTE AU 30/06/2025	18 449,0

La ligne « Autres mouvements, reclassements » intègre le reclassement des « immeubles de placement à la juste valeur » en « immeubles de placement destinés à la vente ».

Le tableau ci-dessous présente l'information quantitative utilisée par les évaluateurs externes pour déterminer les justes valeurs des immeubles de placement (les taux d'actualisation et de sortie sont pondérés par la valorisation du portefeuille des centres commerciaux) :

Centres commerciaux (moyenne pondérée)	30/06/2025			31/12/2024		
	Taux d'actualisation	Taux de sortie	TCAM du revenu locatif net	Taux d'actualisation	Taux de sortie	TCAM du revenu locatif net
France	7,1 %	5,7 %	2,8 %	7,2 %	5,7 %	3,0 %
Italie	8,0 %	6,6 %	2,4 %	8,0 %	6,6 %	2,3 %
Scandinavie	7,7 %	5,6 %	2,8 %	7,6 %	5,6 %	2,7 %
Ibérie	8,0 %	6,5 %	2,7 %	8,0 %	6,5 %	2,8 %
Nord-Ouest & Europe centrale	8,3 %	6,2 %	3,5 %	9,1 %	6,4 %	4,4 %
TOTAL GROUPE	7,6 %	6,1 %	2,8 %	7,8 %	6,1 %	2,9 %

Net Initial Yield (Rendement Net Initial)

L'EPRA Net Initial Yield (NIY) est calculé comme le revenu locatif annualisé basé sur les loyers en cours à la date de clôture, moins les charges d'exploitation immobilières non récupérables, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille.

Au 30 juin 2025, l'EPRA Net Initial Yield moyen du portefeuille s'élève à 5,7 % (droits inclus).

Une hausse de 10 points de base du taux rendement initial net EPRA ferait baisser de 304 millions d'euros la valeur du patrimoine (part du Groupe).

3.1.2 Réconciliation de la valeur du patrimoine

Le tableau ci-dessous présente une réconciliation entre la valeur comptable des immeubles de placement et la valeur du patrimoine présentée dans le rapport de gestion :

En millions d'euros	30/06/2025				
	Immeubles de placement détenus par les sociétés en intégration globale	Investissement dans les sociétés mises en équivalence ^(a)	Droits et frais de mutation	Dette liée aux droits d'utilisation ^(b)	Valeur du patrimoine (dont droits et frais de mutation)
Immeubles de placement	18 151,2	1 234,4	1 057,1		20 442,7
Droit d'utilisation des baux à construction	297,8			- 284,0	13,8
Dont prépaiements des baux à construction	13,8				13,8
Immeubles de placement à la juste valeur	18 449,0	1 234,4	1 057,1	- 284,0	20 456,5
Immeubles de placement évalués au coût	29,4	45,2			74,6
Immeubles de placement destinés à être cédés	57,1				57,1
Avantages dans les contrats de location simple	35,7				35,7
TOTAL	18 571,2	1 279,6	1 057,1	- 284,0	20 623,9

(a) Les investissements dans les sociétés mises en équivalence sont intégrés sur la base de la juste valeur des titres détenus et prennent également en compte les avances et les lignes de crédit accordées par le Groupe.

(b) La dette de location telle que définie par la norme IFRS 16 est retraitée de la valeur du patrimoine.

3.1.3 Variation de valeur des immeubles de placement

Au 30 juin 2025, la variation de la valeur des immeubles de placement s'élève à + 341,5 millions d'euros contre + 258,2 millions d'euros au 30 juin 2024.

En millions d'euros	30/06/2025	30/06/2024
Immeubles de placement évalués à la juste valeur ^(a)	341,4	266,0
Immeubles de placement évalués au coût	0,1	- 7,8
TOTAL	341,5	258,2

(a) La variation de valeur des droits d'utilisation des baux à construction s'élève à - 3,2 millions d'euros.

3.2 REVENUS LOCATIFS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

3.2.1 Revenus locatifs

Le détail des revenus locatifs se présente comme suit :

En millions d'euros	30/06/2025	30/06/2024
Loyer minimum garanti	563,9	536,6
Autres loyers	54,6	48,0
Loyers bruts	618,4	584,6
Autres revenus locatifs	14,4	12,8
REVENUS LOCATIFS	632,9	597,4

Les « Autres loyers » comprennent principalement les loyers variables payés par les locataires, les recettes parkings, les revenus de *Specialty Leasing*, et les impacts comptables des paliers, franchises et abattements de loyers.

