

# Rapport financier semestriel 2026



# SOMMAIRE

|          |                                                                                       |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Rapport d'activité</b>                                                             | <b>1</b>  |
| 1.1      | Faits marquants de la période                                                         | 1         |
| 1.2      | Évolution de l'activité                                                               | 2         |
| 1.3      | Croissance de la valeur du patrimoine                                                 | 5         |
| 1.4      | Endettement et financement                                                            | 8         |
| 1.5      | Cash-flow net courant                                                                 | 12        |
| 1.6      | Perspectives                                                                          | 13        |
| 1.7      | Indicateurs clés de performance EPRA                                                  | 13        |
| 1.8      | Parties liées                                                                         | 20        |
| <b>2</b> | <b>Facteurs de risques</b>                                                            | <b>21</b> |
| <b>3</b> | <b>Comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2026</b>                       | <b>22</b> |
| 3.1      | Compte de résultat                                                                    | 22        |
| 3.2      | Autres éléments du résultat global consolidé                                          | 23        |
| 3.3      | État consolidé de la situation financière                                             | 24        |
| 3.4      | Tableau des flux de trésorerie consolidé                                              | 25        |
| 3.5      | Tableau de variation des capitaux propres                                             | 26        |
| 3.6      | Notes annexes aux comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2026            | 27        |
| <b>4</b> | <b>Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle</b> | <b>37</b> |
| <b>5</b> | <b>Attestation de la personne responsable du rapport financier semestriel</b>         | <b>38</b> |

Pour plus d'information, veuillez consulter le site  
internet de Klépierre : [www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)



# Rapport d'activité

## 1.1 Faits marquants de la période

### Une très forte dynamique opérationnelle, portée par un environnement de consommation et de commercialisation particulièrement favorable

Le portefeuille de Klépierre, composé de centres commerciaux de premier plan en Europe continentale, continue de capter une part croissante de la demande locative. Ce positionnement est illustré par la concentration de grandes marques internationales au sein du portefeuille du Groupe, dans un contexte de *flight-to-quality*. L'activité locative dans les centres commerciaux du Groupe a augmenté de 8 % sur le premier semestre 2026 par rapport à la même période en 2025.

Porté par une demande soutenue d'espaces rentables et de haute qualité, ainsi que par une offre limitée, le taux d'occupation de Klépierre s'est amélioré de 10 points de base sur un an, pour atteindre 97,1 %, tandis que le taux de réversion sur les renouvellements et les recommercialisations s'est établi à 5 % <sup>(1)</sup> au cours des six premiers mois de l'année.

Sur l'ensemble du portefeuille, les chiffres d'affaires des commerçants ont augmenté de 3,9 % <sup>(2)</sup> tandis que la fréquentation a progressé

de 1,2 % au cours du premier semestre de l'année, impliquant de nouveaux gains de parts de marché. La croissance des loyers a également été soutenue par un taux d'effort de 12,5 %.

S'appuyant sur sa base d'actifs largement plébiscitée par les marques leaders de chaque catégorie – des enseignes de Santé et de Beauté en pleine expansion, aux acteurs du Divertissement et du Fitness en passant par les concepts innovants de Restauration et Boissons, Klépierre dispose de la plateforme *retail* cotée la plus puissante du secteur.

Klépierre a poursuivi la monétisation de la fréquentation de ses centres commerciaux, grâce au déploiement continu de ses solutions de *Mall Income*, affichant une hausse de ces revenus de 13,4 % sur les six premiers mois de l'année, notamment dans le *Specialty Leasing* et le *Retail Media*.

### Une génération de *cash-flow* soutenue et une création de valeur continue

Klépierre a maintenu une discipline forte dans l'allocation de son capital, en se concentrant uniquement sur les actifs de haute qualité dans les marchés les plus dynamiques d'Europe, présentant les fondamentaux les plus solides. Au cours des dernières années, cette stratégie ciblée d'allocation du capital a permis au Groupe de générer une croissance significative et durable des loyers. L'Europe du Sud en est l'illustration la plus claire : sa part dans les revenus locatifs nets a fortement augmenté, passant de 35 % en 2019 à 45 % au premier semestre 2026, reflétant la très bonne exécution opérationnelle du Groupe <sup>(3)</sup> et la contribution croissante de ses régions les plus dynamiques. Cette plateforme unique de centres commerciaux constitue un puissant moteur pour la croissance continue du *cash-flow* et de la création de valeur.

Au cours du premier semestre 2026, le revenu locatif net a progressé de 4,4 % sur un an, porté par une croissance de 3,3 % à périmètre constant <sup>(4)</sup> ainsi que par l'acquisition de Casamassima (Bari, Italie)

finalisée à la fin de l'année 2025. Le rendement délivré par cette acquisition est d'ores et déjà en ligne avec l'objectif initial de rendement attendu proche des deux chiffres dès la première année.

L'EBE a progressé de 4,8 % <sup>(5)</sup>. Cette solide performance opérationnelle, combinée à une légère hausse des charges financières, a généré une augmentation de 3,0 % du *cash-flow* net courant.

L'EPRA NTA par action a augmenté de 5,3 % par rapport au 31 décembre 2025, à 37,80 euros, porté par une progression de 2,6 % de la valeur du portefeuille à périmètre constant <sup>(6)</sup> sur six mois, tandis que le taux de rendement initial net <sup>(7)</sup> EPRA moyen est ressorti à 5,6 %. Grâce à la hausse de la NTA au 30 juin 2026, et au dividende payé en numéraire de 1,90 euros distribué en 2026, le Groupe a généré un total accounting return de 10,6 % depuis le début de l'année <sup>(8)</sup>.

(1) Hors impact des actifs récemment cédés.

(2) Hors impact des actifs récemment acquis, cédés ou en cours d'extension, de rénovation et de repositionnement (Forum Duisburg, Globo, Le Millénaire, Prado, Roques-sur-Garonne, Villa Arena).

(3) En part totale incluant la quote-part dans les entreprises mises en équivalence.

(4) La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, hors contribution des acquisitions, impact des surfaces en cours de restructuration et cessions réalisées depuis janvier 2025.

(5) En part totale.

(6) Valeur du patrimoine de 21 772 millions d'euros en part totale. Au 30 juin 2026, les experts ont retenu, en moyenne, un taux d'actualisation de 7,4 % et un taux de sortie de 6,1 %, pour un taux de croissance annuel composé des loyers nets de 2,8 % sur les dix prochaines années.

(7) 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).

(8) Le *total accounting return* correspond à la croissance de l'ANR par action (1,90 euro), à laquelle s'ajoute le dividende distribué (1,90 euro) ; il est exprimé en pourcentage de l'ANR par action du début de la période (35,9 euros).

## Un profil de crédit parmi les meilleurs du secteur

Le Groupe a levé 300 millions d'euros de nouveaux financements au cours du premier semestre 2026 à un taux d'intérêt moyen très compétitif de 3,42 %, avec une maturité moyenne de 8,2 ans, tirant parti de ses excellentes notations de crédit A-/A <sup>(1)</sup> attribuées respectivement par S&P et Fitch.

Au 30 juin 2026, le ratio dette nette/EBE de Klépierre s'établit à 6,6x, le ratio *Loan-to-Value* à 33,8 % et le ratio de couverture des frais financiers à 7,2x. La maturité moyenne de la dette du Groupe est de 6,1 ans, avec un coût moyen de l'endettement de 1,9 %.

L'endettement net consolidé reste stable à 7 352 millions d'euros à fin juin 2026, contre 7 347 millions d'euros au 31 décembre 2025, grâce à la génération de *cash-flow* couvrant les distributions aux actionnaires et les investissements sur la période. La liquidité s'établit à 2 398 millions d'euros, comprenant principalement 1 718 millions 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 355 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie.

## Objectifs 2026 revus à la hausse

Grâce à la solide performance observée au cours des six premiers mois de l'année et malgré un environnement géopolitique et macroéconomique volatil, Klépierre aborde le reste de l'année avec confiance quant à sa capacité à poursuivre une croissance rentable soutenue.

Par conséquent, Klépierre relève ses objectifs pour l'ensemble de l'année 2026 et anticipe désormais d'atteindre un minimum de 1 150 millions d'euros d'EBE <sup>(2)</sup> et un *cash-flow* net courant par action dans le haut d'une fourchette de 2,77 à 2,80 euros.

Les objectifs révisés sont fondés sur les hypothèses actualisées suivantes :

- indexation de 0,8 % pour l'année pleine ;
- pas de détérioration supplémentaire de l'environnement macroéconomique ;
- résilience de la demande des consommateurs ;
- pas d'impact de nouvelles cessions ou acquisitions ; et
- un coût de la dette presque entièrement couvert en 2026.

## 1.2 Évolution de l'activité

### 1.2.1 Fréquentation et chiffre d'affaires des commerçants

Le chiffre d'affaires des commerçants des centres commerciaux de Klépierre a augmenté de 3,9 % <sup>(3)</sup> à périmètre constant au premier semestre 2026, soutenu par la résilience des dépenses de consommation et la capacité du Groupe à attirer des enseignes de premier plan tout en améliorant l'expérience client. Porté par un portefeuille unique de centres commerciaux de destination et une politique de commercialisation proactive, Klépierre améliore continuellement son mix commercial, ce qui lui permet de capter l'expansion de marques internationales leaders et émergentes dans toutes les catégories : Mode, Santé et Beauté ou encore Restauration et Boissons. Cela se traduit par une surperformance continue du marché, avec une croissance des ventes des commerçants bien supérieure aux indices de vente nationaux <sup>(4)</sup>, renforçant encore la part de marché de Klépierre. La fréquentation est également en progression de 1,2 % au premier semestre 2026.

Cette performance positive s'est manifestée dans l'ensemble des géographies. L'Europe centrale et nord-occidentale a ouvert la voie, avec un chiffre d'affaires des commerçants en hausse de 10,8 % au premier semestre 2026, soutenu par de bonnes

dynamiques aux Pays-Bas et en République tchèque. L'Europe du Sud progresse de 4,3 % sur la même période, portée par la poursuite d'une solide trajectoire en Espagne, au Portugal et une accélération en Italie au cours du deuxième trimestre. La Scandinavie enregistre une hausse de 2,9 %, la Norvège affichant une croissance autour de 5 %.

Par segment, la Mode a enregistré une solide performance au premier semestre, avec des ventes en hausse de 4,0 %, reflétant une demande soutenue des consommateurs sur l'ensemble de la catégorie. Le segment Santé et Beauté a affiché des performances remarquables, réalisant la plus forte progression à 6,2 %. Le segment Sports et Accessoires enregistre une croissance robuste à + 2,1 % sur la période, tandis que le segment Électroménager et Équipement de la maison progresse de 2,5 %. Le segment Restauration et Boissons a surperformé la moyenne du Groupe, avec des ventes en hausse de 4,2 %, et le segment Supermarchés, Divertissements et Fitness a progressé de 4,4 %, soutenu par la dynamique particulièrement forte de l'activité Divertissements.

(1) 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.

(2) EBE en part totale, en ajoutant la quote-part dans l'EBE des sociétés mises en équivalence. L'EBE signifie « excédent brut d'exploitation » et représente un indicateur de la performance opérationnelle du Groupe.

(3) Hors impact des actifs récemment acquis, cédés ou en cours d'extension, de rénovation et de repositionnement (Forum Duisburg, Globo, Le Millénaire, Prado, Roques-sur-Garonne, Villa Arena).

(4) Comparaison à fin mai 2026. Moyenne pondérée des derniers indices de vente nationaux : 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 tchèque de statistique ; Institut turc de statistique.

## ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE PAR RAPPORT AU PREMIER SEMESTRE 2025 <sup>(1)</sup>

| Pays/zone                           | Variation      | Contribution<br>(en % du chiffre d'affaires total) |
|-------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------|
| Europe du Sud                       | + 4,3 %        | 37 %                                               |
| France                              | + 1,4 %        | 37 %                                               |
| Europe centrale et nord-occidentale | + 10,8 %       | 15 %                                               |
| Scandinavie                         | + 2,9 %        | 11 %                                               |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>+ 3,9 %</b> | <b>100 %</b>                                       |

## ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS PAR SEGMENT PAR RAPPORT AU PREMIER SEMESTRE 2025 <sup>(1)</sup>

| Segment                                   | Variation      | Contribution<br>(en % du chiffre d'affaires total) |
|-------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------|
| Mode                                      | + 4,0 %        | 37 %                                               |
| Santé et Beauté                           | + 6,2 %        | 16 %                                               |
| Sports et Accessoires                     | + 2,1 %        | 15 %                                               |
| Électroménager et Équipement de la maison | + 2,5 %        | 13 %                                               |
| Restauration et Boissons                  | + 4,2 %        | 12 %                                               |
| Supermarchés, Divertissements et Fitness  | + 4,4 %        | 7 %                                                |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>+ 3,9 %</b> | <b>100 %</b>                                       |

### 1.2.2 Revenus locatifs nets

Au premier semestre 2026, Klépierre a enregistré une hausse de 4,4 % de ses revenus locatifs nets à 571,9 millions d'euros, dépassant l'indexation de 360 points de base. Cette performance a été portée par :

- une croissance remarquable du revenu locatif net à périmètre constant de 3,3 %, dépassant l'indexation de 250 points de base :
  - une exécution opérationnelle solide, se traduisant par un taux de réversion positif de 5,0 % <sup>(2)</sup>, marquée par un volume de commercialisation en hausse de 8 % sur le premier semestre 2026,
  - la poursuite de la monétisation des 720 millions de visites annuelles dans les centres commerciaux du Groupe, le *Mall Income* affichant une hausse de 13,4 % et représentant 10 % du total du revenu locatif net. Au cours des 12 derniers mois, Klépierre a poursuivi le développement de ses activités :
    - > *Retail Media* grâce à la modernisation du parc d'écrans, à l'élargissement de la couverture digitale et au passage d'un modèle externalisé vers une plateforme hybride, renforçant les relations avec les marques et améliorant la rentabilité des contrats,
    - > *Specialty Leasing*, grâce au recrutement de responsables dédiés pour dynamiser les activations de marques et lancer des événements promotionnels dans les centres commerciaux du Groupe. Klépierre déploie une plateforme digitale complète pour accélérer l'exécution et la création de valeur,
    - > les revenus tirés de l'activité *Mobility*, en bénéficiant de la raréfaction structurelle des parkings de centre-ville, permettant d'augmenter progressivement le nombre de places de stationnement payantes. En outre, des bornes de recharge pour véhicules électriques sont en cours de déploiement,

- la bonne dynamique de commercialisation ainsi que la croissance des chiffres d'affaires des commerçants ont soutenu l'excellence opérationnelle du Groupe, comme en témoignent un taux d'occupation élevé à 97,1 %, une progression des loyers variables ainsi qu'une amélioration continue des taux de collecte et du recouvrement des charges ;

- les contributions liées à l'acquisition de Casamassima (Italie) et au rachat de la participation résiduelle de 50 % dans Aqua Portimão (Portugal). Ce centre commercial de premier plan de la région de l'ouest de l'Algarve a connu une dynamique commerciale exceptionnelle, avec une densité commerciale qui a augmenté de plus de 33 % au cours des trois dernières années. Ce centre s'appuie sur la présence de nombreuses marques internationales, notamment les enseignes Inditex, Primark, JD Sports, Mango et Rituals, soulignant sa position de leader dans la zone de chalandise. Suite au renforcement récent de l'offre de restauration, l'actif présente un potentiel de croissance significatif, soutenu par un important potentiel de réversion des loyers et un faible taux d'effort. En outre, cette transaction permettra de bénéficier de la mise en œuvre du régime portugais d'exonération fiscale immobilière. L'acquisition devrait générer un retour sur investissement proche des deux chiffres dès la première année et s'inscrit pleinement dans la stratégie du Groupe visant à accroître l'exposition aux actifs *retail* de grande qualité, à forte croissance et offrant des opportunités claires de création de valeur.

