

Klépierre

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

DELOITTE & ASSOCIES
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense cedex
S.A.S. au capital de € 2 201 424
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG Audit
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Klépierre

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société Klépierre,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Klépierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

■ Evaluation des immeubles de placement à la juste valeur

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2025, comme mentionné dans la note 3.1.1 de l'annexe des comptes consolidés, la juste valeur des immeubles de placement de votre groupe s'élève à M€ 19 039, et les investissements dans des sociétés mises en équivalence portant sur des immeubles de placement comptabilisés à leur juste valeur s'élèvent à M€ 1 293.</p> <p>Les justes valeurs retenues par la direction sont fondées sur des évaluations indépendantes. Ces justes valeurs intègrent de nombreuses hypothèses et estimations, notamment les taux d'évolution des loyers prévus, les taux d'actualisation et les taux de rendement de sortie, les loyers de marché estimés ainsi que les transactions récentes. Concernant les projets en développement, d'autres facteurs sont pris en compte tels que les coûts de développement futurs, l'avancement de l'état locatif et les risques encourus jusqu'à l'achèvement du projet.</p>	<p>Nous avons pris connaissance des contrôles de la direction sur les données utilisées pour les évaluations ainsi que des contrôles sur les variations des valeurs par rapport aux périodes précédentes. Nous avons testé l'efficacité des contrôles que nous avons estimés les plus pertinents.</p> <p>Nous avons évalué la compétence et l'indépendance des experts indépendants.</p> <p>Nous avons participé, en incluant nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions en présence des experts indépendants, afin de prendre connaissance de la méthodologie adoptée et des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement et, plus particulièrement parmi celles-ci, les tendances du marché au titre des loyers attendus, des taux de rendement et, pour les projets en développement, la prise en compte des coûts de développements futurs. Nous avons examiné la manière dont les experts indépendants ont pris en compte les transactions de marché récentes ainsi que les enjeux climatiques.</p> <p>Nous avons rapproché les valorisations des experts indépendants avec les comptes consolidés.</p>

La détermination de la juste valeur des immeubles de placement implique ainsi le recours à une part de jugement importante. Par conséquent, étant donné le caractère significatif du poste dans les comptes consolidés pris dans leur ensemble et la part de jugement exercée dans la détermination de la juste valeur, l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur est considérée comme un point clé de l'audit.

Nous avons effectué des procédures analytiques en comparant les évaluations avec celles des périodes précédentes, ainsi qu'en comparant les hypothèses utilisées, comme les taux d'actualisation et les taux de rendement de sortie, avec les données pertinentes du marché.

Nous avons réalisé des procédures spécifiques sur les immeubles de placement dont l'évaluation et, le cas échéant, les variations étaient significatives, ainsi que sur ceux dont les hypothèses et les variations étaient atypiques.

Dans ce cadre, nous avons apprécié, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, les principaux paramètres utilisés par les experts indépendants, tels que les évolutions de loyer prévues, les niveaux de loyer de marché, les taux d'actualisation et les taux de rendement de sortie. Des entretiens avec la direction ont été menés lorsque cela était nécessaire.

Nous avons également apprécié le caractère approprié des informations sur les immeubles de placement à la juste valeur figurant dans l'annexe des comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du directoire.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

- Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président du directoire. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Klépierre par votre assemblée générale du 28 juin 2006 pour le cabinet DELOITTE & ASSOCIES et du 19 avril 2016 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2025, le cabinet DELOITTE & ASSOCIES était dans la vingtième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la dixième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.


Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 26 février 2026

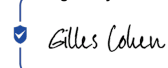
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

ERNST & YOUNG Audit

Signé par :

6CB703CB8912404...