Les « Autres revenus locatifs » sont constitués des droits d'entrée, des indemnités de résiliations et des pénalités facturées aux locataires.

3.2.2 Créances clients et comptes rattachés

Les créances clients et comptes rattachés s'élèvent à 142,4 millions d'euros à fin juin :

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Créances clients	222,0	207,3
Provisions sur créances douteuses	- 130,2	- 136,7
Valeur nette des créances clients	91,8	70,6
Franchises et paliers des contrats de location	50,6	48,9
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	142,4	119,5

3.3 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS (COURANTS ET NON COURANTS)

3.3.1 Actifs non courants

La variation des autres actifs non courants au cours du premier semestre 2025 est présentée ci-dessous :

En millions d'euros	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Autres (dont variations de cours de change)	30/06/2025
Avances aux sociétés mises en équivalence et autres	229,7	15,6	- 5,1	- 0,4	239,8
Prêts	-	8,1		0,1	8,2
Dépôts de garantie	15,8	2,7	- 2,6	- 0,0	16,0
Autres immobilisations financières	1,4	0,9			2,3
TOTAL	246,9	27,4	- 7,7	- 0,3	266,3

L'augmentation inclut le prêt vendeur accordé à l'acquéreur des trois actifs polonais cédés au cours du premier semestre 2025 (8,1 millions d'euros).

3.3.2 Trésorerie et équivalents de trésorerie

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Équivalents de trésorerie	760,8	53,1
• <i>Compte à terme</i>	750,0	30,0
• <i>Placements marché monétaire</i>	10,8	23,1
Trésorerie	196,3	347,7
Trésorerie active brute	957,1	400,8
Concours bancaires	- 0,6	- 0,1
TRÉSORERIE NETTE	956,5	400,7

3.3.3 Évolution de l'endettement

L'endettement net signifie, sur la base des comptes consolidés semestriels de l'emprunteur, les passifs financiers (ajustés de la réévaluation liée à la « couverture de juste valeur » et des *swaps* de devise) plus les concours bancaires courants, moins les liquidités, équivalents de trésorerie, et les fonds gérés par le Groupe pour le compte de mandants.

L'endettement net de 7 271,8 millions d'euros au 30 juin 2025 a baissé de 115,6 millions d'euros comparé au 31 décembre 2024. Ce chiffre est obtenu en soustrayant les disponibilités et valeurs mobilières de placement aux passifs financiers (ajustés de la réévaluation liée à la « couverture de juste valeur » et des *swaps* de devise) et en ajoutant les concours bancaires.

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Passifs financiers non courants et courants	8 228,6	7 783,5
Concours bancaires	0,6	0,1
Réévaluation liée aux couvertures de juste valeur et du <i>swap</i> de devises	71,2	67,2
Trésorerie et équivalents	- 957,1	- 400,8
Comptes de mandants	- 71,5	- 62,6
ENDETTEMENT NET	7 271,8	7 387,4

Les variations de la dette décrites ci-dessous excluent les passifs locatifs conformément à la norme IFRS 16.

Le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 8 228,6 millions d'euros au 30 juin 2025 contre 7 783,5 millions d'euros au 31 décembre 2024.

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Emprunts obligataires nets de frais et primes	5 051,8	5 048,6
• Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur	- 57,0	- 62,3
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	1 134,7	1 275,3
• Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur	3,7	3,6
Avances aux associés	97,6	94,5
Total des passifs financiers non courants	6 284,1	6 418,4
Emprunts obligataires nets de frais et primes	755,0	255,0
• Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur courant		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	106,1	19,5
• Dont frais d'émission sur autres emprunts	3,2	3,2
Intérêts courus	56,3	52,0
Billets de trésorerie	1 000,0	1 035,0
Avances aux associés	27,1	3,5
Total des passifs financiers courants	1 944,5	1 365,1
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	8 228,6	7 783,5

3.3.4 Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement net s'élève à 75,8 millions d'euros au 30 juin 2025 contre 76,6 millions d'euros au 30 juin 2024, soit une baisse de 0,8 million d'euros sur un an. Hors gains de change nets de 2,2 millions d'euros, le coût de l'endettement net a augmenté de 1,4 million d'euros principalement du fait de la hausse des taux sur le portefeuille de dérivés.