(1) Hors impact des actifs récemment acquis, cédés ou en cours d'extension, de rénovation et de repositionnement (Forum Duisburg, Globo, Le Millénaire, Prado, Roques-sur-Garonne, Villa Arena).

(2) Hors impact des actifs récemment cédés.

## REVENUS LOCATIFS NETS (en part totale)

| En millions d'euros                 | 30/06/2025 <sup>(a)</sup> | 30/06/2026 <sup>(a)</sup> | Variation à<br>périmètre constant <sup>(b)</sup> | Variation à<br>périmètre constant<br>(en %) |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Europe du Sud                       | 205,0                     | 221,8                     | 9,6                                              | + 4,7 %                                     |
| France                              | 197,1                     | 194,3                     | 4,2                                              | + 2,2 %                                     |
| Europe centrale et nord-occidentale | 81,9                      | 90,2                      | 3,4                                              | + 4,4 %                                     |
| Scandinavie                         | 63,5                      | 65,6                      | 0,5                                              | + 0,8 %                                     |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>547,6</b>              | <b>571,9</b>              | <b>17,7</b>                                      | <b>+ 3,3 %</b>                              |

(a) Revenus locatifs nets tels que présentés dans le tableau du cash-flow net courant (voir section 1.5 « 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 2025. Le calcul de la variation des loyers à périmètre constant est fondé sur un portefeuille de 19,9 milliards d'euros.

### 1.2.3 Extensions

Les extensions demeurent un pilier essentiel de la stratégie de création de valeur à long terme de Klépierre, reflétant l'approche disciplinée du Groupe visant à renforcer l'attractivité, la pertinence et le leadership de ses centres. Alors que ces actifs continuent de gagner des parts de marché et d'attirer de grandes marques à la recherche d'emplacements de choix dans les principales destinations de shopping européennes, les extensions constituent une réponse ciblée pour accompagner cette demande croissante et permettre de débloquer un potentiel locatif additionnel. La priorité reste centrée sur les projets soutenus par une forte demande des enseignes, une visibilité claire sur la commercialisation et un risque d'exécution limité. Conformément à l'approche disciplinée d'allocation du capital de Klépierre, les projets doivent pouvoir atteindre un rendement minimum visé de 8 % avant toute décision d'investissement.

En 2025, Klépierre a lancé l'extension de Le Gru, la destination commerciale phare de Turin, qui attire plus de 11 millions de visiteurs par an. Le projet, dont l'achèvement est prévu en 2027, ajoutera plus de 7 500 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux et de restauration et introduira une nouvelle génération de marques phares, renforçant ainsi le leadership régional du centre. Cet investissement de 81 millions d'euros devrait dégager un rendement de 10 %.

Le Groupe poursuit également l'extension de Romagna, l'un des principaux centres commerciaux du nord de l'Italie. Représentant un investissement de 42 millions d'euros, le projet ajoutera 6 820 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux de haute qualité dédiés aux grandes marques internationales, dont le seul magasin Primark dans un rayon de 110 kilomètres, tout en améliorant encore l'offre de restauration du centre. Un espace supplémentaire ouvert de 5 530 m<sup>2</sup> comprendra des espaces verts, des terrasses et une aire de jeux pour enfants. Le projet devrait générer un rendement supérieur à 8 %.

Au 30 juin 2026, en part totale, le pipeline d'extension total représente plus de 100 000 m<sup>2</sup> pour 605 millions d'euros. Ce montant est réparti en deux catégories :

- 185 millions d'euros de projets engagés qui sont en cours de réalisation ou ont été intégralement approuvés par l'organe de gouvernance de Klépierre concerné ; et
- 420 millions d'euros de projets contrôlés qui sont au stade d'étude avancée, pour lesquels Klépierre dispose de la maîtrise du foncier.

## 1.3 Croissance de la valeur du patrimoine

La valorisation du portefeuille de centres commerciaux de premier plan de Klépierre a continué de s'apprécier au cours des six premiers mois de l'année, soutenue par une croissance substantielle du *cash-flow* qui a dépassé les hypothèses initiales des experts. Cette évolution reflète la solidité durable de la plateforme opérationnelle du Groupe et la qualité de ses actifs.

Cette génération soutenue de *cash-flow* s'explique par deux facteurs. Premièrement, les actifs du Groupe continuent de renforcer leur position concurrentielle, captant une part croissante des dépenses de consommation dans leurs zones de chalandise. Cette dynamique est mise en évidence par une forte croissance du chiffre d'affaires des commerçants et une demande locative soutenue, permettant à Klépierre d'enregistrer une forte hausse des loyers. Deuxièmement, le déploiement en cours des solutions de *Mall Income* de Klépierre fournit une source complémentaire de croissance à forte marge sur l'ensemble du portefeuille.

En complément de solides fondamentaux opérationnels, le contexte du marché de l'investissement s'améliore progressivement. Après une période de prudence, les experts observent le retour des capitaux institutionnels sur le marché de l'immobilier *retail* en Europe continentale et la reprise progressive des transactions. Cela a actionné la première phase de compression des taux d'actualisation, bien que le phénomène n'en soit qu'à ses débuts. En conséquence, la valeur du portefeuille de Klépierre affiche une hausse de 2,6 % à périmètre constant au premier semestre 2026 et l'ANR <sup>(1)</sup> par action a augmenté de 5,3 % sur six mois à 37,80 euros au 30 juin 2026.

1

### 1.3.1 Valorisation

#### 1.3.1.1 Modification des hypothèses des experts

L'augmentation de 2,6 % à périmètre constant de la valeur du patrimoine au cours des six derniers mois est la combinaison de deux facteurs :

- un effet *cash-flow* positif de 2,0 % lié à une augmentation plus forte que prévu du revenu locatif net au premier semestre 2026, reflétant une activité locative dynamique et une hausse des loyers ;

- un effet de marché positif de 0,6 % indiquant un marché de l'investissement plus favorable et impliquant une compression des primes de risque.

#### HYPOTHÈSES UTILISÉES PAR LES EXPERTS POUR DÉTERMINER LA VALEUR DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2026 <sup>(a)</sup>

| Pays/zone                           | Taux d'actualisation <sup>(b)</sup> | Taux de sortie <sup>(c)</sup> | TCAC des revenus locatifs nets <sup>(d)</sup> |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| Europe du Sud                       | 7,9 %                               | 6,6 %                         | 2,7 %                                         |
| France                              | 6,8 %                               | 5,7 %                         | 2,8 %                                         |
| Europe centrale et nord-occidentale | 8,0 %                               | 6,4 %                         | 3,2 %                                         |
| Scandinavie                         | 7,6 %                               | 5,7 %                         | 2,4 %                                         |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>7,4 %</b>                        | <b>6,1 %</b>                  | <b>2,8 %</b>                                  |

(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.

Au 30 juin 2026, le rendement initial net EPRA moyen <sup>(2)</sup> du portefeuille <sup>(3)</sup> atteint 5,6 %, en baisse de 10 points de base sur six mois.

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

| Pays/zone                           | 30/06/2025   | 31/12/2025   | 30/06/2026   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Europe du Sud                       | 6,1 %        | 6,0 %        | 5,9 %        |
| France                              | 5,3 %        | 5,3 %        | 5,2 %        |
| Europe centrale et nord-occidentale | 6,0 %        | 5,9 %        | 6,1 %        |
| Scandinavie                         | 5,1 %        | 5,1 %        | 5,4 %        |
| <b>MOYENNE</b>                      | <b>5,7 %</b> | <b>5,7 %</b> | <b>5,6 %</b> |

(1) EPRA NTA.

(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 1.7.3 pour plus d'informations.

### 1.3.1.2 Évaluation du patrimoine

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

En millions d'euros

|                                              |               |
|----------------------------------------------|---------------|
| <b>Portefeuille au 31/12/2025</b>            | <b>21 192</b> |
| Croissance à périmètre constant              | 546           |
| Acquisitions et extensions                   | 67            |
| Valorisation des actifs cédés <sup>(a)</sup> | - 21          |
| Effet de change et autres                    | - 12          |
| <b>PORTEFEUILLE AU 30/06/2026</b>            | <b>21 772</b> |

(a) Droits de mutation inclus.

Droits de mutation inclus, la valeur du patrimoine au 30 juin 2026 s'élève à 21 772 millions d'euros en part totale, en hausse de 580 millions d'euros, soit + 2,7 %, par rapport au 31 décembre 2025. Cette hausse s'explique par :

- une hausse de 546 millions d'euros à périmètre constant (+ 2,6 %) ;
- un solde net positif de 46 millions d'euros entre acquisitions, extensions et cessions ;
- un effet de change négatif de 12 millions d'euros et autres.

#### ÉVALUATION DU PATRIMOINE <sup>(a)</sup> (droits de mutation inclus, en part totale)

| En millions d'euros                 | 30/06/2026    | En % du<br>patrimoine<br>total | Variation sur 6 mois |                        |                                        | Variation sur 12 mois |                        |                                        |
|-------------------------------------|---------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------------|
|                                     |               |                                | 31/12/2025           | À périmètre<br>courant | À périmètre<br>constant <sup>(b)</sup> | 30/06/2025            | À périmètre<br>courant | À périmètre<br>constant <sup>(b)</sup> |
| Europe du Sud                       | 8 248         | 37,9 %                         | 7 782                | + 6,0 %                | + 5,2 %                                | 7 346                 | + 12,3 %               | + 8,8 %                                |
| France                              | 8 025         | 36,9 %                         | 7 902                | + 1,6 %                | + 1,5 %                                | 7 877                 | + 1,9 %                | + 2,9 %                                |
| Europe centrale et nord-occidentale | 2 985         | 13,7 %                         | 2 978                | + 0,2 %                | + 1,2 %                                | 2 942                 | + 1,5 %                | + 3,0 %                                |
| Scandinavie                         | 2 515         | 11,6 %                         | 2 530                | - 0,6 %                | - 0,6 %                                | 2 460                 | + 2,2 %                | + 1,0 %                                |
| <b>TOTAL PORTEFEUILLE</b>           | <b>21 772</b> | <b>100,0 %</b>                 | <b>21 192</b>        | <b>+ 2,7 %</b>         | <b>+ 2,6 %</b>                         | <b>20 624</b>         | <b>+ 5,6 %</b>         | <b>+ 4,8 %</b>                         |

(a) Pour les actifs détenus à travers des sociétés consolidées par mise en équivalence, seule la juste valeur des titres détenus par le Groupe (1 336 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 1 399 millions d'euros.

(b) Croissance à périmètre constant : pour la Scandinavie et la Turquie, les variations s'entendent à changes constants. Les actifs d'Europe centrale sont évalués en euros.

## 1.3.2 Méthodologie d'évaluation

### 1.3.2.1 Périmètre du portefeuille évalué par les experts indépendants

Au 30 juin 2026, 97 % du patrimoine de Klépierre, soit 21 055 millions d'euros (droits de mutation inclus, en part totale), a été évalué 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) |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Actifs évalués</b>                                              | <b>21 055</b>                |
| Immeubles de placement évalués au coût                             | 77                           |
| Autres (actifs évalués en interne et actifs destinés à être cédés) | 640                          |
| <b>TOTAL PORTEFEUILLE</b>                                          | <b>21 772</b>                |

### 1.3.2.2 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 2026, les experts étaient BNP Paribas Real Estate, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield et CBRE, qui valorisaient respectivement 41 %, 37 %, 17 % et 5 % du portefeuille.

#### RÉPARTITION PAR EXPERT DU PATRIMOINE ÉVALUÉ AU 30 JUIN 2026

| Experts                 | Pays couverts                                           | Part dans la valeur totale du portefeuille (en %) |
|-------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| BNP Paribas Real Estate | • France, Belgique, Italie, Pays-Bas et Allemagne       | 41 %                                              |
| Jones Lang LaSalle      | • France, Italie, Espagne, Portugal et Pays-Bas         | 37 %                                              |
| Cushman & Wakefield     | • France, Norvège, Suède, Danemark, Turquie et Portugal | 17 %                                              |
| CBRE                    | • République tchèque et Pologne                         | 5 %                                               |
| <b>TOTAL</b>            |                                                         | <b>100 %</b>                                      |

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 10 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.

## 1.4 Endettement et financement

Klépierre conserve les meilleurs indicateurs de crédit du secteur en Europe continentale et les meilleures notations « investment grade » du secteur immobilier coté européen de S&P et Fitch. Cette solidité financière continue de favoriser l'accès à des sources

de financement diversifiées à des conditions compétitives, offrant une flexibilité financière substantielle et soutenant les ambitions de croissance à long terme du Groupe.

### 1.4.1 Ressources financières

#### 1.4.1.1 Principales opérations de financement et ressources disponibles

Au cours des six derniers mois, Klépierre a levé 300 millions d'euros en financements à moyen et long terme, dont 200 millions d'euros d'obligations vertes à long terme et 100 millions d'euros d'obligations à taux variable.