Jean-Vincent Coustel

Signed by:


Gilles Cohen

États | 4

financiers



4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025

4.1.1 État du résultat global consolidé

En millions d'euros	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs		1 271,7	1 233,1
Charges locatives et impôts fonciers		- 382,3	- 369,8
Charges et impôts refacturés		295,3	270,5
Charges nettes sur immeubles		- 45,0	- 51,6
Revenus locatifs nets	4.1	1 139,7	1 082,2
Revenus de gestion, d'administration et autres produits d'exploitation	4.2	89,3	81,4
Frais de personnel	4.3	- 129,2	- 119,9
Dotations aux amortissements et dépréciations		- 16,7	- 17,0
Provisions		- 9,4	10,9
Autres frais généraux		- 47,1	- 44,4
Variation de valeur des immeubles de placement	4.4	687,4	541,0
Résultat de cession	4.5	13,8	1,6
Dépréciation des écarts d'acquisition		- 1,0	- 0,4
Résultat opérationnel		1 726,8	1 535,4
Produits financiers		142,4	131,6
Charges financières		- 302,0	- 284,4
Charges financières au titre des contrats de location		- 10,1	- 9,6
Coût de l'endettement net	4.6	- 169,7	- 162,4
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés		0,0	0,0
Variation de valeur des instruments financiers		- 32,9	- 30,0
Profit (perte) sur la situation monétaire nette	4.7	6,6	- 18,2
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3.2	86,9	110,4
Résultat avant impôts		1 617,8	1 435,2
Impôts sur les sociétés	5	- 159,2	- 186,0
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		1 458,5	1 249,2
• Dont part du Groupe		1 299,4	1 097,5
• Dont participations ne donnant pas le contrôle		159,1	151,7
Résultat par action			
Résultat net, part du Groupe (en euros) ^(a)		4,54	3,84
Résultat net dilué, part du Groupe (en euros) ^(b)		4,54	3,83

(a) Nombre moyen d'actions non dilué : 286 043 006 en 2025 et 285 686 059 en 2024.

(b) Nombre moyen d'actions dilué : 286 489 098 en 2025 et 286 632 958 en 2024.

4.1.2 Autres éléments du résultat global consolidé

En millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 458,5	1 249,2
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres	- 40,2	- 51,3
• Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie	- 7,7	- 10,3
• Profits et pertes de conversion	- 33,8	- 43,1
• Impôt sur les autres éléments du résultat global	0,5	1,8
Sous-total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en « Résultat net »	- 41,0	- 51,6
• Écarts actuariels	0,8	0,3
Sous-total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en « Résultat net »	0,8	0,3
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	1 418,3	1 197,9
• Dont part du Groupe	1 250,5	1 071,6
• Dont participations ne donnant pas le contrôle	167,8	126,3

4.1.3 État consolidé de la situation financière

Actifs

<i>En millions d'euros</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Écarts d'acquisition	3.3	465,4	466,5
Immobilisations incorporelles		36,5	23,5
Immobilisations corporelles		38,6	41,3
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	3.1	19 038,7	18 127,5
Immeubles de placement évalués au coût	3.1	22,7	65,5
Participations dans les entreprises associées	3.2	1 087,3	1 057,8
Autres actifs non courants		252,1	246,9
Instruments dérivés non courants	3.4	8,6	16,5
Impôts différés actifs	5	10,4	18,0
Actifs non courants		20 960,3	20 063,5
Immeubles de placement destinés à la vente	3.1	56,0	15,2
Créances clients	3.4.3	99,7	119,5
Autres créances	3.4.4	237,1	285,5
Instruments dérivés courants	3.4	83,2	88,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.4.5	831,9	400,8
Actifs courants		1 307,9	909,4
TOTAL ACTIF		22 268,2	20 972,9

Capitaux propres et passifs

<i>En millions d'euros</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Capital	3.5	401,6	401,6
Primes, réserve légale et réserves consolidées		7 623,0	7 098,6
Résultat consolidé		1 299,4	1 097,5
Capitaux propres part du Groupe		9 324,0	8 597,7
Participations ne donnant pas le contrôle		2 139,6	2 051,5
Capitaux propres		11 463,6	10 649,2
Passifs financiers non courants	3.4.6	6 498,3	6 418,4
Dettes de location non courantes	3.4.6	335,2	299,5
Provisions long terme	3.6	47,0	37,2
Engagements de retraite et avantages long terme	3.7	7,3	8,0
Instruments dérivés non courants	3.4	73,5	72,8
Dépôts et cautionnements		153,8	154,0
Impôts différés passifs	5	1 368,1	1 248,7
Passifs non courants		8 483,2	8 238,6
Passifs financiers courants	3.4.6	1 667,5	1 365,1
Dettes de location courantes	3.4.6	12,8	12,1
Concours bancaires	3.4.5	0,4	0,1
Dettes fournisseurs		95,6	150,3
Dettes sur immobilisations		25,2	59,0
Autres dettes	3.4.6	372,9	355,3
Instruments dérivés courants	3.4	0,8	1,1
Dettes fiscales et sociales		146,2	142,1
Passifs courants		2 321,4	2 085,1
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		22 268,2	20 972,9