En millions d'euros	30/06/2025	30/06/2024
Produits financiers	78,3	66,7
Produits d'intérêt sur swaps	66,3	58,3
Intérêts des avances associés	4,8	5,0
Autres revenus et produits financiers	0,6	0,8
Gains de change	6,6	2,7
Charges financières	- 149,2	- 138,5
Intérêts des emprunts obligataires	- 53,1	- 37,1
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	- 31,8	- 46,9
Charges d'intérêt sur swaps	- 49,6	- 32,1
Autres charges financières ^(a)	- 10,4	- 14,9
Pertes de change	- 4,4	- 7,5
COÛT DE L'ENDETTEMENT	- 70,9	- 71,8
Charges financières au titre des contrats de location	- 4,9	- 4,8
COÛT DE L'ENDETTEMENT APRÈS IMPACTS D'IFRS 16	- 75,8	- 76,6

(a) Incluent des commissions de non-utilisation et autres dépenses sur emprunts (- 4,5 millions d'euros), d'autres charges d'amortissement (- 3,3 millions d'euros), des provisions (- 0,3 million d'euros) et des produits financiers non récurrents (0,2 million d'euros).

3.4 CHARGE D'IMPÔT SUR LE BÉNÉFICE

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux adoptés dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe à la fin de la période de reporting.

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, sur la base des réglementations fiscales qui ont été adoptées ou le seront avant la date de clôture.

En millions d'euros	30/06/2025	30/06/2024
Impôt exigible	- 22,5	- 19,0
Impôt différé	- 76,4	- 67,6
TOTAL	- 98,9	- 86,6

L'impôt différé de 76,4 millions d'euros comptabilisé sur la période est principalement composé d'une charge de 65,5 millions d'euros provenant de la variation sur les différences temporelles entre la juste valeur et la valeur fiscale des immeubles de placement.

Obligations de distribution SIIC mises en report

Le Groupe, dans le cadre du régime des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) en France, doit respecter des obligations fiscales de distribution de 95 % de son résultat locatif, 70 % de ses plus-values immobilières et 100 % des dividendes de ses filiales ayant opté pour le régime SIIC ou un régime équivalent. Cette obligation fiscale est néanmoins plafonnée au résultat social distribuable, le surplus devant être distribué sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs autant que de besoin.

Application du taux d'imposition minimum de 15 % pour les grandes entreprises (Pilier 2)

La réforme de l'OCDE (*Organization for Economic Co-operation and Development*) établissant une imposition minimale pays par pays de 15 % pour les grandes entreprises réalisant un chiffre d'affaires d'au moins 750 millions d'euros (Règles du Pilier 2) a été transposée dans une directive de l'UE et dans la législation nationale française. Elle est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2024.

Klépierre SA et la grande majorité de ses filiales incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe ne sont pas concernées par cette réforme, et les autres filiales atteignent déjà le minimum taxable de 15 %. Par conséquent, aucune provision fiscale complémentaire n'a été comptabilisée dans les comptes consolidés. Il convient de noter que l'OCDE devrait publier des lignes directrices supplémentaires d'application afin de confirmer l'exclusion des filiales exonérées détenues à moins de 95 %.

3.5 PASSIFS ÉVENTUELS

Le permis de construire d'une zone du centre commercial Field's à Copenhague, officiellement classée comme grand magasin (25 000 m² sur un total de 65 000 m²), a été qualifié d'invalidé par les autorités administratives en raison du non-respect du plan local de développement. L'affaire a été portée devant la Cour de Copenhague par Field's Copenhagen AS au cours du premier semestre 2024, mais le Tribunal a rejeté la demande. Klépierre a déposé un recours avec effet suspensif et d'autres options sont à l'étude en vue d'une autorisation administrative. La procédure d'appel devrait durer plusieurs années.

Par conséquent, aucune provision n'a été prévue à ce sujet dans les comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2025.

NOTE 4 EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATÉGIE DE COUVERTURE

Klépierre identifie et évalue régulièrement son exposition aux différentes sources de risques (taux, liquidité, change, contrepartie, risque de marché, etc.), et définit les politiques de gestion applicables le cas échéant. Le

Groupe est attentif à la gestion des risques financiers inhérents à son activité et aux instruments financiers qu'il utilise.

4.1 RISQUE DE TAUX

4.1.1 Stratégie de couverture

Le taux de couverture est défini comme la proportion de dette à taux fixe (après couverture) rapportée à la dette nette, exprimée en pourcentage. La position de taux fixe se compose en grande partie de dettes à taux fixe et de swaps ; toutefois des instruments optionnels peuvent être ajoutés afin d'améliorer la couverture.

Pour atteindre son niveau cible, Klépierre peut avoir recours à des :

- swaps payeurs afin de convertir une dette à taux variable en une dette à taux fixe ;
- swaps receveurs permettant de variabiliser une dette à taux fixe ; et
- caps qui limitent les variations possibles sur les taux à court terme.