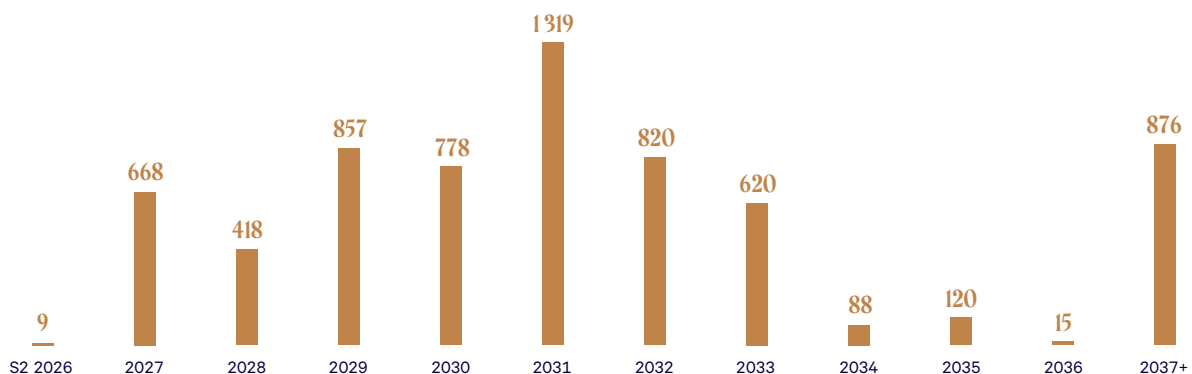
Ces fonds ont été levés à un coût moyen de 3,42 % et à une échéance moyenne de 8,2 ans. Le produit a été principalement utilisé pour rembourser un prêt hypothécaire plus coûteux de 260 millions d'euros.

Au 30 juin 2026, la position de liquidité s'établit à 2 398 millions d'euros, dont 1 718 millions 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 355 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie.

#### 1.4.1.2 Structure de la dette

Dans l'ensemble, le Groupe a maintenu un échéancier de dette bien distribué, avec une maturité moyenne de la dette de 6,1 ans et aucun besoin de refinancement significatif dans un avenir proche.

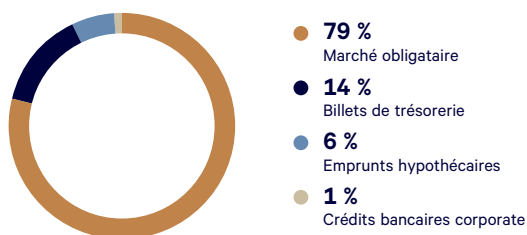
#### ÉCHÉANCIER DES DETTES À LONG TERME AU 30 JUIN 2026 (en millions d'euros)



Les ressources de Klépierre proviennent principalement des marchés financiers, et représentent 93 % de la dette totale au 30 juin 2026 (79 % en obligations). L'encours des billets de trésorerie libellés en euros (1,1 milliard d'euros, soit 14 % de l'endettement total) est couvert par des lignes de *back-up* dont la maturité moyenne pondérée est de 4,7 ans. Les emprunts hypothécaires représentent 6 % de l'endettement total, dont l'essentiel concerne des financements levés en Scandinavie.

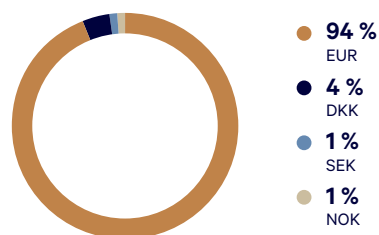
#### RÉPARTITION DES FINANCEMENTS PAR TYPE DE RESSOURCE AU 30 JUIN 2026

(encours de la dette, en part totale)



#### RÉPARTITION DES FINANCEMENTS PAR DEVISE AU 30 JUIN 2026

(encours de la dette, en part totale)



## 1.4.2 Évolution de l'endettement net

Au 31 décembre 2025, l'endettement net consolidé du Groupe atteignait 7 347 millions d'euros.

Au cours du premier semestre 2026, le Groupe a généré 511 millions d'euros de liquidités liées aux activités opérationnelles et cédé des actifs non stratégiques pour 15 millions d'euros, pour un montant total de sources de financement de 526 millions d'euros.

Les fonds ont principalement été utilisés pour :

- des distributions aux actionnaires pour 313 millions d'euros ;
- des dépenses d'investissement pour 72 millions d'euros ;
- l'acquisition d'Aqua Portimão (Portugal) pour 59 millions d'euros ;
- 77 millions d'euros d'intérêts financiers versés ; et
- d'autres éléments <sup>(1)</sup> pour un impact combiné de 10 millions d'euros.

Dans ce contexte, l'endettement net consolidé a augmenté de 5 millions d'euros pour s'établir à 7 352 millions d'euros au 30 juin 2026.

### RAPPROCHEMENT DE L'ENDETTEMENT NET SUR SIX MOIS

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| <b>Part totale, En millions d'euros</b>      |              |
| <b>Endettement net au 31/12/2025</b>         | <b>7 347</b> |
| Flux de trésorerie liés aux opérations       | - 511        |
| Cessions                                     | - 15         |
| <b>Total des flux entrants de trésorerie</b> | <b>- 526</b> |
| Distributions aux actionnaires               | 313          |
| Investissements immobiliers                  | 72           |
| Acquisitions                                 | 59           |
| Intérêts versés                              | 77           |
| Autres éléments <sup>(a)</sup>               | 10           |
| <b>Total des flux sortants de trésorerie</b> | <b>532</b>   |
| <b>ENDETTEMENT NET AU 30/06/2026</b>         | <b>7 352</b> |
| <b>Variation totale de l'endettement net</b> | <b>5</b>     |

(a) Comprend principalement les intérêts courus, l'amortissement des coûts liés à la dette, les dividendes dans les coentreprises, ainsi que les effets de couverture et de change.

(1) Comprend principalement les intérêts courus, l'amortissement des coûts liés à la dette, les dividendes dans les coentreprises, les couvertures et l'effet de change.

### 1.4.3 Dette et ratios de crédit

#### 1.4.3.1 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 33,8 %, soit une baisse de 90 points de base par rapport au 31 décembre 2025.

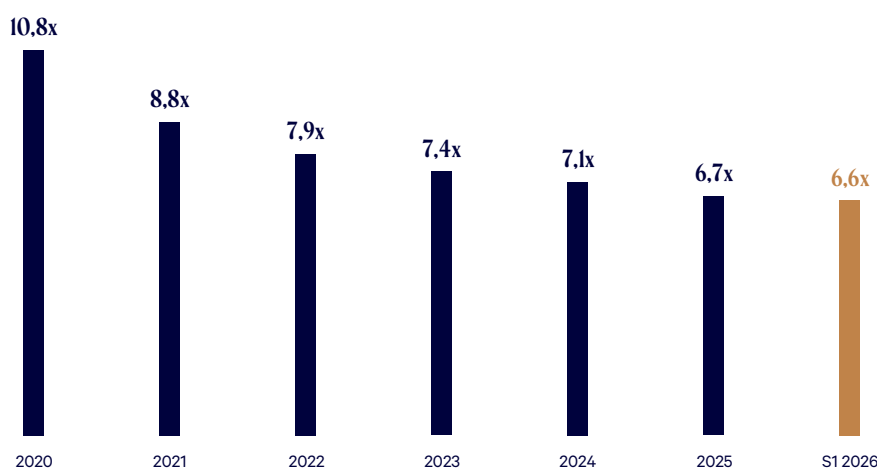
**CALCUL DU RATIO *LOAN-TO-VALUE*** (selon la définition des covenants, en part totale)

| En millions d'euros                                              | 30/06/2025    | 31/12/2025    | 30/06/2026    |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Passifs financiers bruts hors couvertures de juste valeur</b> | <b>8 300</b>  | <b>8 242</b>  | <b>7 765</b>  |
| Trésorerie et équivalents <sup>(a)</sup>                         | - 1 029       | - 896         | - 413         |
| <b>Endettement net</b>                                           | <b>7 272</b>  | <b>7 347</b>  | <b>7 352</b>  |
| Valeur du patrimoine (droits de mutation inclus)                 | 20 624        | 21 192        | 21 772        |
| <b>RATIO LTV</b>                                                 | <b>35,3 %</b> | <b>34,7 %</b> | <b>33,8 %</b> |

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

Grâce à la solide performance opérationnelle, le ratio d'endettement net/EBE a atteint un point historiquement bas de 6,6x, contre 6,7x au 31 décembre 2025.

#### ENDETTEMENT NET/EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION <sup>(1)</sup>



#### 1.4.3.2 Coût de l'endettement

Le coût moyen de l'endettement s'élève à 1,9 %.

#### RÉPARTITION DU COÛT DE L'ENDETTEMENT

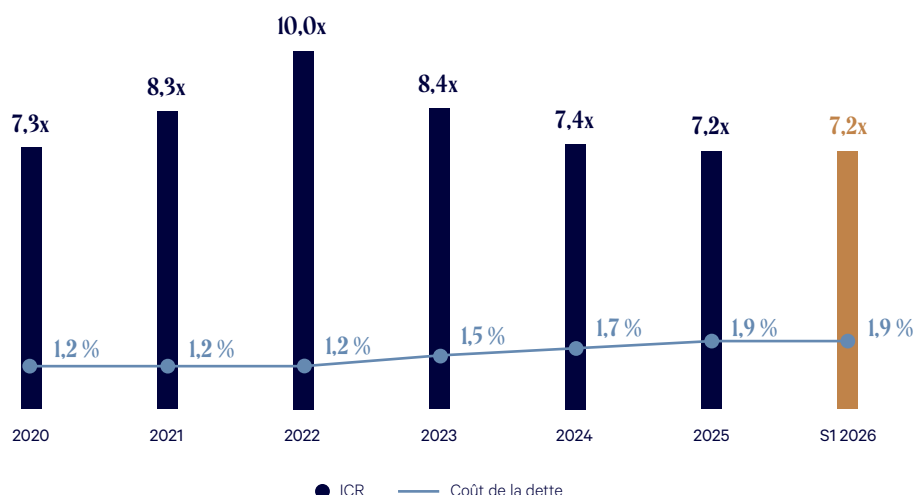
| En millions d'euros                                                           | 30/06/2025     | 30/06/2026     |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Coût de l'endettement net (selon le compte de résultat consolidé IFRS)</b> | <b>75,8</b>    | <b>73,0</b>    |
| Éléments non récurrents                                                       | 2,5            | 8,2            |
| Éléments sans incidence sur la trésorerie                                     | - 0,0          | 0,8            |
| Intérêts sur avances associés                                                 | 2,2            | 2,3            |
| Coût de la liquidité                                                          | - 4,4          | - 3,7          |
| Charge d'intérêts sur les obligations locatives <sup>(a)</sup>                | - 4,9          | - 5,0          |
| Autres                                                                        | 2,0            | 0,0            |
| <b>Coût de l'endettement (utilisé pour calculer le coût de l'endettement)</b> | <b>73,2</b>    | <b>75,6</b>    |
| <b>Encours moyen de dette brute</b>                                           | <b>7 887,0</b> | <b>7 997,1</b> |
| <b>COÛT DE LA DETTE (en %)</b>                                                | <b>1,8 %</b>   | <b>1,9 %</b>   |

(a) Conformément à la norme IFRS 16.

(1) EBE utilisé dans le calcul du ratio de couverture des frais financiers, conformément à la définition des covenants bancaires (voir section 1.4.5 « Covenants »).

Le ratio de couverture des frais financiers du Groupe reste solide à 7,2x au premier semestre 2026, porté par une croissance soutenue de l'EBE. À l'avenir, la discipline financière de Klépierre, combinée à des maturités d'endettement bien réparties, devrait impliquer une évolution mesurée et progressive de son coût de la dette.

#### RATIO DE COUVERTURE DES FRAIS FINANCIERS <sup>(a)</sup> ET COÛT DE L'ENDETTEMENT



(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 1.5), 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 (552,0 millions d'euros), et les charges d'intérêts nettes (76,5 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.

### 1.4.4 Couverture du risque de taux

Le Groupe a maintenu une proportion très élevée de dette à taux fixe ou couverte. Pour 2026, 91 % de l'endettement net est couvert contre le risque de taux d'intérêt.

### 1.4.5 Covenants

Au 30 juin 2026, Klépierre respectait largement l'ensemble de ses *covenants* financiers.

#### COVENANTS BANCAIRES APPLICABLES AU FINANCEMENT DE KLÉPIERRE SA

| Financements concernés          | Ratios/covenants                                                          | Limite <sup>(a)</sup> | 30/06/2025 | 31/12/2025 | 30/06/2026 |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|------------|------------|
| Crédits syndiqués et bilatéraux | Endettement net/Valeur du patrimoine (LTV)                                | ≤ 60 %                | 35,3 %     | 34,7 %     | 33,8 %     |
|                                 | Excédent brut d'exploitation/Charges d'intérêt nettes                     | ≥ 2,0x                | 7,3x       | 7,2x       | 7,2x       |
|                                 | Dettes financières adossées/Valeur du patrimoine <sup>(b)</sup>           | ≤ 20 %                | 1,9 %      | 1,9 %      | 0,0 %      |
|                                 | Valeur du patrimoine <sup>(c)</sup>                                       | ≥ 10 Md€              | 17,9 Md€   | 18,4 Md€   | 19,0 Md€   |
| Emprunts obligataires           | Dettes financières adossées/Valeur de l'actif net réévalué <sup>(b)</sup> | ≤ 50 %                | 3,2 %      | 3,0 %      | 0,0 %      |

(a) Les covenants sont fondés sur la facilité de crédit renouvelable de 2025.

(b) Hors Steen & Strøm.

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

### 1.4.6 Notations de crédit

Au premier semestre 2026, les agences de notation S&P et Fitch ont confirmé la notation de crédit de Klépierre à A- et A respectivement <sup>(1)</sup>, confirmant davantage la position du Groupe en tant que foncière cotée la mieux notée en Europe.

(1) 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.