4.1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

En millions d'euros	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Flux de trésorerie des activités d'exploitation			
Résultat net des sociétés intégrées		1 458,5	1 249,2
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	4.4	- 687,4	- 541,0
• Dépréciation de l'écart d'acquisition		1,0	0,4
• Résultat de cession	4.5	- 13,8	- 1,6
• Charge d'impôt courant et différé	5	159,2	186,0
• Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		- 86,9	- 110,4
• Reclassement des intérêts financiers et autres éléments		241,9	252,3
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		1 094,5	1 039,3
Impôts versés (ou reçus)		- 44,2	- 51,2
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation		- 25,2	- 23,1
Flux net de trésorerie provenant des activités d'exploitation		1 025,1	965,0
Flux de trésorerie des opérations d'investissement			
Produits de la cession d'immeubles de placement		35,8	144,3
Produits de la cession de filiales (net de la trésorerie cédée, net des prêts et avances remboursés)		112,9	0,7
Acquisitions d'immeubles de placement		- 159,7	- 2,5
Décaissements liés aux travaux en cours		- 185,8	- 177,3
Acquisitions d'autres immobilisations		- 19,9	- 13,0
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)		- 1,9	- 234,6
Flux de trésorerie reçus des coentreprises et des entreprises associées (incluant les dividendes reçus et les avances)		56,9	48,2
Remboursement des prêts et avances		- 24,1	- 41,4
Flux net de trésorerie provenant des opérations d'investissement		- 185,7	- 275,6
Flux de trésorerie des opérations de financement			
Dividendes mis en paiement aux actionnaires de l'entité mère	1.1	- 529,2	- 485,2
Dividendes mis en paiement aux participations ne donnant pas le contrôle		- 73,9	- 39,8
Variation de capital de filiales possédant des actionnaires minoritaires		- 7,0	- 18,5
Remboursement de prime d'émission		- 0,0	- 29,1
Acquisitions/cessions d'actions propres		0,8	- 1,4
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture	3.4.6	2 036,3	1 855,5
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	3.4.6	- 1 654,1	- 1 749,4
Remboursement net des dettes locatives	3.4.6	- 13,8	- 13,8
Intérêts financiers versés		- 150,6	- 155,0
Intérêts financiers sur obligations locatives		- 10,0	- 9,6
Flux net de trésorerie provenant des opérations de financement		- 401,5	- 646,3
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		- 7,2	- 0,9
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		430,6	42,2
Trésorerie à l'ouverture	3.4.5	400,7	358,5
Trésorerie à la clôture	3.4.5	831,5	400,7

4.1.5 Tableau de variation des capitaux propres

<i>En millions d'euros</i>	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 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	-	-	3,3	-	0,9	-	4,2	-	4,2
Affectation du résultat	-	-	-	-	192,7	- 192,7	0,0	-	0,0
Dividendes	-	- 29,1	-	-	- 485,2	-	- 514,3	- 57,5	- 571,8
Résultat net de la période	-	-	-	-	-	1 097,5	1 097,5	151,7	1 249,2
Autres éléments du résultat global	-	-	-	- 5,7	- 20,2	-	- 25,9	- 25,4	- 51,3
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	0,1	0,1
Autres mouvements	-	-	-	-	19,5	-	19,5	2,7	22,2
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 capital	-	-	-	-	-	-	-	- 7,0	- 7,0
Opérations sur titres auto-détenus	-	-	9,1	-	- 2,6	-	6,5	-	6,5
Affectation du résultat	-	-	-	-	1 097,5	- 1 097,5	-	-	-
Dividendes	-	- 529,2	-	-	-	-	- 529,2	- 74,2	- 603,4
Résultat net de la période	-	-	-	-	-	1 299,4	1 299,4	159,1	1 458,5
Autres éléments du résultat global	-	-	-	- 4,1	- 44,8	-	- 48,9	8,7	- 40,2
Variations de périmètre	-	-	-	-	- 0,8	-	- 0,8	1,3	0,5
Autres mouvements	-	-	-	-	- 0,7	-	- 0,7	0,2	- 0,5
CAPITAUX PROPRES 31/12/2025	401,6	2 830,6	- 13,3	3,4	4 802,3	1 299,4	9 324,0	2 139,6	11 463,6

