

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS CONDENSES

AU 30 JUIN 2025



Etat du résultat global consolidé

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

^(a) Nombre moyen d'actions non dilué : 285 841 308 au 30/06/2025 et 285 582 947 au 30/06/2024.

^(b) Nombre moyen d'actions dilué : 286 788 207 au 30/06/2025 et 286 757 193 au 30/06/2024.

Autres éléments du résultat global consolidé

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

Etat consolidé de la situation financière

Actifs

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

Capitaux propres et passifs

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

Tableau des flux de trésorerie consolidé

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

Tableau de variation des capitaux propres

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

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

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

| | |
|--|-----------|
| NOTE 1 ELEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE | 8 |
| NOTE 2 PRINCIPES COMPTABLES ET PERIMETRE | 9 |
| NOTE 3 NOTES ANNEXES : BILAN ET ETAT DU RESULTAT GLOBAL | 11 |
| NOTE 4 EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATEGIE DE COUVERTURE..... | 17 |
| NOTE 5 ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE | 19 |

Notes annexes aux comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2025

NOTE 1 ELEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

1.1 ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

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

Le Groupe a levé 505,0 millions de financement à long terme : un nouveau placement privé de 10 ans pour 105,0 millions d'euros, une obligation à taux variable pour 300,0 millions d'euros et un abondement de souches obligataires pour 100 millions d'euros. Ces fonds seront utilisés pour couvrir les obligations arrivant à échéance dans les douze prochains mois.

1.2 DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

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

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

1.3 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLÔTURE

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

NOTE 2 PRINCIPES COMPTABLES ET PERIMETRE

2.1 INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE

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

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

2.2 APPLICATION DES NORMES IFRS

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

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

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

2.3 RECOURS A DES JUGEMENTS ET A DES ESTIMATIONS SIGNIFICATIVES

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

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

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

2.4 METHODES DE CONSOLIDATION ET VARIATIONS DE PERIMETRE

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

Les principales variations de périmètres au cours du premier semestre 2025 s'expliquent par les cessions de 3 filiales grecques et 1 danoise (toutes étaient consolidées en intégration globale) ainsi que par la liquidation de Klépierre Procurement International SNC.

2.5 INFORMATION SECTORIELLE

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

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

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

Revenus locatifs nets par zones géographiques

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

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

(a) Incluant la Belgique

Immeubles de placement par zones géographiques

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

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

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

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

NOTE 3 NOTES ANNEXES : BILAN ET ETAT DU RESULTAT GLOBAL

3.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT

3.1.1 Immeubles de placement à la juste valeur

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

En millions d'euros

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

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

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

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

Net Initial Yield (Rendement Net Initial)

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

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

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

3.1.2 Réconciliation de la valeur du patrimoine

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

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

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

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

3.1.3 Variation de valeur des immeubles de placement

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

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

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

3.2 REVENUS LOCATIFS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

3.2.1 Revenus locatifs

Le détail des revenus locatifs se présente comme suit :

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

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

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

3.2.2 Créances clients et comptes rattachés

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

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

3.3 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS (COURANTS ET NON COURANTS)

3.3.1 Actifs non courants

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

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

L'augmentation inclut le prêt vendeur accordé à l'acquéreur des 3 actifs polonais cédés au cours du premier semestre 2025 (8,1 millions d'euros).

3.3.2 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

3.3.3 Évolution de l'endettement

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

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

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

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

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

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

3.3.4 Coût de l'endettement net

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

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

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

3.4 CHARGE D'IMPÔT SUR LE BENEFICE

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.

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

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

Obligations de distribution SIIC mises en report

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

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

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

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

3.5 PASSIFS EVENTUELS

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

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

NOTE 4 EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATEGIE DE COUVERTURE

Klépierre identifie et évalue régulièrement son exposition aux différentes sources de risques (taux, liquidité, change, contrepartie, risque de marché, etc.), et définit les politiques de gestion applicables le cas échéant. Le Groupe est attentif à la gestion des risques financiers inhérents à son activité et aux instruments financiers qu'il utilise.

4.1 RISQUE DE TAUX

4.1.1 Stratégie de couverture

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

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

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

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

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

4.1.2 Portefeuille de couverture de taux

Juste valeur de la couverture de taux :

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

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

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

4.1.3 Juste valeur des passifs financiers

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

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

- La juste valeur des dettes bancaires à taux variable est égale à leur valeur nominale (considérant une qualité de crédit stable) ;
- La juste valeur des dettes bancaires à taux fixe est uniquement calculée sur la base des variations de taux; et
- Dettes obligataires : utilisation de cotations de marché si elles sont disponibles.

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

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

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

4.2 RISQUE DE LIQUIDITE

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

Ainsi, la durée moyenne de la dette tirée est de 5,4 années au 30 juin 2025 et l'endettement est réparti entre différents marchés (marché obligataire, billets de trésorerie et emprunts bancaires). Sur le marché bancaire, Klépierre a recours à un éventail multiple de supports (crédits syndiqués, crédits bilatéraux, prêts hypothécaires, etc.) et de contreparties. L'encours de billets de trésorerie, qui représente l'essentiel des financements à court terme, ne dépasse jamais le montant des lignes de « *back-up* » qui permettraient un refinancement immédiat de cet encours en cas de difficulté de renouvellement sur le marché.

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

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

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

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

4.3 RISQUE DE CHANGE

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

Klépierre a contracté des emprunts libellés en JPY (10,0 milliards de JPY) et en HKD (902 millions de HKD). En conséquence, le Groupe a conclu des swaps de change croisés.

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

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

4.4 RISQUE DE CONTREPARTIE EN LIEN AVEC LES ACTIVITES DE FINANCEMENT

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

4.5 RISQUE SUR ACTIONS

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

NOTE 5 ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE

5.1 ENGAGEMENTS DONNES

Les engagements donnés peuvent être résumés comme suit :

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

Autorisation d'occupation temporaire à St Lazare

La construction du centre commercial Saint-Lazare a été autorisée dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public conclue en juillet 2008 entre la société SOAVAL (groupe Klépierre) et la SNCF pour une durée de 40 ans. Durant cette période, la SNCF dispose à plusieurs échéances et en contrepartie d'une indemnité contractuelle : (i) d'une option d'achat des titres de la société SOAVAL, (ii) d'une faculté de résiliation de l'AOT.

5.2 ENGAGEMENTS REÇUS

Les engagements reçus peuvent être résumés comme suit :

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

(*) Loyers futurs minimaux

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

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

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

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