

DYNAMIQUE D'ACTIVITÉ SOUTENUE ET RÉVISION DES OBJECTIFS À LA HAUSSE

- Révision à la hausse des objectifs pour l'année 2026 : atteinte d'un EBE¹ minimum de 1 165 millions d'euros et d'un cash-flow net courant par action de 2,83 euros, en hausse de 4 % par rapport à la même période l'an dernier
- EBE sur 9 mois² en hausse de 5,4 % par rapport à la même période de 2025
- Cash-flow net courant par action en hausse de 4 % sur les 9 premiers mois
- Acquisition auprès de son partenaire de coentreprise de la participation résiduelle de 50 % dans un portefeuille comprenant Il Leone, un centre commercial phare de Lombardie (Italie)

Paris – 21 octobre 2026

La solide dynamique commerciale s'est poursuivie au cours du troisième trimestre, alors que les marques de premier plan et en croissance rapide ont alimenté une demande ininterrompue d'espaces de vente de haute qualité. Ces fondamentaux sains, combinés à un portefeuille irremplaçable de centres commerciaux en Europe continentale et à un environnement de consommation dynamique, ont généré de nouveaux gains de parts de marché, une activité locative soutenue et une forte réversion.

Une dynamique de croissance organique soutenue sur 9 mois :

- Poursuite des gains de parts de marché :
 - Fréquentation en hausse de 1,1 %
 - Chiffre d'affaires des commerçants à périmètre constant³ en hausse de 3,9 %
- La demande des enseignes est restée très forte dans toutes les catégories, les grandes marques internationales et émergentes continuant de privilégier les meilleurs emplacements dans leurs stratégies d'expansion :
 - Taux d'occupation financière de 97,1 %, en hausse de 10 points de base sur un an
 - 5,5 % de hausse des loyers⁴ sur les renouvellements et recommercialisations
- Revenus locatifs nets en hausse de 4,6 % par rapport à la même période de 2025
- Un profil de crédit parmi les meilleurs du secteur soutenu par des notations de crédit de catégorie A assurant un accès très compétitif au financement :
 - 1 060 millions d'euros de nouveaux financements levés à un *yield* moyen de 3,81 % et une maturité moyenne de 7 ans comprenant notamment l'émission d'un emprunt obligataire vert à 8 ans pour 500 millions d'euros avec un coupon de 3,875 %
 - Ratio dette nette/EBE historiquement bas à 6,6x et ICR à 7,0x
 - Coût moyen de la dette de 1,9 %
 - Échéances de refinancement 2027 entièrement couvertes
- Un *leadership* ESG inégalé : la stratégie et les performances de premier rang de Klépierre ont été une nouvelle fois reconnues en 2026 par le *Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)*. Depuis 2024, le Groupe est classé N°1 parmi toutes les foncières cotées en Europe, toutes classes d'actifs confondues
- Le chiffre d'affaires total de Klépierre pour les neuf premiers mois de 2026 s'élève à 1 257,1 millions d'euros

FAITS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

Une forte dynamique opérationnelle dans un environnement de consommation porteur

La demande d'espaces de vente rentables et de haute qualité est plus forte que jamais, tandis que l'offre de nouvelles surfaces reste rare. Ce contexte de marché toujours favorable continue de bénéficier au portefeuille de Klépierre, leader de sa catégorie. Pour la quatrième année consécutive, Klépierre maintient une solide performance opérationnelle avec une nouvelle augmentation de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants, une amélioration du taux d'occupation et une réversion locative importante.

Au cours des neuf premiers mois de 2026, l'attractivité des centres commerciaux du Groupe a été soutenue par la croissance du chiffre d'affaires des commerçants et de la fréquentation, en hausse de 3,9 %³ et 1,1 % respectivement. Cette dynamique positive s'inscrit dans la continuité de celle enregistrée au premier semestre et permet au Groupe de continuer à gagner des parts de marché. Chaque région et chaque segment a enregistré une croissance des ventes des commerçants, l'Europe du Sud délivrant à nouveau une performance remarquable, la Santé et Beauté restant en tête.

La demande ininterrompue pour les centres commerciaux de Klépierre a généré une plus grande tension locative. Sur les neuf premiers mois de 2026, le Groupe a de nouveau enregistré une forte réversion⁴ lors des renouvellements et recommercialisations à + 5,5 % et a atteint un taux d'occupation à 97,1 %, en hausse de 10 points de base par rapport à la même période en 2025.