Note 1 Éléments significatifs de l'exercice

1.1 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 529,2 millions d'euros (actions propres exclues).

1.2 Investissements et desinvestissements réalisés

Le 23 décembre 2025, Klépierre a acquis Casamassima, le principal centre commercial de la métropole de Bari. Le centre

commercial Casamassima fait partie de la plus grande destination commerciale de la région des Pouilles, avec 100 000 m² dédiés au commerce et aux loisirs.

En matière d'extension, le Groupe a achevé le développement du centre "Odysseum" à Montpellier (France), représentant un investissement total de 56 millions d'euros.

En 2025, Klépierre a réalisé 149 millions d'euros de cessions, notamment des actifs en France, en Pologne, en Grèce et au Danemark.

Note 2 Principes comptables et périmètre

2.1 Informations relatives à l'entreprise

Klöpierre 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 13 février 2026, le Directoire a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Klöpierre SA au 31 décembre 2025. Les comptes consolidés seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires prévue le 7 mai 2026.

2.2 Application des normes IFRS

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2025 du groupe Klöpierre ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publié par l'IASB (*International Accounting Standards Board*), tel qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date.

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

Les états financiers consolidés sont présentés en millions d'euros et toutes les valeurs sont arrondies au dixième de million le plus proche sauf indication contraire.

2.3 Recours à des jugements et à des estimations significatives

L'établissement des comptes consolidés 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 faits et circonstances qui pourraient avoir un impact significatif sur la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et résultat du Groupe sont détaillés ci-dessous :

- valorisation du *goodwill* des sociétés de gestion (voir note 3.3) ;
- immeubles de placement et sociétés mises en équivalence (voir notes 3.1 et 3.2) ;
- risque de crédit (voir note 6) ;

- instruments financiers (voir note 3.4) ;
- impôts différés (voir note 5) ;
- prise en compte des risques relatifs aux changements climatiques (voir note 3.1).

2.4 Méthode de consolidation

Les comptes des sociétés directement ou indirectement contrôlées par la société mère sont consolidés selon la méthode d'intégration globale. La société mère est réputée exercer un contrôle sur une entité lorsqu'elle a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité afin d'en tirer des avantages.

Les sociétés sur lesquelles la société mère exerce directement ou indirectement une influence significative sur leur gestion, sans toutefois en avoir le contrôle total ou conjoint, sont comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence. Cette méthode consiste à reconnaître dans le compte de résultat du Groupe la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence. La quote-part du Groupe dans les actifs nets des sociétés mises en équivalence est enregistrée sous « autres actifs non courants » dans l'état consolidé de la situation financière.

Les états financiers sont présentés en euros, la monnaie fonctionnelle et de présentation de Klöpierre SA et du Groupe. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle qui correspond à la devise de l'environnement économique principal dans lequel elle exerce ses activités.

Les opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées au taux de change en vigueur à la date de transaction. À la date de clôture, les éléments monétaires sont convertis au taux de change en vigueur à la date de clôture tandis que les éléments non monétaires sont convertis au taux historique ou au taux en vigueur à la date de l'évaluation de la juste valeur.

Les actifs et passifs des filiales sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture alors que les produits et charges sont convertis au taux de change moyen sur la période. Les écarts de changes sont comptabilisés en capitaux propres.

Les soldes et résultats intragroupe sont éliminés lors de la consolidation.