## 1.5 Cash-flow net courant

### CASH-FLOW NET COURANT

| En part totale (en millions d'euros)                                                  | 30/06/2025   | 30/06/2026   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Revenus locatifs bruts                                                                | 630,9        | 648,4        |
| Charges locatives et immobilières                                                     | - 83,3       | - 76,5       |
| <b>Revenus locatifs nets <sup>(a)</sup></b>                                           | <b>547,6</b> | <b>571,9</b> |
| Honoraires de gestion et autres revenus                                               | 40,5         | 40,4         |
| Frais de personnel et autres frais généraux                                           | - 81,5       | - 81,5       |
| <b>Excédent brut d'exploitation <sup>(b)</sup></b>                                    | <b>506,5</b> | <b>530,8</b> |
| Coût de l'endettement net                                                             | - 80,8       | - 84,7       |
| <b>Cash-flow avant quote-part dans les entreprises mises en équivalence et impôts</b> | <b>425,8</b> | <b>446,1</b> |
| Quote-part dans les entreprises mises en équivalence                                  | 32,0         | 29,4         |
| Impôt courant                                                                         | - 22,5       | - 26,0       |
| <b>Cash-flow net courant (en part totale)</b>                                         | <b>435,3</b> | <b>449,5</b> |
| <b>En part du Groupe (en millions d'euros)</b>                                        |              |              |
| <b>Cash-flow net courant (en part du Groupe)</b>                                      | <b>378,8</b> | <b>389,7</b> |
| Nombre moyen d'actions <sup>(c)</sup>                                                 | 286 788 207  | 286 411 847  |
| <b>Cash-flow net courant par action</b>                                               | <b>1,32</b>  | <b>1,36</b>  |
| <b>EBE incluant la part attribuable de l'EBE des entreprises mises en équivalence</b> | <b>544,8</b> | <b>567,9</b> |

(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 530,8 millions d'euros, en hausse de 4,8 % sur un an (ou 4,2 % en incluant la quote-part attribuable dans l'EBE des sociétés mises en équivalence) ;
- le coût de l'endettement net augmente de 4,9 %, principalement en raison du refinancement de 300 millions d'euros conclu au cours du premier semestre 2026 ainsi que d'une légère charge d'intérêts supplémentaire liée aux acquisitions. Dans l'ensemble, le coût moyen de la dette s'établit à 1,9 % (voir section 1.4.3.2 « Coût de l'endettement ») ; et

- l'impôt courant atteint 26 millions d'euros, reflétant la solide performance opérationnelle dans les juridictions fiscales de Klépierre tout en bénéficiant de la mise en place du régime portugais d'exonération de l'impôt sur le patrimoine immobilier.

L'effet combiné de ces éléments s'est traduit par une croissance de 3 % à 1,36 euro du *cash-flow* net courant par action au premier semestre 2026.

## 1.6 Perspectives

Grâce à la solide performance observée au cours des six premiers mois de l'année et malgré un environnement géopolitique et macroéconomique volatil, Klépierre aborde le reste de l'année avec confiance quant à sa capacité à poursuivre une croissance rentable soutenue.

Par conséquent, Klépierre relève ses objectifs pour l'ensemble de l'année 2026 et anticipe désormais d'atteindre un minimum de 1 150 millions d'euros d'EBE <sup>(1)</sup> et un cash-flow net courant par action dans le haut d'une fourchette de 2,77 à 2,80 euros.

Les objectifs révisés sont fondés sur les hypothèses actualisées suivantes :

- indexation de 0,8 % pour l'année pleine ;
- pas de détérioration supplémentaire de l'environnement macroéconomique ;
- résilience de la demande des consommateurs ;
- pas d'impact de nouvelles cessions ou acquisitions ; et
- un coût de la dette presque entièrement couvert en 2026.

## 1.7 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](http://www.epra.com)).

**TABLEAU RÉCAPITULATIF EPRA <sup>(a)</sup>**

|                                                           | 30/06/2025 | 30/06/2026 | Voir la section |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------|
| Résultat EPRA (en millions d'euros)                       | 380,7      | 393,2      | 1.7.1           |
| Résultat EPRA par action (en euros)                       | 1,33       | 1,37       | 1.7.1           |
| EPRA NRV (en millions d'euros)                            | 10 943     | 12 016     | 1.7.2.2         |
| EPRA NRV par action (en euros)                            | 38,20      | 41,90      | 1.7.2.2         |
| EPRA NTA (en millions d'euros)                            | 9 830      | 10 827     | 1.7.2.2         |
| EPRA NTA par action (en euros)                            | 34,30      | 37,80      | 1.7.2.2         |
| EPRA NDV (en millions d'euros)                            | 8 693      | 9 522      | 1.7.2.2         |
| EPRA NDV par action (en euros)                            | 30,30      | 33,20      | 1.7.2.2         |
| Rendement initial net EPRA                                | 5,7 %      | 5,6 %      | 1.7.3           |
| Rendement initial net EPRA hors aménagement de loyers     | 5,9 %      | 5,8 %      | 1.7.3           |
| Taux de vacance EPRA                                      | 3,0 %      | 2,9 %      | 1.7.4           |
| Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance inclus)             | 17,0 %     | 15,9 %     | 1.7.5           |
| Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance exclus)             | 14,6 %     | 13,6 %     | 1.7.5           |
| Investissements EPRA (en millions d'euros)                | 78,3       | 141,1      | 1.7.6           |
| Ratio de LTV EPRA (droits de mutation immobiliers exclus) | 41,5 %     | 39,6 %     | 1.7.7           |
| Ratio de LTV EPRA (droits de mutation immobiliers inclus) | 39,5 %     | 37,6 %     | 1.7.7           |
| Croissance des revenus locatifs à périmètre constant      | + 3,5 %    | + 3,3 %    | 1.2.2           |

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

(1) EBE en part totale, en ajoutant la quote-part dans l'EBE des sociétés mises en équivalence. L'EBE signifie « excédent brut d'exploitation » et représente un indicateur de la performance opérationnelle du Groupe.

## 1.7.1 Résultat net EPRA

Le résultat net 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 NET EPRA

| Part du Groupe (en millions d'euros)                                                                                       | 30/06/2025   | 30/06/2026   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Résultat net (selon le compte de résultat consolidé IFRS)</b>                                                           | <b>617,6</b> | <b>684,8</b> |
| 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 | - 325,4      | - 410,6      |
| (ii) Résultat de cession d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs   | - 11,5       | 1,0          |
| (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                                                         | 0,2          | -            |
| (vi) Variation de la valeur des instruments financiers et coûts de dénouement                                              | 19,5         | - 7,7        |
| (vii) Coûts d'acquisition sur cession de titres et participations ne donnant pas le contrôle dans des coentreprises        | -            | -            |
| (viii) Ajustements liés à la structure de financement                                                                      | -            | -            |
| (ix) Ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels <sup>(a)</sup>                                       | 0,8          | 1,6          |
| (x) Impôts différés au titre des ajustements EPRA <sup>(b)</sup>                                                           | 85,8         | 117,2        |
| (xi) Ajustement (i) à (x) au titre des coentreprises (sauf déjà consolidées par intégration proportionnelle)               | - 22,5       | - 6,5        |
| (xii) Participations ne donnant pas le contrôle au titre de ce qui précède                                                 | 16,2         | 13,3         |
| <b>RÉSULTAT EPRA</b>                                                                                                       | <b>380,7</b> | <b>393,2</b> |
| Ajustements spécifiques à l'entreprise :                                                                                   |              |              |
| • Éléments d'exploitation non courants, avantages au personnel et stock options                                            | - 7,1        | - 7,9        |
| • Dotation aux amortissements et aux provisions pour risques et charges                                                    | 5,2          | 4,4          |
| <b>CASH-FLOW NET COURANT</b>                                                                                               | <b>378,8</b> | <b>389,7</b> |
| Nombre moyen d'actions <sup>(c)</sup>                                                                                      | 286 788 207  | 286 411 847  |
| <b>Par action (en euros)</b>                                                                                               |              |              |
| <b>RÉSULTAT EPRA</b>                                                                                                       | <b>1,33</b>  | <b>1,37</b>  |
| <b>CASH-FLOW NET COURANT</b>                                                                                               | <b>1,32</b>  | <b>1,36</b>  |

(a) Au premier semestre 2026, ce poste comprend - 1,6 million d'euros de rémunérations RH exceptionnelles.

(b) Au premier semestre 2026, ce poste comprend - 109,5 millions d'euros d'impôts différés. 2,4 millions d'euros d'impôts non courants et - 10,1 millions d'euros liés à l'application de la norme IFRIC 21 (soit l'annualisation de l'impôt foncier).

(c) Hors actions auto-détenues.

## 1.7.2 Indicateurs de l'actif net réévalué EPRA

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.

### 1.7.2.1 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 | 14 173        | 75 %                     | 100 %                      |
| Portefeuille partiellement soumis aux impôts différés et à l'optimisation des droits de mutation         | 3 190         | 17 %                     | 42 %                       |
| Autre portefeuille                                                                                       | 1 604         | 8 %                      | 50 %                       |
| <b>TOTAL PORTEFEUILLE</b>                                                                                | <b>18 968</b> |                          |                            |

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 ANR 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.

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.

### 1.7.2.2 Calcul de l'EPRA NAV

#### ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA AU 30 JUIN 2026

| Part du Groupe (en millions d'euros)                                                  | EPRA<br>NRV   | EPRA<br>NTA   | EPRA<br>NDV  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| <b>Capitaux propres des actionnaires en IFRS</b>                                      | <b>9 472</b>  | <b>9 472</b>  | <b>9 472</b> |
| Créances des actionnaires                                                             | 272           | 272           | 272          |
| Inclut/exclut :                                                                       |               |               |              |
| i) Instruments hybrides                                                               |               |               |              |
| ANR dilué                                                                             | 9 744         | 9 744         | 9 744        |
| ANR dilué à la juste valeur                                                           | 9 744         | 9 744         | 9 744        |
| Exclut :                                                                              |               |               |              |
| v) Impôts différés au titre des évolutions de juste valeur des immeubles de placement | 1 437         | 1 290         | 0            |
| vi) Juste valeur des instruments financiers                                           | - 2           | - 2           | 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             | 231          |
| x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur                   | 336           | 0             | 0            |
| xi) Droits de mutation                                                                | 954           | 248           | 0            |
| <b>ANR</b>                                                                            | <b>12 016</b> | <b>10 827</b> | <b>9 522</b> |
| Nombre d'actions dilué                                                                | 286 794 453   | 286 794 453   | 286 794 453  |
| <b>ANR PAR ACTION (en euros)</b>                                                      | <b>41,90</b>  | <b>37,80</b>  | <b>33,20</b> |

#### ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2025

| Part du Groupe (en millions d'euros)                                                  | EPRA<br>NRV   | EPRA<br>NTA   | EPRA<br>NDV  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| <b>Capitaux propres des actionnaires en IFRS</b>                                      | <b>9 324</b>  | <b>9 324</b>  | <b>9 324</b> |
| Créances des actionnaires                                                             |               |               |              |
| Inclut/exclut :                                                                       |               |               |              |
| i) Instruments hybrides                                                               |               |               |              |
| ANR dilué                                                                             | 9 324         | 9 324         | 9 324        |
| ANR dilué à la juste valeur                                                           | 9 324         | 9 324         | 9 324        |
| Exclut :                                                                              |               |               |              |
| v) Impôts différés au titre des évolutions de juste valeur des immeubles de placement | 1 326         | 1 199         | 0            |
| vi) Juste valeur des instruments financiers                                           | - 3           | - 3           | 0            |
| vii) Écarts d'acquisition relatifs aux impôts différés                                | - 235         | - 235         | - 235        |
| 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             | 225          |
| x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur                   | 336           | 0             | 0            |
| xi) Droits de mutation                                                                | 907           | 228           | 0            |
| <b>ANR</b>                                                                            | <b>11 437</b> | <b>10 294</b> | <b>9 096</b> |
| Nombre d'actions dilué                                                                | 286 806 445   | 286 806 445   | 286 806 445  |
| <b>ANR PAR ACTION (en euros)</b>                                                      | <b>39,90</b>  | <b>35,90</b>  | <b>31,70</b> |

### 1.7.3 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 1.3.1.1 « Modification des hypothèses des experts ».

#### RENDEMENT INITIAL NET EPRA

| En millions d'euros                                                                 | 30/06/2026    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Immeubles de placement – détenus à 100 %                                            | 17 690        |
| Immeubles de placement – part des coentreprises/fonds                               | 1 278         |
| <b>Valeur du portefeuille total</b>                                                 | <b>18 968</b> |
| Moins : Développements, terrains et autres                                          | - 189         |
| <b>Valeur du portefeuille en exploitation (B)</b>                                   | <b>18 779</b> |
| Revenus locatifs annualisés (loyers en cours)                                       | 1 215         |
| Charges locatives non récupérées annualisées                                        | - 154         |
| <b>Revenus locatifs nets annualisés (A)</b>                                         | <b>1 061</b>  |
| Effet des aménagements et franchises                                                | 23            |
| <b>Revenus locatifs nets annualisés corrigés des aménagements et franchises (C)</b> | <b>1 084</b>  |
| <b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (A/B)</b>                                     | <b>5,6 %</b>  |
| <b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA HORS AMÉNAGEMENTS DE LOYERS (C/B)</b>         | <b>5,8 %</b>  |

### 1.7.4 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 <sup>(a)</sup>

| En milliers d'euros | Valeur locative estimée des espaces vacants (A) | Valeur locative estimée totale (B) | Taux de vacance EPRA (A/B) |
|---------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| <b>GROUPE</b>       | <b>42 030</b>                                   | <b>1 426 603</b>                   | <b>2,9 %</b>               |

(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 2026 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) et Økern (Oslo, Norvège). La vacance stratégique est également exclue.