La stratégie de couverture du risque de taux de Klépierre porte à la fois sur la partie longue et la partie courte de son endettement. Au 30 juin 2025, le taux de couverture du Groupe atteint 102,5 %. Ce taux de couverture se compose de 87,4 % de dettes à taux fixe ou de swaps payeurs du taux fixe et de 15,1 % de caps.

L'essentiel de la dette à taux fixe de Klépierre se constitue d'obligations (en euros et en couronnes norvégiennes) et de prêts bancaires. Comme l'objectif de Klépierre est d'atteindre un niveau élevé d'efficacité de couverture tel que défini par la norme IFRS 9, les échéances des instruments de couverture de la juste valeur ne dépassent jamais la maturité de la dette sous-jacente.

4.1.2 Portefeuille de couverture de taux

Juste valeur de la couverture de taux :

En millions d'euros	Juste valeur pied de coupon au 30/06/2025 ^(a)	Variation de juste valeur pendant l'année 2025	Contrepartie
Couverture de flux de trésorerie	9,3	- 5,0	Capitaux propres
Couverture de juste valeur	- 53,3	5,4	Passifs financiers/résultat
Trading	49,2	- 24,5	Résultat net
TOTAL	5,2	- 24,1	

(a) La juste valeur du portefeuille de couverture de taux est classifiée en catégorie 2.

Les instruments dérivés sont comptabilisés au bilan pour leur juste valeur. Au 30 juin 2025, une hausse de 50 points de base des taux d'intérêts augmenterait les fonds propres de 1,6 million d'euros.

4.1.3 Juste valeur des passifs financiers

Le Groupe comptabilise les dettes financières au bilan au coût amorti.

Le tableau ci-dessous permet de comparer les justes valeurs des dettes et leur valeur nominale. Les justes valeurs ont été établies selon les principes suivants :

- la juste valeur des dettes bancaires à taux variable est égale à leur valeur nominale (considérant une qualité de crédit stable) ;

- la juste valeur des dettes bancaires à taux fixe est uniquement calculée sur la base des variations de taux ; et
- dettes obligataires : utilisation de cotations de marché si elles sont disponibles.

En millions d'euros	30/06/2025			31/12/2024		
	Valeurs nominales	Juste valeur	Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt ^(a)	Valeurs nominales	Juste valeur	Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt ^(a)
Emprunts obligataires à taux fixe	5 563,4	5 233,1	- 219,6	5 463,5	5 094,2	- 234,7
Emprunts bancaires à taux fixe	229,1	232,8	- 12,1	229,6	238,4	- 12,0
Autres emprunts à taux variable	2 428,4	2 428,4		2 111,1	2 111,1	
TOTAL	8 221,0	7 894,3	- 231,7	7 804,1	7 443,7	- 246,7

(a) Variation de la juste valeur de la dette suite à une hausse parallèle de la courbe des taux.

Au 30 juin 2025, une hausse de 100 points de base des taux d'intérêts entraînerait une baisse de 231,7 millions d'euros de la valeur de la dette.

4.2 RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le Groupe est attentif à refinancer son activité sur le long terme et à diversifier les échéances et les sources de ses financements, de manière à faciliter les renouvellements.

Ainsi, la durée moyenne de la dette tirée est de 5,4 années au 30 juin 2025 et l'endettement est réparti entre différents marchés (marché obligataire, billets de trésorerie et emprunts bancaires). Sur le marché bancaire,

Klépierre a recours à un éventail multiple de supports (crédits syndiqués, crédits bilatéraux, prêts hypothécaires, etc.) et de contreparties. L'encours de billets de trésorerie, qui représente l'essentiel des financements à court terme, ne dépasse jamais le montant des lignes de « back-up » qui permettraient un refinancement immédiat de cet encours en cas de difficulté de renouvellement sur le marché.

Au 30 juin 2025, les flux contractuels présentaient la maturité suivante :

Année de remboursement En millions d'euros	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 et au-delà	Totaux
Principal	986	882	742	388	1 117	819	1 319	820	671	88	390	8 221
Intérêts (emprunts et dérivés)	92	137	117	97	80	67	63	55	34	13	60	813
TOTAL GROUPE (PRINCIPAL + INTÉRÊTS)	1 077	1 019	859	484	1 197	885	1 382	875	705	101	450	9 035

En octobre 2025, 255,0 millions d'euros d'obligations senior de premier rang arriveront à échéance. L'encours de 1 000,0 millions d'euros de billets de trésorerie en circulation arrive à échéance dans moins d'un an et est généralement reconduit.