Au 31 décembre 2025, le périmètre de consolidation du Groupe comprend 205 sociétés, dont 173 sociétés en intégration globale et 32 sociétés mises en équivalence.

Aucun changement significatif dans le périmètre de consolidation n'a eu lieu sur l'exercice.

La liste des principales entités consolidées figure à la note 8.4.

Note 3 Notes annexes : bilan

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

PRINCIPES COMPTABLES

Les immeubles de placement comprennent les actifs destinés à générer un revenu locatif à long terme ou une appréciation en capital, ou les deux, et non occupés par les sociétés du Groupe.

À l'origine, les immeubles de placement sont évalués à leurs coûts, incluant les coûts de transaction et, s'ils sont applicables, les coûts d'éviction et les coûts d'emprunts.

Après cette reconnaissance initiale, les immeubles de placement sont enregistrés, au 30 juin et au 31 décembre à leur juste valeur. Les justes valeurs sont déterminées conformément à la norme IFRS 13.

Les justes valeurs excluent les droits et frais de mutation évalués (taxes perçues par les autorités locales lors du transfert de la propriété d'un bien immobilier) ainsi que les revenus de location opérationnelle payés d'avance ou courus, car ils sont comptabilisés séparément dans l'état consolidé de la situation financière.

La majorité des justes valeurs sont déterminées par des experts indépendants à l'exception d'une faible part de notre portefeuille qui fait l'objet d'évaluations internes.

Compte tenu de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et de l'utilisation de données non observables publiquement (tels que les taux de croissance des loyers, de capitalisation et d'actualisation), ces actifs sont classés comme niveau 3 dans la hiérarchie de juste valeur selon IFRS 13 (voir note 3.4). L'impact du changement climatique pris en compte dans les évaluations ne peut pas être isolé.

Après leur comptabilisation initiale sous IFRS 16, les droits d'utilisation se rapportant à des baux à construction et répondant à la définition d'immeuble de placement sont évalués selon le modèle de la juste valeur conformément à la norme IAS 40.

La différence entre la juste valeur d'un immeuble de placement à la date du *reporting* et sa valeur comptable avant la nouvelle évaluation est enregistrée en compte de résultat en « variation de valeur des immeubles de placement ».

Si la juste valeur ne peut pas être déterminée de façon fiable, principalement pour les immeubles en construction en ou développement, l'immeuble est évalué au coût et subit un test de dépréciation si une indication de perte de valeur est survenue.

Les terrains ayant une valeur inférieure à 5 millions d'euros sont évalués à leur coût.

Les actifs sous promesse ou mandat de vente sont présentés conformément aux dispositions de la norme IFRS 5. Les actifs détenus en vue de la vente sont évalués au prix de la transaction.

Détermination de la juste valeur par des experts indépendants

Au 31 décembre 2025, 99 % de la valeur du portefeuille de Klépierre soit 20 909 millions d'euros (y compris droits et frais de mutation et en part totale) a été valorisé par des experts indépendants ayant les qualifications et l'expertise nécessaires.

Les valorisations sont toutes effectuées selon les principes de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, les recommandations de l'AMF du 8 février 2010 et les normes de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

La méthode utilisée est la méthode des **flux de trésorerie actualisés (méthode DCF)** :

- les experts estiment les flux de trésorerie futurs sur une période de 10 ans, sur la base d'informations communiquées par Klépierre (loyers, fréquentation, chiffre d'affaires des commerçants, taux d'effort et 12 indicateurs clés de performance non financiers tels que la consommation d'énergie). Ils intègrent également leurs propres hypothèses concernant les baux (valeur locative estimée, taux de vacance, abattements, taux de croissance des revenus locatifs nets, les dépenses d'investissements futures et les charges d'exploitations). Les dépenses climatiques sont reconnues soit comme des investissements (par exemple, les améliorations des équipements énergétiques, les panneaux solaires, etc.), soit comme des dépenses récurrentes (par exemple, les outils de gestion de l'énergie, les audits et les études) ;
- les flux de trésorerie sont actualisés en utilisant un taux spécifique à chaque actif, combinant le taux sans risque à une prime de risque reflétant l'emplacement, la qualité, la taille et les spécificités techniques de l'actif expertisé ;
- la valeur finale est calculée sur la base des revenus locatifs nets de la dixième année, capitalisés selon un rendement de sortie.