### 1.7.5 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                                                          | 30/06/2025     | 30/06/2026     |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Frais généraux et charges d'exploitation <sup>(a)</sup>                      | - 109,3        | - 106,8        |
| Charges locatives nettes <sup>(a)</sup>                                      | - 50,6         | - 43,1         |
| Frais de gestion nets <sup>(a)</sup>                                         | 39,2           | 38,8           |
| Autre résultat d'exploitation net couvrant les frais généraux <sup>(a)</sup> | 4,7            | 2,2            |
| Quote-part de charges des coentreprises                                      | - 7,9          | - 9,2          |
| Exclure (si inclus précédemment) :                                           |                |                |
| Charges locatives incluses dans les loyers bruts et non facturées séparément | 10,9           | 9,7            |
| <b>Coûts EPRA (dont coûts de vacance) (A)</b>                                | <b>- 112,9</b> | <b>- 108,4</b> |
| Coûts de vacance directs                                                     | - 16,0         | - 15,9         |
| <b>Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)</b>                                | <b>- 96,9</b>  | <b>- 92,5</b>  |
| Loyer brut moins rentes foncières <sup>(a)</sup>                             | 628,6          | 644,9          |
| Moins : charges locatives/coûts liés aux revenus locatifs                    | (10,9)         | (9,7)          |
| Plus : quote-part des coentreprises (loyer brut moins rentes foncières)      | 46,1           | 46,4           |
| <b>Revenus locatifs bruts (C)</b>                                            | <b>663,8</b>   | <b>681,5</b>   |
| <b>RATIO DE COÛTS EPRA (DONT COÛTS DE VACANCE) (A/C)</b>                     | <b>17,0 %</b>  | <b>15,9 %</b>  |
| <b>RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE) (B/C)</b>                     | <b>14,6 %</b>  | <b>13,6 %</b>  |

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

### 1.7.6 Investissements EPRA

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                                                     | 30/06/2025   | 30/06/2026                  |                                            |              |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------------------------------------|--------------|
|                                                                         | Total Groupe | Groupe (hors coentreprises) | Coentreprises (quote-part proportionnelle) | Total Groupe |
| Acquisitions                                                            | -            | 59,0                        | -                                          | 59,0         |
| Extensions                                                              | 22,4         | 19,0                        | 0,9                                        | 19,9         |
| Investissements de maintenance                                          | 55,6         | 55,5                        | 6,7                                        | 62,3         |
| • Avec création de nouvelles surfaces locatives                         | -            | -                           | -                                          | -            |
| • Sans création de nouvelles surfaces locatives                         | 46,6         | 46,9                        | 6,4                                        | 53,3         |
| • Avantages accordés aux locataires                                     | 8,9          | 8,3                         | 0,4                                        | 8,7          |
| • Autres types d'investissements significatifs                          | 0,1          | 0,3                         | -                                          | 0,3          |
| Intérêts capitalisés                                                    | 0,3          | 0,0                         | -                                          | 0,0          |
| <b>Total investissements</b>                                            | <b>78,3</b>  | <b>133,6</b>                | <b>7,6</b>                                 | <b>141,1</b> |
| Passage de la comptabilité d'engagement à la comptabilité de trésorerie | 3,3          | - 2,7                       | -                                          | - 2,7        |
| <b>TOTAL INVESTISSEMENTS SELON LA COMPTABILITÉ DE TRÉSORERIE</b>        | <b>81,6</b>  | <b>130,9</b>                | <b>7,6</b>                                 | <b>138,5</b> |

#### 1.7.6.1 Extensions

Les dépenses d'investissement relatives à des extensions correspondent à des investissements liés aux nouvelles constructions et aux extensions d'actifs existants. Au premier semestre 2026, ces investissements s'élèvent à 19,9 millions d'euros et concernent principalement l'extension des sites Le Gru (Turin, Italie) et Ecully (Lyon, France).

### 1.7.6.2 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 2026, ces investissements s'élèvent à 62,3 millions d'euros, répartis comme suit :

- 53,3 millions d'euros : entretien technique et remise en état des parties communes ;
- 8,7 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.

### 1.7.6.3 Acquisitions

Au premier semestre 2026, le Groupe a acquis la participation résiduelle de 50 % dans Aqua Portimão (Portugal) auprès de son partenaire de coentreprise pour un montant total de 59 millions d'euros.

## 1.7.7 Ratio *Loan-to-Value* EPRA

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.

### RATIO 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 |               |
| <b>Inclut :</b>                                                                                                   |                  |                  |               |                              |                                                     |                                           |               |
| Emprunts auprès d'établissements de crédit                                                                        | 509              | 5                | 514           | 6                            | 26                                                  | - 191                                     | 355           |
| Billets de trésorerie                                                                                             | 1 100            | -                | 1 100         | -                            | -                                                   | -                                         | 1 100         |
| Instruments hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, dettes, options, obligations perpétuelles) |                  |                  |               |                              |                                                     |                                           |               |
| Obligations et crédits                                                                                            | 6 048            | 24               | 6 072         | -                            | -                                                   | - 30                                      | 6 042         |
| Dérivés de change ( <i>futures</i> , <i>swaps</i> , options et contrats à terme)                                  | 2                | -                | 2             | -                            | -                                                   | -                                         | 2             |
| Dettes nettes                                                                                                     | -                | 356              | 356           | -                            | -                                                   | - 133                                     | 224           |
| Locaux occupés par le Groupe (dette)                                                                              |                  |                  |               |                              |                                                     |                                           |               |
| Comptes courants (fonds propres)                                                                                  | 106              | - 106            | -             | -                            | -                                                   | -                                         | -             |
| <b>Exclut :</b>                                                                                                   |                  |                  |               |                              |                                                     |                                           |               |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                                                                           | - 413            | 58               | - 355         | - 71                         | - 11                                                | 16                                        | - 421         |
| <b>Endettement net (A)</b>                                                                                        | <b>7 352</b>     | <b>337</b>       | <b>7 689</b>  | <b>- 66</b>                  | <b>14</b>                                           | <b>- 337</b>                              | <b>7 301</b>  |
| <b>Inclut :</b>                                                                                                   |                  |                  |               |                              |                                                     |                                           |               |
| Locaux occupés par le Groupe                                                                                      | -                |                  | -             | -                            | -                                                   | -                                         | -             |
| Immeubles de placement à la juste valeur                                                                          | 19 337           | -                | 19 337        | 1 062                        | 222                                                 | - 2 617                                   | 18 004        |
| Immeubles destinés à la vente                                                                                     | 38               | -                | 38            | -                            | -                                                   | - 18                                      | 21            |
| Immeubles en développement                                                                                        | 30               | -                | 30            | 47                           | -                                                   | - 23                                      | 54            |
| Actifs incorporels                                                                                                | -                | 368              | 368           | -                            | -                                                   | -                                         | 368           |
| Créances nettes                                                                                                   | -                | -                | -             | 9                            | 1                                                   | -                                         | 10            |
| Actifs financiers                                                                                                 | 1 290            | - 1 290          | -             | -                            | -                                                   | -                                         | -             |
| <b>Valeur totale du patrimoine (B)</b>                                                                            | <b>20 696</b>    | <b>- 922</b>     | <b>19 773</b> | <b>1 119</b>                 | <b>222</b>                                          | <b>- 2 658</b>                            | <b>18 457</b> |
| Droits de mutation immobiliers                                                                                    | 1 077            | - 46             | 1 030         | 51                           | 16                                                  | - 145                                     | 953           |
| <b>Valeur totale du patrimoine (droits de mutation immobiliers inclus) (C)</b>                                    | <b>21 772</b>    | <b>- 968</b>     | <b>20 804</b> | <b>1 170</b>                 | <b>239</b>                                          | <b>- 2 803</b>                            | <b>19 410</b> |
| <b>RATIO LTV EPRA (HORS DROITS DE MUTATION) (A/B)</b>                                                             | <b>35,5 %</b>    |                  |               |                              |                                                     |                                           | <b>39,6 %</b> |
| <b>RATIO LTV EPRA (DROITS DE MUTATION INCLUS) (A/C)</b>                                                           | <b>33,8 %</b>    |                  |               |                              |                                                     |                                           | <b>37,6 %</b> |

## 1.8 Parties liées

Aucune transaction significative avec des parties liées n'a eu lieu au cours du premier semestre 2026.

# 2

## Facteurs de risques

Au cours du premier semestre 2026, les risques et dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne identifiés et présentés dans le document d'enregistrement universel 2025 n'ont pas subi de changements significatifs.

# 3

## Comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2026

### 3.1 Compte de résultat

| En millions d'euros                                                    | Notes | 30/06/2026    | 30/06/2025    |
|------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| <b>Revenus locatifs</b>                                                |       | <b>649,1</b>  | <b>632,9</b>  |
| Charges locatives et impôts fonciers                                   |       | - 204,6       | - 200,2       |
| Charges et impôts refacturés                                           |       | 151,4         | 140,1         |
| Charges nettes sur immeubles                                           |       | - 18,2        | - 20,1        |
| <b>Revenus locatifs nets</b>                                           | 3.2.1 | <b>577,7</b>  | <b>552,7</b>  |
| Revenus de gestion, d'administration et autres produits d'exploitation |       | 41,0          | 43,9          |
| Frais de personnel                                                     |       | - 62,5        | - 61,9        |
| Dotations aux amortissements et provisions                             |       | - 8,6         | - 7,8         |
| Provisions                                                             |       | 0,2           | - 16,4        |
| Autres frais généraux                                                  |       | - 22,7        | - 24,2        |
| Variation de valeur des immeubles de placement                         | 3.1.2 | 409,0         | 341,5         |
| Résultat de cession                                                    |       | - 1,0         | 11,5          |
| Dépréciation des écarts d'acquisition                                  |       | -             | - 0,2         |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                           |       | <b>933,1</b>  | <b>839,1</b>  |
| Produits financiers                                                    |       | 79,8          | 78,3          |
| Charges financières                                                    |       | - 147,8       | - 149,2       |
| Charges financières au titre des contrats de location                  |       | - 5,0         | - 4,9         |
| <b>Coût de l'endettement net</b>                                       | 3.3.5 | <b>- 73,0</b> | <b>- 75,8</b> |
| Variation de valeur des instruments financiers                         |       | - 3,7         | - 24,5        |
| Profit (perte) sur la situation monétaire nette                        |       | - 1,4         | - 4,3         |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence               |       | 35,9          | 54,5          |
| <b>Résultat avant impôts</b>                                           |       | <b>890,9</b>  | <b>789,0</b>  |
| Impôts sur les sociétés                                                | 3.4   | - 133,1       | - 98,9        |
| <b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>                            |       | <b>757,8</b>  | <b>690,1</b>  |
| • Dont part du Groupe                                                  |       | 684,7         | 617,6         |
| • Dont participations ne donnant pas le contrôle                       |       | 73,1          | 72,5          |
| <b>Résultat par action</b>                                             |       |               |               |
| Résultat net, part du Groupe (en euros) <sup>(a)</sup>                 |       | 2,39          | 2,16          |
| Résultat net dilué, part du Groupe (en euros) <sup>(b)</sup>           |       | 2,39          | 2,15          |

(a) Nombre moyen d'actions non dilué : 286 401 831 en 2026 et 286 043 006 en 2025.

(b) Nombre moyen d'actions dilué : 286 411 847 en 2026 et 286 489 098 en 2025.

## 3.2 Autres éléments du résultat global consolidé

| En millions d'euros                                                                                        | 30/06/2026   | 30/06/2025    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Résultat net de l'ensemble consolidé                                                                       | 757,8        | 690,1         |
| <b>Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres</b>                    | <b>- 2,5</b> | <b>- 44,4</b> |
| • Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie                | - 3,1        | - 4,9         |
| • Profits et pertes de conversion                                                                          | 0,1          | - 40,3        |
| • Impôt sur les autres éléments du résultat global                                                         | 0,5          | 0,9           |
| <b>Sous-total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en « Résultat net »</b>        | <b>- 2,5</b> | <b>- 44,3</b> |
| • Écarts actuariels                                                                                        | -            | - 0,1         |
| <b>Sous-total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en « Résultat net »</b> | <b>-</b>     | <b>- 0,1</b>  |
| <b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>                                                                               | <b>755,3</b> | <b>645,7</b>  |
| • Dont part du Groupe                                                                                      | 683,5        | 571,7         |
| • Participations ne donnant pas le contrôle                                                                | 71,8         | 74,0          |

## 3.3 État consolidé de la situation financière

### Actifs

| En millions d'euros                              | Notes | 30/06/2026      | 31/12/2025      |
|--------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Écarts d'acquisition                             |       | 466,8           | 465,4           |
| Immobilisations incorporelles                    |       | 39,2            | 36,5            |
| Immobilisations corporelles                      |       | 34,7            | 38,6            |
| Immeubles de placement évalués à la juste valeur | 3.1   | 19 602,1        | 19 038,7        |
| Immeubles de placement évalués au coût           | 3.1   | 29,8            | 22,7            |
| Participations dans les entreprises associées    |       | 1 116,2         | 1 087,3         |
| Autres actifs non courants                       | 3.3.1 | 174,8           | 252,1           |
| Instruments dérivés non courants                 | 3.3.1 | 7,4             | 8,6             |
| Impôts différés actifs                           |       | 5,9             | 10,4            |
| <b>Actifs non courants</b>                       |       | <b>21 476,9</b> | <b>20 960,3</b> |
| Immeubles de placement destinés à la vente       | 3.1   | 38,4            | 56,0            |
| Créances clients                                 | 3.2.2 | 112,8           | 99,7            |
| Autres créances                                  | 3.3.1 | 258,8           | 237,1           |
| Instruments dérivés courants                     | 3.3.1 | 84,7            | 83,2            |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie          | 3.3.3 | 355,0           | 831,9           |
| <b>Actifs courants</b>                           |       | <b>849,7</b>    | <b>1 307,9</b>  |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                               |       | <b>22 326,6</b> | <b>22 268,2</b> |

### Capitaux propres et passifs

| En millions d'euros                             | Notes | 30/06/2026      | 31/12/2025      |
|-------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Capital                                         |       | 401,6           | 401,6           |
| Primes, réserve légale et réserves consolidées  |       | 8 385,7         | 7 623,0         |
| Résultat consolidé                              |       | 684,7           | 1 299,4         |
| <b>Capitaux propres part du Groupe</b>          |       | <b>9 472,0</b>  | <b>9 324,0</b>  |
| Participations ne donnant pas le contrôle       |       | 2 155,2         | 2 139,6         |
| <b>Capitaux propres</b>                         |       | <b>11 627,2</b> | <b>11 463,6</b> |
| Passifs financiers non courants                 | 3.3.1 | 5 847,4         | 6 498,3         |
| Dettes de location non courantes                |       | 309,4           | 335,2           |
| Provisions long terme                           |       | 46,5            | 47,0            |
| Engagements de retraite et avantages long terme |       | 7,9             | 7,3             |
| Instruments dérivés non courants                |       | 56,5            | 73,5            |
| Dépôts et cautionnements                        |       | 155,7           | 153,8           |
| Impôts différés passifs                         |       | 1 472,0         | 1 368,1         |
| <b>Passifs non courants</b>                     |       | <b>7 895,4</b>  | <b>8 483,2</b>  |
| Passifs financiers courants                     | 3.3.1 | 1 852,9         | 1 667,5         |
| Dettes de location courantes                    |       | 12,6            | 12,8            |
| Concours bancaires                              | 3.3.3 | -               | 0,4             |
| Dettes fournisseurs                             |       | 129,7           | 95,6            |
| Dettes sur immobilisations                      |       | 28,0            | 25,2            |
| Autres dettes                                   |       | 615,2           | 372,9           |
| Instruments dérivés courants                    | 3.3.1 | 0,2             | 0,8             |
| Dettes fiscales et sociales                     |       | 165,4           | 146,2           |
| <b>Passifs courants</b>                         |       | <b>2 804,0</b>  | <b>2 321,4</b>  |
| <b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>         |       | <b>22 326,6</b> | <b>22 268,2</b> |