Génération continue de cash-flow

Sur les neuf premiers mois de 2026, les revenus locatifs nets augmentent de 4,6 % par rapport à la même période en 2025, portés par une croissance à périmètre constant⁵ de 3,8 % (de nouveau 300 points de base au-dessus de l'indexation) et la contribution des acquisitions de Casamassima (Italie) et Aqua Portimão (Portugal).

Klépierre continue de monétiser une fréquentation en hausse de ses centres commerciaux, avec une croissance de 13,6 % du *Mall Income* au cours des neuf premiers mois de l'année. Le *Mall Income* a maintenu un rythme de croissance soutenu au troisième trimestre, les équipes locales de Klépierre poursuivant le déploiement de la stratégie d'expansion. Dans l'activité *Specialty Leasing*, Klépierre a dynamisé les campagnes promotionnelles dans ses centres commerciaux. Dans l'activité *Retail Media*, le Groupe adopte une approche hybride, qui associe honoraires contractuels fixes et mécanismes de partage de la marge, s'éloignant progressivement du modèle d'externalisation historique.

Cette solide performance opérationnelle a généré une augmentation de 5,4 % de l'EBE² et de 4 % du cash-flow net courant par action.

Une plateforme unique dédiée à la création de valeur

Au cours des dernières années, Klépierre a continué de déployer activement du capital dans des actifs de haute qualité dans les zones de chalandise les plus dynamiques d'Europe du Sud. Au-delà des projets d'extension en cours à Le Gru (Turin, Italie) et Romagna (Rimini, Italie), le Groupe a saisi des opportunités d'acquisition de centres commerciaux de premier plan en Italie.

Le 15 octobre 2026, le Groupe a signé un accord engageant en vue d'acquérir auprès de son partenaire de coentreprise la participation résiduelle de 50 % dans un portefeuille de centres commerciaux, comprenant Il Leone, un centre commercial italien de premier plan situé en Lombardie, pour un montant total de 196 millions d'euros. Cette dernière transaction financée par la dette renforcera encore l'exposition de Klépierre à l'Europe du Sud, sa région la plus importante et qui affiche la plus forte croissance. L'opération devrait être très relative dès le premier jour et être conclue d'ici le 31 décembre 2026.

Il Leone est un centre commercial italien très performant situé au bord du lac de Garde (Italie), une région à fort pouvoir d'achat et une destination touristique majeure. Le complexe commercial comprend 60 000 m² de SCU et bénéficie d'une densité commerciale élevée ainsi que d'un mix d'enseignes incontournables avec notamment Zara,

Lefties, d'autres marques du groupe Inditex, Apple, Sephora, Decathlon et Pellizzari. Klépierre prévoit de lancer un projet d'extension créateur de valeur destiné à améliorer l'offre de restauration et à introduire un nouveau volet de divertissement.

Un profil de crédit parmi les meilleurs du secteur favorisant un accès concurrentiel au financement

Soutenu par les meilleures notations de crédit A-/A⁶ de S&P et Fitch, le Groupe a levé 1 060 millions d'euros de financements à long terme, avec une maturité moyenne de 7 ans et un *yield* moyen de 3,81 %. Klépierre a notamment émis de nouvelles obligations vertes pour 500 millions d'euros arrivant à échéance en septembre 2034 et assorties d'un coupon de 3,875 %.

Au 30 septembre 2026, le ratio dette nette/EBE de Klépierre s'établit à 6,6x et le ratio de couverture des frais financiers à 7,0x. 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 est stable à 7 312 millions d'euros à fin septembre 2026, contre 7 352 millions d'euros au 30 juin 2026. La liquidité s'élève à 2 949 millions⁷ d'euros couvrant 4,5 ans d'échéances.

Un *leadership* inégalé en matière de développement durable

Le *leadership* de Klépierre en matière de développement durable a une fois de plus été reconnu par le GRESB. Le Groupe se classe n° 1 dans la catégorie de l'immobilier coté européen, toutes classes d'actifs confondues. Cette réalisation souligne la force de sa stratégie Act4Good®, validée par l'initiative Science-Based Target initiative (SBTi), conçue pour construire la plateforme commerciale la plus durable d'ici 2030.