Si la valorisation déterminée par la **méthode DCF** est significativement différente de celle obtenue par la **méthode par capitalisation des revenus nets**, les écarts entre les deux méthodes d'évaluation sont analysés et lorsque nécessaire, les hypothèses utilisées dans la **méthode DCF** sont ajustées. Selon la méthode par capitalisation des revenus nets la juste valeur d'un centre est calculée en appliquant un taux de rendement au loyer total net pour les locaux occupés et au loyer net de marché escompté en fonction de la durée prévisionnelle de la vacance pour les locaux vides. Le taux de rendement repose sur différents paramètres, notamment : la surface de vente, la configuration, la concurrence, les types de détention, le potentiel locatif et d'extension et les récentes transactions.

La Direction et les experts se réunissent deux fois par an pour échanger sur le processus d'évaluation et de ses résultats. Cette revue implique des discussions sur les hypothèses retenues par les experts indépendants, ainsi que l'analyse des évaluations obtenues.

3.1.1 Immeubles de placement à la juste valeur

IMMEUBLES DE PLACEMENT À LA JUSTE VALEUR PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES

<i>En millions d'euros</i>	Immeubles de placement évalués à la juste valeur – Valeur nette au 31/12/2025	Immeubles de placement évalués à la juste valeur – Valeur nette au 31/12/2024
France/Belgique	6 941,0	6 851,8
Europe du Sud	6 765,7	6 167,2
Scandinavie	2 388,5	2 264,5
Nord Ouest et Europe Centrale	2 943,5	2 844,0
TOTAL	19 038,7	18 127,5

VARIATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN 2025

<i>En millions d'euros</i>	
Immeubles de placement évalués à la juste valeur – Valeur nette au 31/12/2024	18 127,5
Variations de juste valeur	687,4
Acquisition	159,7
Investissements et intérêts capitalisés	161,3
Cessions et sorties de périmètre	- 100,4
Autres mouvements, reclassements	3,2
IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR – VALEUR NETTE AU 31/12/2025	19 038,7

INVESTISSEMENTS ET DÉINVESTISSEMENTS PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES

<i>En millions d'euros</i>	Nouveaux investissements au 31/12/2025 ^(a)	Cessions et sorties de périmètre au 31/12/2025
France/Belgique	74,7	- 61,2
Europe du Sud ^(b)	205,7	- 1,6
Scandinavie	20,6	
Nord Ouest et Europe Centrale	20,0	- 37,6
TOTAL	321,0	- 100,4

(a) Les investissements incluent les acquisitions, les dépenses capitalisées et les mouvements de périmètre.
(b) Incluant l'acquisition du centre commercial Casamassima à Bari (Italie) pour 159,7 M€.

PRINCIPALES HYPOTHÈSES SOUS-JACENTES DES ÉVALUATIONS

Centres commerciaux <i>(moyenne pondérée)</i>	31/12/2025			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/Belgique	7,0 %	5,7 %	2,9 %	7,2 %	5,7 %	3,0 %
Europe du Sud	8,0 %	6,6 %	2,7 %	8,0 %	6,6 %	2,5 %
Scandinavie	7,7 %	5,6 %	2,8 %	7,6 %	5,6 %	2,7 %
Autres pays	8,0 %	6,2 %	3,6 %	9,1 %	6,4 %	4,4 %
TOTAL GROUPE	7,6 %	6,1 %	2,9 %	7,8 %	6,1 %	2,9 %

Le taux d'actualisation et le taux de sortie sont pondérés en fonction de la valorisation du portefeuille de centre commerciaux.