## 3.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

| En millions d'euros                                                                                                    | Notes        | 30/06/2026     | 30/06/2025   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|
| <b>Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>                                                                 |              |                |              |
| Résultat net des sociétés intégrées                                                                                    |              | 757,8          | 690,1        |
| Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité                          |              |                |              |
| • Dépréciations, amortissements et provisions                                                                          |              | 5,7            | 21,9         |
| • Variation de valeur des immeubles de placement                                                                       | 3.1.2        | - 409,0        | - 341,5      |
| • Dépréciation de l'écart d'acquisition                                                                                |              | -              | 0,2          |
| • Résultat de cession                                                                                                  |              | 1,0            | - 11,5       |
| • Charge d'impôt courant et différé                                                                                    | 3.4          | 133,1          | 98,9         |
| • Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence                                                             |              | - 35,9         | - 54,5       |
| • Reclassement des intérêts financiers et autres éléments                                                              |              | 99,3           | 127,3        |
| <b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>                                                            |              | <b>552,0</b>   | <b>530,9</b> |
| Impôts versés (ou reçus)                                                                                               |              | - 15,8         | - 21,2       |
| Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation                                                               |              | - 25,0         | 17,4         |
| <b>Flux net de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>                                                   |              | <b>511,2</b>   | <b>527,1</b> |
| <b>Flux de trésorerie des opérations d'investissement</b>                                                              |              |                |              |
| Produits de la cession d'immeubles de placement                                                                        |              | 15,5           | 13,7         |
| Produits de la cession d'autres immobilisations                                                                        |              | -              | - 1,9        |
| 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        |
| Décaissements liés aux travaux en cours                                                                                |              | - 71,9         | - 76,4       |
| Acquisitions d'autres immobilisations                                                                                  |              | - 6,4          | - 10,4       |
| Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)                                                                |              | - 53,7         | - 1,9        |
| Flux de trésorerie reçus des coentreprises et des entreprises associées (incluant les dividendes reçus et les avances) |              | 38,1           | 27,6         |
| Remboursement des prêts et avances                                                                                     |              | - 4,1          | - 6,6        |
| <b>Flux net de trésorerie provenant des opérations d'investissement</b>                                                |              | <b>- 82,5</b>  | <b>- 0,2</b> |
| <b>Flux de trésorerie des opérations de financement</b>                                                                |              |                |              |
| Dividendes mis en paiement aux actionnaires de l'entité mère                                                           | 1.2          | - 272,0        | - 264,4      |
| Dividendes mis en paiement aux participations ne donnant pas le contrôle                                               |              | - 41,4         | - 44,4       |
| Acquisitions/cessions d'actions propres                                                                                |              | -              | - 0,5        |
| Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture                                                     | 3.3.4        | 1 147,0        | 1 256,3      |
| Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture                                             | 3.3.4        | - 1 660,5      | - 836,5      |
| Remboursement net des dettes locatives                                                                                 |              | - 6,4          | - 7,0        |
| Intérêts financiers versés                                                                                             |              | - 72,2         | - 67,3       |
| Intérêts financiers sur obligations locatives                                                                          |              | - 5,0          | - 4,9        |
| <b>Flux net de trésorerie provenant des opérations de financement</b>                                                  |              | <b>- 910,5</b> | <b>31,3</b>  |
| <b>Effet des variations de taux de change sur la trésorerie</b>                                                        |              | <b>5,3</b>     | <b>- 2,4</b> |
| <b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>                                                                                      |              | <b>- 476,5</b> | <b>555,8</b> |
| <b>Trésorerie à l'ouverture</b>                                                                                        | <b>3.3.3</b> | <b>831,5</b>   | <b>400,7</b> |
| <b>Trésorerie à la clôture</b>                                                                                         | <b>3.3.3</b> | <b>355,0</b>   | <b>956,5</b> |

## 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 |
|------------------------------------|--------------|---------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2024</b> | <b>401,6</b> | <b>3 359,8</b>            | <b>- 22,4</b>       | <b>7,5</b>             | <b>3 753,7</b>              | <b>1 097,5</b>                       | <b>8 597,7</b>                  | <b>2 051,5</b>                                                 | <b>10 649,2</b>        |
| Opérations sur titres auto-détenus |              |                           | - 2,1               |                        | 4,1                         |                                      | 2,0                             |                                                                | 2,0                    |
| Affectation du résultat            |              |                           |                     |                        | 1 097,5                     | - 1 097,5                            |                                 |                                                                | 0,0                    |
| Dividendes                         |              |                           |                     |                        | - 528,8                     |                                      | - 528,8                         | - 74,2                                                         | - 603,0                |
| <b>Résultat net de la période</b>  |              |                           |                     |                        |                             | <b>617,6</b>                         | <b>617,6</b>                    | <b>72,5</b>                                                    | <b>690,1</b>           |
| Autres éléments du résultat global |              |                           |                     | - 2,6                  | - 43,3                      |                                      | - 46,0                          | 1,5                                                            | - 44,4                 |
| Variations de périmètre            |              |                           |                     |                        | 0,5                         |                                      | 0,5                             |                                                                | 0,5                    |
| Autres mouvements                  |              |                           |                     |                        | 4,1                         |                                      | 4,1                             | 1,0                                                            | 5,1                    |
| <b>CAPITAUX PROPRES 30/06/2025</b> | <b>401,6</b> | <b>3 359,9</b>            | <b>- 24,5</b>       | <b>4,9</b>             | <b>4 287,7</b>              | <b>617,6</b>                         | <b>8 647,2</b>                  | <b>2 052,2</b>                                                 | <b>10 699,5</b>        |
| Opérations sur capital             |              |                           |                     |                        |                             |                                      |                                 | - 7,0                                                          | - 7,0                  |
| Opérations sur titres auto-détenus |              |                           | 11,1                |                        | - 6,7                       |                                      | 4,5                             |                                                                | 4,5                    |
| Dividendes                         |              |                           |                     |                        | - 0,5                       |                                      | - 0,5                           |                                                                | - 0,5                  |
| <b>Résultat net de la période</b>  |              |                           |                     |                        | <b>0,0</b>                  | <b>681,8</b>                         | <b>681,8</b>                    | <b>86,6</b>                                                    | <b>768,4</b>           |
| Autres éléments du résultat global |              |                           |                     | - 1,5                  | - 1,5                       |                                      | - 2,9                           | 7,2                                                            | 4,2                    |
| Variations de périmètre            |              |                           |                     |                        | - 1,3                       |                                      | - 1,3                           | 1,3                                                            | 0,0                    |
| Autres mouvements                  |              |                           |                     |                        | - 4,8                       |                                      | - 4,8                           | - 0,8                                                          | - 5,6                  |
| <b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2025</b> | <b>401,6</b> | <b>3 359,9</b>            | <b>- 13,3</b>       | <b>3,4</b>             | <b>4 273,1</b>              | <b>1 299,4</b>                       | <b>9 324,0</b>                  | <b>2 139,6</b>                                                 | <b>11 463,6</b>        |
| Opérations sur titres auto-détenus |              |                           | 10,6                |                        | - 6,8                       |                                      | 3,9                             |                                                                | 3,9                    |
| Affectation du résultat            |              |                           |                     |                        | 1 299,4                     | - 1 299,4                            |                                 |                                                                | 0,0                    |
| Dividendes                         |              |                           |                     |                        | - 544,5                     |                                      | - 544,5                         | - 56,6                                                         | - 601,0                |
| <b>Résultat net de la période</b>  |              |                           |                     |                        |                             | <b>684,7</b>                         | <b>684,7</b>                    | <b>73,1</b>                                                    | <b>757,8</b>           |
| Autres éléments du résultat global |              |                           |                     | - 1,6                  | 0,3                         |                                      | - 1,3                           | - 1,2                                                          | - 2,5                  |
| Autres mouvements                  |              |                           |                     |                        | 5,1                         |                                      | 5,1                             | 0,3                                                            | 5,4                    |
| <b>CAPITAUX PROPRES 30/06/2026</b> | <b>401,6</b> | <b>3 359,9</b>            | <b>- 2,7</b>        | <b>1,8</b>             | <b>5 026,7</b>              | <b>684,7</b>                         | <b>9 472,0</b>                  | <b>2 155,2</b>                                                 | <b>11 627,2</b>        |

## 3.6 Notes annexes aux comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2026

|               |                                                                                           |           |               |                                                                  |           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Note 1</b> | <b>Éléments significatifs du semestre</b>                                                 | <b>28</b> | <b>Note 4</b> | <b>Exposition aux risques et stratégie de couverture</b>         | <b>35</b> |
| 1.1           | Endettement et financement                                                                | 28        | 4.1           | Risque de liquidité                                              | 35        |
| 1.2           | Distribution du dividende                                                                 | 28        | 4.2           | Risque de taux                                                   | 35        |
| 1.3           | Investissements et désinvestissements                                                     | 28        | 4.3           | Risque de change                                                 | 35        |
| <b>Note 2</b> | <b>Principes comptables et périmètre</b>                                                  | <b>28</b> | 4.4           | Risque de contrepartie en lien avec les activités de financement | 35        |
| 2.1           | Informations relatives à l'entreprise                                                     | 28        | 4.5           | Risque sur actions                                               | 35        |
| 2.2           | Application des normes IFRS                                                               | 28        | <b>Note 5</b> | <b>Engagements de financement et de garantie</b>                 | <b>36</b> |
| 2.3           | Recours à des jugements et à des estimations significatives                               | 29        | 5.1           | Engagements donnés                                               | 36        |
| 2.4           | Méthodes de consolidation                                                                 | 29        | 5.2           | Engagements reçus                                                | 36        |
| <b>Note 3</b> | <b>Notes annexes : bilan et état du résultat global</b>                                   | <b>29</b> |               |                                                                  |           |
| 3.1           | Immeubles de placement (IAS 40, IFRS 13, IFRS 16 et IFRS 5)                               | 29        |               |                                                                  |           |
| 3.2           | Revenus locatifs et créances clients                                                      | 31        |               |                                                                  |           |
| 3.3           | Actifs et passifs financiers courants et non courants (IFRS 9, IFRS 13, IFRS 7 et IAS 32) | 32        |               |                                                                  |           |
| 3.4           | Charge d'impôt sur le bénéfice                                                            | 34        |               |                                                                  |           |
| 3.5           | Passifs éventuels                                                                         | 34        |               |                                                                  |           |

## Note 1 Éléments significatifs du semestre

### Risques spécifiques liés au conflit au Moyen-Orient

Le 28 février 2026, les États-Unis et Israël ont engagé une offensive militaire conjointe contre des cibles situées en République islamique d'Iran. En représailles, l'Iran a frappé plusieurs pays du Golfe et perturbé le trafic maritime dans le détroit d'Ormuz, un point de passage stratégique pour le transit du pétrole et du gaz.

Bien que Klépierre n'exploite aucun centre commercial dans les pays directement touchés, le Groupe demeure exposé à des effets indirects et maintient un niveau de vigilance renforcé en matière de continuité d'activité, de sécurité et de maîtrise des coûts énergétiques.

#### 1.1 Endettement et financement

Au 30 juin 2026, la dette nette consolidée a atteint 7 352,2 millions d'euros contre 7 346,6 millions d'euros fin 2025.

Le Groupe a levé 300 millions d'euros de financement à long terme sur le marché obligataire. Les fonds ont été principalement utilisés pour refinancer un prêt hypothécaire de 260 millions d'euros.

#### 1.2 Distribution du dividende

Le 10 mars 2026, Klépierre a payé un acompte sur dividende de 0,95 euro par action, pour un montant total de 272,0 millions d'euros hors dividendes payables sur actions propres.

Le 7 mai 2026, l'Assemblée Générale des actionnaires a approuvé le paiement d'un dividende de 1,90 euro par action au titre de 2025, payable en numéraire. La distribution totale s'élève à un montant de 544,5 millions d'euros (actions propres exclues).

Le 7 juillet 2026, Klépierre a versé le solde de la distribution de 0,95 euro par action, pour un montant total de 272,4 millions d'euros (actions propres exclues).

#### 1.3 Investissements et désinvestissements

Le 16 avril 2026, le Groupe a acquis auprès de son partenaire sa participation résiduelle de 50 % du centre commercial Aqua Portimão (Portugal) pour une contrepartie totale de 59 millions d'euros.

## 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 24 juillet 2026, le Directoire a arrêté et autorisé la publication des comptes consolidés semestriels condensés de Klépierre SA au 30 juin 2026.

### 2.2 Application des normes IFRS

Les comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2026 sont établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » et doivent être lus en liaison avec les états financiers consolidés du Groupe publiés (ou document d'enregistrement universel) au titre de l'exercice 2025.

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.

### Première application d'IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers

La norme IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » remplacera la norme IAS 1 pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027.

La norme IFRS 18 **modifie la structure de l'état du résultat**, en introduisant **trois catégories** obligatoires (activités opérationnelles, activités d'investissement et activités de financement), et instaure de **nouvelles exigences en matière de présentation et d'informations** à fournir concernant certains indicateurs de performance, notamment les indicateurs de performance définis par la Direction (*Management-Defined Performance Measures – MPMS*).

Le Groupe évalue actuellement les incidences de la mise en œuvre de la norme IFRS 18, notamment :

- le reclassement de certains produits et charges entre les catégories des activités opérationnelles, d'investissement et de financement, y compris le reclassement de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ainsi que des produits d'intérêts générés par les disponibilités de trésorerie dans la catégorie des activités d'investissement ;
- l'alignement des indicateurs de performance internes sur les nouvelles définitions réglementaires.