De plus, au 30 juin 2025, Klépierre dispose de lignes de crédit non utilisées pour un montant de 2 520,5 millions d'euros (y compris les concours bancaires).

4.3 RISQUE DE CHANGE

L'essentiel des activités de Klépierre est réalisé dans des pays de la zone euro, à l'exception de la Norvège, de la Suède, du Danemark, de la Pologne, de la République tchèque et de la Turquie. Le Groupe ne couvre pas son exposition aux devises de ces pays.

Klépierre a contracté des emprunts libellés en yens japonais (10,0 milliards de yens japonais) et en dollars de Hong Kong (902 millions de dollars de Hong Kong). En conséquence, le Groupe a conclu des swaps de change croisés.

En millions d'euros	Juste valeur pied de coupon au 30/06/2025 ^(a)	Juste valeur pied de coupon au 31/12/2024 ^(a)	Variation de juste valeur pendant l'année 2025	Contrepartie
Trading cross currency swap	- 19,1	- 9,1	- 10,0	Résultat net
TOTAL	- 19,1	- 9,1	- 10,0	

(a) La juste valeur du portefeuille de couverture de taux est classée en catégorie 2.

4.4 RISQUE DE CONTREPARTIE EN LIEN AVEC LES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Le risque de contrepartie est limité par le fait que Klépierre soit structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le Groupe et aux contreparties du Groupe dans les transactions de produits dérivés. Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, Klépierre vise à diversifier ses contreparties de prêt et est attentif à leur solidité financière.

4.5 RISQUE SUR ACTIONS

Au 30 juin 2025, Klépierre détient 1 327 946 actions propres, lesquelles sont comptabilisées au coût d'acquisition en diminution des capitaux propres.

NOTE 5 ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE

5.1 ENGAGEMENTS DONNÉS

Les engagements donnés peuvent être résumés comme suit :

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Engagements liés au financement du Groupe	839,8	834,3
Garanties bancaires données – Hypothèques	839,8	834,3
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	32,2	38,9
Engagements liés au développement de l'activité	14,3	24,2
Autres engagements donnés	17,9	14,7
TOTAL	872,0	873,2

Autorisation d'occupation temporaire à Saint-Lazare

La construction du centre commercial Saint-Lazare a été autorisée dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public conclue en juillet 2008 entre la société SOAVAL (groupe Klépierre) et la SNCF pour une durée de 40 ans. Durant cette

période, la SNCF dispose à plusieurs échéances et en contrepartie d'une indemnité contractuelle : (i) d'une option d'achat des titres de la société SOAVAL, (ii) d'une faculté de résiliation de l'AOT.

5.2 ENGAGEMENTS REÇUS

Les engagements reçus peuvent être résumés comme suit :

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Engagements liés au financement du Groupe	2 195,5	2 267,0
Accords de financement obtenus, non utilisés	2 195,5	2 267,0
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	3 523,7	3 507,4
Loyers futurs minimaux à recevoir ^(a)	3 046,2	3 071,2
Promesses de ventes d'actifs	58,3	40,9
Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière (loi Hoguet)	180,0	180,0
Cautions reçues des locataires et fournisseurs	239,2	215,2
TOTAL	5 719,2	5 774,4

^(a) Loyers futurs minimaux

Au 30 juin 2025, les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants :

En millions d'euros	30/06/2025
Moins d'un an	930,6
Entre 1 et 5 ans	1 752,1
Plus de 5 ans	363,5
TOTAL	3 046,2

Le contrat de location prévoit des durées de location variables selon les pays. Les clauses principales contenues dans un contrat de location déterminent les modalités de fixation et d'indexation du loyer.

Les engagements de vente au 30 juin 2025 concernent principalement des actifs en France.

4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels condensés de la société Klépierre, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes consolidés semestriels condensés ont été établis sous la responsabilité du directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

4.1 Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés semestriels condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

4.2 Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes consolidés semestriels condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés semestriels condensés.

Paris-La Défense, le 31 juillet 2025

Les commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG Audit
Gilles COHEN

Deloitte & Associés
Jean-Vincent COUSTEL

5.

Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel

J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 6 août 2025

Jean-Marc JESTIN

Président du Directoire



Conception graphique de ce document par PricewaterhouseCoopers Advisory

Contact : fr_content_and_design@pwc.com

Tél. : +33 (0)7 60 66 70 8

Crédits photos : Alfred Cromback



KLEPIERRE



Klépierre

26, boulevard des Capucines
75009 Paris – France

www.klepierre.com