ANALYSE DE LA SENSIBILITÉ

Les tableaux ci-dessous présentent les changements dans l'évaluation du portefeuille de centres commerciaux en utilisant d'autres hypothèses de taux d'actualisation, de sortie et de TCAM que celles utilisées par les experts :

Zone géographique	Variation du taux d'actualisation			
	- 50 pb	- 25 pb	+ 25 pb	+ 50 pb
France/Belgique	3,7 %	1,8 %	- 1,9 %	- 3,7 %
Europe du Sud	3,5 %	1,7 %	- 1,8 %	- 3,5 %
Scandinavie	3,6 %	1,8 %	- 1,8 %	- 3,5 %
Autres pays	3,9 %	1,9 %	- 1,9 %	- 3,7 %
TOTAL	3,6 %	1,8 %	- 1,8 %	- 3,5 %

Zone géographique	Variation du taux de sortie			
	- 50 pb	- 25 pb	+ 25 pb	+ 50 pb
France/Belgique	5,8 %	2,7 %	- 2,6 %	- 4,9 %
Europe du Sud	4,7 %	2,2 %	- 2,2 %	- 4,1 %
Scandinavie	5,7 %	2,7 %	- 2,5 %	- 4,7 %
Autres pays	5,6 %	2,7 %	- 2,4 %	- 4,7 %
TOTAL	5,3 %	2,5 %	- 2,4 %	- 4,5 %

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 %
Autres pays	- 1,5 %	- 0,7 %	0,7 %	1,5 %
TOTAL	- 1,5 %	- 0,7 %	0,7 %	1,5 %

3.1.2 Réconciliation du portefeuille d'immeubles de placement

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	31/12/2025				
	Immeubles de placement détenus par les sociétés en intégration globale	Investissement dans les sociétés mises en équivalence ^(a)	Droits et frais de mutation	Dette liée aux droits d'utilisation ^(b)	Valeur du patrimoine (dont droits et frais de mutation)
Immeubles de placement	18 701,9	1 293,1	1 027,1		21 022,1
Droit d'utilisation des baux à construction	336,8			- 323,2	13,6
<i>Dont prépaiements des baux à construction</i>	13,6				13,6
Immeubles de placement à la juste valeur	19 038,7	1 293,1	1 027,1	- 323,2	21 035,7
Immeubles de placement évalués au coût	22,7	45,1			67,8
Immeubles de placement destinés à être cédés	56,0				56,0
Avantages dans les contrats de location simple	32,8				32,8
TOTAL	19 150,2	1 338,2	1 027,1	- 323,2	21 192,3

(a) Les investissements dans les sociétés mises en équivalence sont intégrés sur la base de la juste valeur des titres détenus.

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

3.2 Participations dans les entreprises associées (IFRS 11 et IAS 28)

PRINCIPES COMPTABLES

Les participations dans les entreprises en **contrôle conjoint** et **associées** sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence :

- **contrôle conjoint** : Le contrôle conjoint existe lorsque les décisions opérationnelles, stratégiques et financières nécessitent un accord unanime entre les partenaires. L'accord est contractuel : statuts, pactes d'actionnaires ;
- **influence notable** : L'influence notable est définie comme le pouvoir de participer aux décisions de politiques financière et opérationnelle d'une entité, sans en détenir le contrôle. Elle est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote dans une entité.

Les participations dans les sociétés mises en équivalence sont inscrites au bilan initialement à leur coût augmenté ou diminué de la quote-part de situation nette générée après l'acquisition, et diminué des pertes de valeur.

Au 31 décembre 2025, le Groupe compte 32 sociétés consolidées dans ses comptes selon la méthode de mise en équivalence, parmi lesquelles 20 sont contrôlées conjointement et 12 sont sous influence notable.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024 Quote-part Groupe	Quote-part dans le résultat net	Dividendes reçus	Variations de cours de change	Variations de périmètre et autres mouvements	31/12/2025 Quote-part Groupe
Titres de sociétés contrôlées conjointement	834,4	76,4	- 27,7	- 0,4	0,6	883,3
Titres de sociétés sous influence notable	223,4	10,5	- 10,0	- 24,9	5,0	204,0
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	1 057,8	86,9	- 37,7	- 25,3	5,6	1 087,3

3.2.1 Participation dans les sociétés contrôlées conjointement

Les principaux éléments du bilan et du compte de résultat des coentreprises sont présentés ci-dessous :