Le Groupe prévoit d'appliquer la norme IFRS 18 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027, conformément aux dispositions transitoires prévues par la norme. Les informations comparatives relatives à l'exercice 2026 seront retraitées lors de la première application de cette norme.

## 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. 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 le chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025 ;
- **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 2026, 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. 12 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, 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 2 450 millions d'euros de financement soumis à des critères de durabilité et 805 millions d'euros d'emprunts obligataires au 30 juin 2026.

## 2.4 Méthodes de consolidation

Au 30 juin 2026, le périmètre de consolidation du Groupe comprend 203 sociétés, dont 172 sociétés en intégration globale et 31 sociétés mises en équivalence.

La principale variation de périmètre au cours du premier semestre 2026 est l'acquisition du centre commercial Aqua Portimão. Cette opération a entraîné une modification du contrôle exercé sur la société, conduisant à un changement de méthode de consolidation, avec un passage de mise en équivalence à intégration globale.

## Note 3 Notes annexes : bilan et état du résultat global

### 3.1 Immeubles de placement (IAS 40, IFRS 13, IFRS 16 et IFRS 5)

#### 3.1.1 Immeubles de placement à la juste valeur

#### IMMEUBLES DE PLACEMENT À LA JUSTE VALEUR PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES

| En millions d'euros           | Immeubles de placement évalués à la juste valeur – Valeur nette au 30/06/2026 | Immeubles de placement évalués à la juste valeur – Valeur nette au 31/12/2025 |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| France/Belgique               | 7 038,2                                                                       | 6 941,0                                                                       |
| Europe du Sud                 | 7 249,4                                                                       | 6 765,7                                                                       |
| Scandinavie                   | 2 370,2                                                                       | 2 388,5                                                                       |
| Nord-Ouest et Europe centrale | 2 944,3                                                                       | 2 943,5                                                                       |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>19 602,1</b>                                                               | <b>19 038,7</b>                                                               |

#### VARIATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN 2026

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                                                                  |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Immeubles de placement évalués à la juste valeur – Valeur nette au 31/12/2025</b> | <b>19 038,7</b> |
| Variations de juste valeur                                                           | 409,0           |
| Acquisitions <sup>(a)</sup>                                                          | 120,5           |
| Investissements et Intérêts capitalisés                                              | 71,1            |
| Cessions et sorties de périmètre                                                     | - 21,5          |
| Autres mouvements, reclassements                                                     | - 15,7          |
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR – VALEUR NETTE AU 30/06/2026</b> | <b>19 602,1</b> |

(a) Incluant l'acquisition du centre commercial Portimão (Portugal).

## INVESTISSEMENTS ET DÉINVESTISSEMENTS PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES

| En millions d'euros           | Nouveaux investissements<br>au 30/06/2026 <sup>(a)</sup> | Cessions et sorties de<br>périmètre au 30/06/2026 |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| France/Belgique               | 34,5                                                     | - 0,8                                             |
| Europe du Sud <sup>(b)</sup>  | 140,5                                                    | -                                                 |
| Scandinavie                   | 10,4                                                     | -                                                 |
| Nord-Ouest et Europe centrale | 6,2                                                      | - 20,7                                            |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>191,6</b>                                             | <b>- 21,5</b>                                     |

(a) Les investissements incluent les acquisitions, les dépenses capitalisées et les mouvements de périmètre.

(b) Incluant l'acquisition du centre commercial Portimão (Portugal).

## PRINCIPALES HYPOTHÈSES SOUS-JACENTES DES ÉVALUATIONS

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<br>(moyenne pondérée) | 30/06/2026              |                |                               | 31/12/2025              |                |                               |
|-------------------------------------------|-------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------|----------------|-------------------------------|
|                                           | Taux<br>d'actualisation | Taux de sortie | TCAM du revenu<br>locatif net | Taux<br>d'actualisation | Taux de sortie | TCAM du revenu<br>locatif net |
| France/Belgique                           | 6,8 %                   | 5,7 %          | 2,8 %                         | 7,0 %                   | 5,7 %          | 2,9 %                         |
| Europe du Sud                             | 7,9 %                   | 6,6 %          | 2,7 %                         | 8,0 %                   | 6,6 %          | 2,7 %                         |
| Scandinavie                               | 7,6 %                   | 5,7 %          | 2,4 %                         | 7,7 %                   | 5,6 %          | 2,8 %                         |
| Nord-Ouest et Europe centrale             | 8,0 %                   | 6,4 %          | 3,2 %                         | 8,0 %                   | 6,2 %          | 3,6 %                         |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>7,4 %</b>            | <b>6,1 %</b>   | <b>2,8 %</b>                  | <b>7,6 %</b>            | <b>6,1 %</b>   | <b>2,9 %</b>                  |

## ANALYSE DE SENSIBILITÉ

Les tableaux ci-dessous présentent la variation de la valorisation du portefeuille de centres commerciaux en appliquant différents taux d'actualisation, taux de sortie et taux de croissance annuel composé (TCAM) des loyers nets, par rapport aux hypothèses utilisées par les experts évaluateurs :

| Zone géographique             | Variation du taux d'actualisation |              |                |                |
|-------------------------------|-----------------------------------|--------------|----------------|----------------|
|                               | - 50 pb                           | - 25 pb      | + 25 pb        | + 50 pb        |
| France/Belgique               | 3,8 %                             | 1,9 %        | - 1,8 %        | - 3,6 %        |
| Europe du Sud                 | 3,6 %                             | 1,8 %        | - 1,6 %        | - 3,3 %        |
| Scandinavie                   | 3,6 %                             | 1,8 %        | - 1,8 %        | - 3,5 %        |
| Nord-Ouest et Europe centrale | 3,5 %                             | 1,6 %        | - 2,0 %        | - 3,8 %        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>3,6 %</b>                      | <b>1,8 %</b> | <b>- 1,8 %</b> | <b>- 3,5 %</b> |

| Zone géographique             | Variation du taux de sortie |              |                |                |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------|----------------|----------------|
|                               | - 50 pb                     | - 25 pb      | + 25 pb        | + 50 pb        |
| France/Belgique               | 5,9 %                       | 2,8 %        | - 2,5 %        | - 4,9 %        |
| Europe du Sud                 | 4,7 %                       | 2,3 %        | - 2,0 %        | - 3,9 %        |
| Scandinavie                   | 5,7 %                       | 2,7 %        | - 2,5 %        | - 4,7 %        |
| Nord-Ouest et Europe centrale | 5,0 %                       | 2,3 %        | - 2,5 %        | - 4,7 %        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>5,3 %</b>                | <b>2,5 %</b> | <b>- 2,3 %</b> | <b>- 4,5 %</b> |

| Zone géographique             | Variation du TCAM |                |              |              |
|-------------------------------|-------------------|----------------|--------------|--------------|
|                               | - 20 pb           | - 10 pb        | + 10 pb      | + 20 pb      |
| France/Belgique               | - 1,5 %           | - 0,7 %        | 0,8 %        | 1,5 %        |
| Europe du Sud                 | - 1,4 %           | - 0,7 %        | 0,7 %        | 1,4 %        |
| Scandinavie                   | - 1,5 %           | - 0,7 %        | 0,7 %        | 1,5 %        |
| Nord-Ouest et Europe centrale | - 1,4 %           | - 0,7 %        | 0,7 %        | 1,5 %        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>- 1,5 %</b>    | <b>- 0,7 %</b> | <b>0,7 %</b> | <b>1,5 %</b> |

### 3.1.2 Variation de valeur des immeubles de placement

Au 30 juin 2026, la variation de la valeur des immeubles de placement s'élève à + 409,0 millions d'euros contre + 341,5 millions d'euros au 30 juin 2025.

| En millions d'euros                                             | 30/06/2026   | 30/06/2025   |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Immeubles de placement évalués à la juste valeur <sup>(a)</sup> | 409,0        | 341,4        |
| Immeubles de placement évalués au coût                          | -            | 0,1          |
| <b>TOTAL</b>                                                    | <b>409,0</b> | <b>341,5</b> |

(a) La valeur des droits d'utilisation des baux à construction a baissé de 3,0 millions d'euros.

## 3.2 Revenus locatifs et créances clients

### 3.2.1 Revenus locatifs par pays (IFRS8.33)

| En millions d'euros        | Revenus locatifs nets 30/06/2026 | Revenus locatifs nets 30/06/2025 |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| France                     | 196,7                            | 200,2                            |
| Italie                     | 141,4                            | 132,2                            |
| Autres pays <sup>(a)</sup> | 239,6                            | 220,2                            |
| <b>TOTAL</b>               | <b>577,7</b>                     | <b>552,7</b>                     |

(a) Individuellement inférieur à 15 %.

### 3.2.2 Créances clients

La dépréciation des créances clients est déterminée conformément à l'approche simplifiée d'IFRS 9, sur la base des pertes de crédit attendues calculées à partir de données historiques et d'hypothèses prospectives de recouvrement.

| En millions d'euros                            | 30/06/2026   | 31/12/2025  |
|------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Créances clients                               | 192,3        | 182,3       |
| Provisions sur créances douteuses              | - 128,7      | - 131,7     |
| <b>Valeur nette des créances clients</b>       | <b>63,5</b>  | <b>50,6</b> |
| Franchises et paliers des contrats de location | 49,3         | 49,1        |
| <b>TOTAL CRÉANCES CLIENTS</b>                  | <b>112,8</b> | <b>99,7</b> |

Les avantages locatifs accordés aux locataires (paliers, périodes de franchise...) sont étalés sur la durée ferme du bail.

### 3.3 Actifs et passifs financiers courants et non courants (IFRS 9, IFRS 13, IFRS 7 et IAS 32)

#### 3.3.1 Valeur nette comptable et classification des actifs et passifs financiers

##### ACTIFS FINANCIERS

| En millions d'euros                             | Montant au<br>30/06/2026 | Montants reconnus dans l'état de<br>la situation financière selon IFRS 9 |                                             | Juste<br>valeur | Mode de détermination<br>de la juste valeur |                                                      |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                 |                          | Actifs au<br>coût amorti                                                 | Actifs à la<br>juste valeur<br>par résultat |                 | Niveau 1 :<br>Prix de<br>marché             | Niveau 2 : Modèles<br>avec paramètres<br>observables |
| Avances aux sociétés mises en équivalence       | 155,3                    | 155,3                                                                    |                                             | 155,3           |                                             | 155,3                                                |
| Instruments dérivés non courants <sup>(a)</sup> | - 49,1                   | 3,7                                                                      | - 52,8                                      | - 49,1          | - 49,1                                      |                                                      |
| Dépôts de garantie                              | 16,3                     | 16,3                                                                     |                                             | 16,3            |                                             | 16,3                                                 |
| Autres immobilisations financières              | 3,2                      | 3,2                                                                      |                                             | 3,2             |                                             | 3,2                                                  |
| <b>Total des actifs financiers non courants</b> | <b>125,8</b>             | <b>178,6</b>                                                             | <b>- 52,8</b>                               | <b>125,8</b>    | <b>- 49,1</b>                               | <b>174,8</b>                                         |
| Créances clients                                | 112,8                    | 112,8                                                                    |                                             | 112,8           |                                             | 112,8                                                |
| Autres créances                                 | 258,8                    | 258,8                                                                    |                                             | 258,8           |                                             | 258,8                                                |
| Instruments dérivés courants <sup>(a)</sup>     | 84,5                     |                                                                          | 84,5                                        | 84,5            | 84,5                                        |                                                      |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie         | 355,0                    | 355,0                                                                    |                                             | 355,0           | 355,0                                       |                                                      |
| <b>Total des actifs financiers courants</b>     | <b>811,1</b>             | <b>726,6</b>                                                             | <b>84,5</b>                                 | <b>811,1</b>    | <b>439,5</b>                                | <b>371,6</b>                                         |
| <b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>              | <b>936,9</b>             | <b>905,2</b>                                                             | <b>31,7</b>                                 | <b>936,9</b>    | <b>390,4</b>                                | <b>546,4</b>                                         |

(a) Net des passifs.

##### PASSIFS FINANCIERS

| En millions d'euros                                                       | Valeur<br>comptable au<br>30/06/2026 | Montants reconnus dans l'état de<br>la situation financière selon IFRS 9 |                                             | Juste<br>valeur | Mode de détermination<br>de la juste valeur |                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                           |                                      | Passif au<br>coût amorti                                                 | Passif à la<br>juste valeur<br>par résultat |                 | Niveau 1 :<br>Prix de<br>marché             | Niveau 2 : Modèles<br>avec paramètres<br>observables |
| Emprunts obligataires nets de frais et primes                             | 5 268,1                              | 4 044,9                                                                  | 1 223,2                                     | 5 010,7         | 5 010,7                                     |                                                      |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit<br>à plus d'un an  | 487,1                                | 407,2                                                                    | 79,9                                        | 487,7           |                                             | 487,7                                                |
| Avances reçues des sociétés ne donnant pas le contrôle                    | 92,2                                 | 92,2                                                                     |                                             | 92,2            |                                             | 92,2                                                 |
| <b>Total des passifs financiers non courants</b>                          | <b>5 847,4</b>                       | <b>4 544,3</b>                                                           | <b>1 303,1</b>                              | <b>5 590,6</b>  | <b>5 010,7</b>                              | <b>579,9</b>                                         |
| Emprunts obligataires nets de frais et primes                             | 650,0                                | 650,0                                                                    |                                             | 645,2           | 645,2                                       |                                                      |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit<br>à moins d'un an | 21,0                                 | 21,0                                                                     |                                             | 21,0            |                                             | 21,0                                                 |
| Intérêts courus                                                           | 67,7                                 | 67,7                                                                     |                                             | 67,7            |                                             | 67,7                                                 |
| Billets de trésorerie                                                     | 1 100,0                              | 1 100,0                                                                  |                                             | 1 100,0         |                                             | 1 100,0                                              |
| Avances reçues des sociétés ne donnant pas le contrôle                    | 14,2                                 | 14,2                                                                     |                                             | 14,2            |                                             | 14,2                                                 |
| <b>Total des passifs financiers courants</b>                              | <b>1 852,9</b>                       | <b>1 852,9</b>                                                           | <b>-</b>                                    | <b>1 848,1</b>  | <b>645,2</b>                                | <b>1 202,9</b>                                       |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>                                       | <b>7 700,3</b>                       | <b>6 397,2</b>                                                           | <b>1 303,1</b>                              | <b>7 438,7</b>  | <b>5 655,9</b>                              | <b>1 782,8</b>                                       |

Au 30 juin 2026, les passifs financiers dont la variation de juste valeur est reconnue en profit ou perte correspondent à des obligations à taux fixes converties en dette à taux variables via des swaps receveurs de taux fixes et qualifiés de couverture de juste valeur.