La stratégie repose sur quatre piliers : atteindre la neutralité carbone nette, servir les communautés locales, développer les talents et promouvoir des modes de vie durables. Sur l'ensemble de son portefeuille, les équipes de Klépierre s'efforcent de réduire la consommation d'énergie et de ressources, ce qui permet de réduire les coûts d'exploitation au profit de ses locataires. Des centres commerciaux plus responsables et inclusifs stimulent l'engagement et la fidélité des visiteurs et renforcent l'attractivité et la croissance à long terme du portefeuille.

OBJECTIFS 2026 REVUS A LA HAUSSE

Dans un contexte de volatilité géopolitique et macroéconomique persistante, Klépierre reste très confiante dans sa capacité à réaliser une solide performance opérationnelle et financière pour le reste de l'année.

Par conséquent, le Groupe relève ses objectifs pour l'ensemble de l'année 2026 et anticipe désormais d'atteindre un minimum de 1 165 millions d'euros d'EBE¹ et un cash-flow net courant par action de 2,83 euros.

CASH-FLOW NET COURANT^(a)

<i>En part totale, en millions d'euros</i>	30/09/2025	30/09/2026
Revenus locatifs nets	834,5	872,6
EBE^(b)	772,0	813,8
<i>En part du Groupe, en millions d'euros</i>		
CASH-FLOW NET COURANT	572,8	597,4
<i>Par action, en euros</i>		
CASH-FLOW NET COURANT	2,00	2,08
EBE incluant la part attribuable de l'EBE des entreprises mises en équivalence	829,8	869,0

(a) Les données présentées n'ont pas fait l'objet d'un audit.

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

CHIFFRE D'AFFAIRES 2026 SUR 9 MOIS^(a)

<i>En part totale, en millions d'euros</i>	30/09/2025	30/09/2026
Revenus locatifs bruts	948,9	972,8
Charges et impôts refacturés ^(b)	210,7	227,3
Honoraires de gestion et de développement	53,8	57,0
Chiffre d'affaires	1 213,4	1 257,1

(a) Les données présentées n'ont pas fait l'objet d'un audit.

(b) Les produits tirés des frais de service sont inclus dans le total des produits des activités ordinaires (IFRS 15).

¹ EBE en part totale, en ajoutant la part attribuable de l'EBE des entreprises mises en équivalence. L'EBE signifie « excédent brut d'exploitation » et représente un indicateur de la performance opérationnelle du Groupe.

² En part totale.

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 Hors impact des actifs récemment cédés.

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ Comprenant principalement 1 744 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 880 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie.

AGENDA

24 février 2027

Résultats annuels 2026 (après la clôture de la Bourse)

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

Laurent Budd, CFA, Group Head of IR and Financial Communication

06 86 59 74 36

laurent.budd@klepierre.com

Hugo Martins, IR Manager

07 72 11 63 24

hugo.martins@klepierre.com

Xiaomeng Xiao, IR Manager

06 71 58 88 97

xiaomeng.xiao@klepierre.com

CONTACTS PRESSE

Hélène Salmon, Group Head of Communications

06 43 41 97 18

helene.salmon@klepierre.com

Marie Gesquière, Taddeo

06 28 22 97 58

teamklepierre@taddeo.fr

À PROPOS DE KLÉPIERRE

Klépierre est le leader européen des centres commerciaux en Europe continentale. Le portefeuille de la Société est estimé à 21,8 milliards d'euros au 30 juin 2026, et compte de grands centres commerciaux dans plus de dix pays en Europe continentale, qui accueillent plus de 720 millions de visiteurs par an. Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC) française, dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris, et est membre des indices CAC Next 20 et EPRA Euro Zone. Elle est aussi membre d'indices éthiques, comme le CAC SBT 1.5, MSCI Europe ESG Leaders, FTSE4Good, Euronext Vigeo Europe 120, et figure sur la « Liste A » du CDP. Ces distinctions soulignent l'engagement de Klépierre dans une démarche proactive de développement durable, ainsi que le *leadership* mondial du Groupe dans la lutte contre le changement climatique.

Pour en savoir plus, veuillez consulter notre site Internet : www.klepierre.com



Ce communiqué de presse est disponible dans la rubrique « Publications » de la page Finance de Klépierre : www.klepierre.com/finance/publications