#### 3.3.2 Portefeuille des instruments dérivés

##### JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE DE DÉRIVÉS DE TAUX D'INTÉRÊT

| En millions d'euros              | Juste valeur pied de<br>coupon au 30/06/2026 | Variation de juste valeur<br>pendant l'année 2026 | Contrepartie                |
|----------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| Couverture de flux de trésorerie | 3,7                                          | - 3,2                                             | Capitaux propres            |
| Couverture de juste valeur       | - 63,3                                       | 4,4                                               | Passifs financiers/résultat |
| Trading                          | 71,6                                         | - 3,7                                             | Résultat net                |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>11,9</b>                                  | <b>- 2,6</b>                                      |                             |
| Trading cross currency swap      | - 6,0                                        | 4,3                                               | Résultat net                |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>- 6,0</b>                                 | <b>4,3</b>                                        |                             |

### 3.3.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

| En millions d'euros            | 30/06/2026   | 31/12/2025   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Équivalents de trésorerie      | 225,7        | 669,6        |
| • Compte à terme               | 210,0        | 620,0        |
| • Placements marché monétaire  | 15,7         | 49,6         |
| Trésorerie                     | 129,3        | 162,3        |
| <b>Trésorerie active brute</b> | <b>355,0</b> | <b>831,9</b> |
| <b>Concours bancaires</b>      | <b>-</b>     | <b>- 0,4</b> |
| <b>TRÉSORERIE NETTE</b>        | <b>355,0</b> | <b>831,5</b> |

### 3.3.4 Évolution de l'endettement

| En millions d'euros                                                       | 30/06/2026     | 31/12/2025     |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Passifs financiers <sup>(a)</sup>                                         | 7 700,3        | 8 165,7        |
| Réévaluation liée aux couvertures de juste valeur et des swaps de devises | 65,2           | 76,2           |
| Trésorerie nette                                                          | - 355,0        | - 831,5        |
| Trésorerie gérée pour le compte de mandant                                | - 58,3         | - 63,8         |
| <b>ENDETTEMENT NET</b>                                                    | <b>7 352,2</b> | <b>7 346,6</b> |

(a) Hors concours bancaires.

### Évolution des dettes financières

La répartition de la variation des passifs financiers par nature au cours de la période établit le lien avec le tableau des flux de trésorerie :

| En millions d'euros                                                    | 31/12/2025     | Augmentations  | Diminutions      | Autres (dont variations de cours de change) | 30/06/2026     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------------------------------|----------------|
| Emprunts obligataires nets de frais et primes                          | 5 601,2        | 300,0          | - 2,8            | - 630,3                                     | 5 268,1        |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an  | 810,9          | -              | - 324,1          | 0,4                                         | 487,1          |
| Avances reçues des sociétés ne donnant pas le contrôle                 | 86,2           | 8,5            | -                | - 2,6                                       | 92,2           |
| <b>Total des passifs financiers non courants</b>                       | <b>6 498,3</b> | <b>308,5</b>   | <b>- 326,9</b>   | <b>- 632,5</b>                              | <b>5 847,4</b> |
| Emprunts obligataires nets de frais et primes                          | 500,0          | -              | - 500,0          | 650,0                                       | 650,0          |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an | 106,4          | -              | - 86,6           | 1,1                                         | 21,0           |
| Intérêts courus                                                        | 57,3           | 63,7           | - 52,9           | - 0,4                                       | 67,7           |
| Billets de trésorerie                                                  | 1 000,0        | 847,0          | - 747,0          | -                                           | 1 100,0        |
| Avances reçues des sociétés ne donnant pas le contrôle                 | 3,7            | 9,5            | - 2,0            | 2,9                                         | 14,2           |
| Concours bancaires                                                     | 0,4            | -              | -                | - 0,4                                       | -              |
| <b>Total des passifs financiers courants</b>                           | <b>1 667,9</b> | <b>920,2</b>   | <b>- 1 388,5</b> | <b>653,3</b>                                | <b>1 852,9</b> |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>                                    | <b>8 166,1</b> | <b>1 228,8</b> | <b>- 1 715,4</b> | <b>20,8</b>                                 | <b>7 700,3</b> |

Hors intérêts courus et avances reçues des sociétés ne donnant pas le contrôle, les augmentations des passifs financiers non courants et courants s'élèvent à 1 147,0 millions d'euros au 30 juin 2026.

Hors intérêts courus et avances reçues des sociétés ne donnant pas le contrôle, les diminutions des passifs financiers non courants et courants s'élèvent à 1 660,5 millions d'euros au 30 juin 2026.

### 3.3.5 Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement net s'élève à 73,0 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 75,8 millions d'euros au 30 juin 2025. Retraité des effets de change, ce coût de l'endettement net est en hausse, principalement à cause des refinancements de la dette à des taux plus élevés ainsi que l'effet en année pleine des opérations de financement réalisées en 2025.

| En millions d'euros                                       | 30/06/2026     | 30/06/2025     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Produits financiers</b>                                | <b>79,8</b>    | <b>78,3</b>    |
| Produits d'intérêt sur swaps                              | 66,6           | 66,3           |
| Intérêts des avances associés                             | 4,1            | 4,8            |
| Autres revenus et produits financiers                     | 0,1            | 0,6            |
| Gains de change                                           | 9,0            | 6,6            |
| <b>Charges financières</b>                                | <b>- 147,8</b> | <b>- 149,2</b> |
| Intérêts des emprunts obligataires                        | - 66,9         | - 53,1         |
| Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit | - 17,2         | - 31,8         |
| Charges d'intérêt sur swaps                               | - 53,2         | - 49,6         |
| Autres charges financières <sup>(a)</sup>                 | - 9,1          | - 10,4         |
| Pertes de change                                          | - 1,3          | - 4,4          |
| <b>Coût de l'endettement</b>                              | <b>- 68,0</b>  | <b>- 70,9</b>  |
| Charges financières au titre des contrats de location     | - 5,0          | - 4,9          |
| <b>COÛT DE L'ENDETTEMENT APRÈS IMPACTS D'IFRS 16</b>      | <b>- 73,0</b>  | <b>- 75,8</b>  |

(a) Incluent des amortissements de coûts relatifs aux emprunts obligataires et bancaires (- 4,9 millions d'euros), des commissions de non-utilisation et pénalités (- 3,8 millions d'euros) et des charges financières non récurrentes (- 0,4 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 | 30/06/2026     | 30/06/2025    |
|---------------------|----------------|---------------|
| Impôt exigible      | - 23,6         | - 22,5        |
| Impôt différé       | - 109,5        | - 76,4        |
| <b>TOTAL</b>        | <b>- 133,1</b> | <b>- 98,9</b> |

L'impôt différé de 109,5 millions d'euros comptabilisé sur la période est principalement composé d'une charge de 106,1 millions d'euros sur les immeubles de placement.

### 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<sup>er</sup> 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 %.

### 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 m<sup>2</sup> sur un total de 65 000 m<sup>2</sup>), 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. L'audience d'appel est prévue au premier trimestre 2027. Aucune provision n'a été constatée sur ce sujet dans les comptes consolidés.

## 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 liquidité

Le Groupe est attentif à refinancer son activité sur le long terme et à diversifier les échéances, les sources de ses financements (crédits syndiqués, emprunts bilatéraux, billets de trésorerie et emprunts bancaires) et les contreparties de manière à faciliter les renouvellements.

Au 30 juin 2026, la durée moyenne de la dette tirée est de 6,1 années et l'endettement est réparti entre différents marchés (marché obligataire, billets de trésorerie et emprunts bancaires). Klépierre dispose de lignes de crédit non utilisées pour un montant de 3 143,0 millions d'euros (y compris les concours bancaires et les lignes de crédit adossées aux billets de trésorerie).

Les flux contractuels présentaient la maturité suivante :

| Année de remboursement | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031  | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 et au-delà | TOTAUX |
|------------------------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|-----------------|--------|
| En millions d'euros    |      |      |      |      |      |       |      |      |      |      |      |                 |        |
| Principal              | 914  | 863  | 418  | 857  | 778  | 1 319 | 820  | 620  | 88   | 120  | 15   | 876             | 7 688  |

La dette en principal de 914 millions d'euros arrivant à échéance en 2026 est constituée pour l'essentiel de billets de trésorerie. Les billets de trésorerie ne dépassent jamais le montant des lignes de crédit de secours. Cela signifie que le Groupe peut se refinancer immédiatement s'il rencontre des difficultés à renouveler ses emprunts sur le marché des billets de trésorerie. Ceux-ci sont généralement renouvelés.

Certaines sources de financement de Klépierre (prêts bancaires, lignes de crédit renouvelables et obligations) comportent des *covenants* financiers fondés sur les ratios standards applicables aux sociétés immobilières. Le non-respect de ces engagements pourrait entraîner un remboursement anticipé des financements concernés. Au 30 juin 2026, Klépierre respecte l'ensemble des *covenants* financiers applicables.

### 4.2 Risque de taux

#### 4.2.1 Stratégie de couverture

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. De façon à atteindre ses objectifs de taux de couverture, Klépierre a recours à des *swaps* et des caps. Le taux de couverture est défini comme la proportion de dette à taux fixe (après couverture) rapportée à la dette nette, exprimée en pourcentage.

Au 30 juin 2026, le taux de couverture du Groupe atteint 91 %.

#### 4.2.2 Exposition de dette à taux variable

Les dettes à taux variable représentent 25 % de l'endettement du Groupe au 30 juin 2026 (avant couverture), y compris emprunts obligataires, emprunts bancaires et billets de trésorerie.

| En millions d'euros | Dettes à taux fixe ou dettes converties à un taux fixe |        |           | Dettes à taux variable |        |               | Dettes financières totales |        | Coût de la dette immédiat à la date de clôture <sup>(a)</sup> |
|---------------------|--------------------------------------------------------|--------|-----------|------------------------|--------|---------------|----------------------------|--------|---------------------------------------------------------------|
|                     | Montant                                                | Taux   | Part fixe | Montant                | Taux   | Part variable | Montant                    | Taux   |                                                               |
| 31/12/2025          | 7 158                                                  | 1,89 % | 97 %      | 210                    | 2,94 % | 3 %           | 7 368                      | 1,92 % | 1,98 %                                                        |
| 30/06/2026          | 6 644                                                  | 1,78 % | 91 %      | 689                    | 3,39 % | 9 %           | 7 333                      | 1,93 % | 2,01 %                                                        |

(a) Calculé sur une base à date, en supposant la structure de la dette et les taux d'intérêt à court terme à la date de clôture, et en incluant les étalements des frais et des primes d'émission.

Une hausse des taux d'intérêt de 0,5 % sur lesquels les dettes à taux variable sont indexées (Euribor, Stibor, Nibor et Cibo) au cours des douze prochains mois pourrait entraîner une diminution des charges d'intérêts futures de 2,3 millions d'euros.

### 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.

Au 30 juin 2026, le Groupe détient des *swaps* de devises en HKD/EUR (902 millions de HKD) et en NOK/SEK (700 millions de NOK) afin de couvrir le risque de change afférent aux dettes associées en devises HKD et NOK.

### 4.4 Risque de contrepartie en lien avec les activités de financement

Les instruments dérivés contractés pour couvrir le risque de taux d'intérêt exposent le Groupe au risque de contrepartie en cas de défaut de ses partenaires financiers. Pour limiter ce risque, Klépierre contracte exclusivement ses opérations de couverture avec des établissements financiers internationaux de premier rang.

### 4.5 Risque sur actions

Au 30 juin 2026, Klépierre détient 76 735 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

| En millions d'euros                                             | 30/06/2026   | 31/12/2025   |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Engagements liés au financement du Groupe</b>                | <b>522,2</b> | <b>730,1</b> |
| Garanties bancaires données – Hypothèques                       | 522,2        | 730,1        |
| <b>Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe</b> | <b>36,4</b>  | <b>26,6</b>  |
| Engagements liés au développement de l'activité                 | 15,8         | 5,2          |
| Autres engagements donnés                                       | 20,6         | 21,4         |
| <b>TOTAL</b>                                                    | <b>558,6</b> | <b>756,6</b> |

### 5.2 Engagements reçus

| En millions d'euros                                                           | 30/06/2026     | 31/12/2025     |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Engagements liés au financement du Groupe</b>                              | <b>1 718,0</b> | <b>1 810,4</b> |
| Accords de financement obtenus, non utilisés                                  | 1 718,0        | 1 810,4        |
| <b>Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe</b>               | <b>3 552,6</b> | <b>3 572,1</b> |
| Loyers futurs minimaux à recevoir                                             | 3 105,7        | 3 091,3        |
| Promesses de ventes d'actifs                                                  | 38,4           | 56,0           |
| Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière (loi Hoguet) | 150,0          | 180,0          |
| Cautions reçues des locataires et fournisseurs                                | 258,6          | 244,8          |
| <b>TOTAL</b>                                                                  | <b>5 270,6</b> | <b>5 382,5</b> |

#### Loyers futurs minimaux

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. L'indexation permet une revalorisation du loyer minimum garanti notamment pour les deux zones que sont la France et l'Italie.

Au 30 juin 2026, les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants :

| En millions d'euros | 30/06/2026     |
|---------------------|----------------|
| Moins d'un an       | 1 035,1        |
| Entre 1 et 5 ans    | 1 776,1        |
| Plus de 5 ans       | 294,5          |
| <b>TOTAL</b>        | <b>3 105,7</b> |

# 4

## Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

**Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2026**

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<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2026, 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.

### 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.

### 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 30 juillet 2026

Les commissaires aux comptes

**ERNST & YOUNG Audit**

**Gilles COHEN**

**Deloitte & Associés**

**Jean-Vincent COUSTEL**



# 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 2026

**Jean-Marc JESTIN**  
Président du Directoire





**KLEPIERRE**



**Klépierre**

26, boulevard des Capucines  
75009 Paris – France

**[www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)**