Bilan

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025 % d'intégration dans la consolidation	31/12/2024 % d'intégration dans la consolidation
Actifs non courants (principalement des immeubles de placement)	1 163,3	1 107,0
Actifs courants	30,2	31,2
Disponibilités et équivalents de trésorerie	63,1	64,8
TOTAL ACTIF	1 256,6	1 203,0
Situation nette	883,3	834,4
Passifs non courants	361,7	347,3
Passifs courants	11,6	21,3
TOTAL PASSIF	1 256,6	1 203,0

Compte de résultat

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025 % d'intégration dans la consolidation	31/12/2024 % d'intégration dans la consolidation
Produits des activités ordinaires	66,2	74,4
Charges d'exploitation	- 6,7	- 16,1
Variation de valeur des immeubles de placement	49,8	30,3
Résultat financier	- 8,9	- 9,2
Résultat avant impôt	100,5	79,4
Impôts	- 24,1	- 21,0
RÉSULTAT NET	76,4	58,4

3.2.2 Participation dans les sociétés sous influence notable

Les principaux éléments du bilan et du compte de résultat des sociétés sous influence notable sont présentés ci-dessous :

Bilan

En millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
	% d'intégration dans la consolidation	% d'intégration dans la consolidation
Actifs non courants (principalement des immeubles de placement)	223,7	242,0
Actifs courants	8,6	6,5
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9,9	10,8
TOTAL ACTIF	242,2	259,3
Situation nette	204,0	223,4
Passifs non courants	28,8	33,0
Passifs courants	9,4	2,9
TOTAL PASSIF	242,2	259,3

Compte de résultat

En millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
	% d'intégration dans la consolidation	% d'intégration dans la consolidation
Produits des activités ordinaires	21,8	21,2
Charges d'exploitation	- 5,0	15,7
Variation de valeur des immeubles de placement	- 0,4	16,7
Résultat financier	0,8	1,1
Profit (perte) sur la situation monétaire nette	- 5,0	- 2,7
Résultat avant impôt	12,2	52,0
Impôts	- 1,6	
RÉSULTAT NET	10,5	52,0

3.3 Écarts d'acquisition (*goodwill*) (IFRS 3 – révisé et IAS 36)

PRINCIPES COMPTABLES

Le Groupe comptabilise tout regroupement d'entreprises par l'application de la méthode de l'acquisition.

Pour qualifier une transaction de **regroupement d'entreprises**, l'opération doit impliquer l'acquisition d'un ensemble intégré d'activités en plus de l'immeuble de placement. Des ajustements post-acquisition peuvent être faits dans un délai maximal de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition et doivent être liés à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition.

Le **goodwill** est enregistré au coût diminué des éventuelles pertes de valeur cumulées. Conformément à IAS 36, le Groupe procède à des tests de dépréciation chaque année ou plus fréquemment dès l'apparition d'un indice de perte de valeur. Ces tests évaluent des unités génératrices de trésorerie (UGT), les plus petits groupes d'actifs identifiables générant des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par les autres actifs ou groupes d'actifs.

Klépierre dispose de deux types de *goodwill* :

Goodwill correspondant à l'optimisation fiscale sur les impôts différés.

Il s'agit des *goodwill* issus de la reconnaissance d'impôts différés à la date du regroupement d'entreprises. Ils sont calculés par différence entre les impôts différés comptabilisés au bilan selon IAS 12, et les impôts effectifs à verser en cas de vente *via* une cession de titres. Les tests de dépréciation menés à chaque clôture consistent à comparer la valeur nette comptable du *goodwill* aux gains d'optimisation fiscale attendus sur les impôts différés.

Goodwill des sociétés de gestion

Les *goodwill* des sociétés de gestion sont soumis à des tests de dépréciation annuels ou révisés lorsque des événements déclencheurs surviennent. Ces tests sont basés sur des évaluations externes réalisées par des experts indépendants qui appliquent la méthode des flux de trésorerie actualisés (ou méthode DCF pour *Discounted Cash Flows*). Cette méthode s'articule en trois étapes :

- **projection de flux de trésorerie** : les flux de trésorerie futurs générés par le portefeuille d'activités sont estimés à partir de plans d'affaires élaborés dans chaque pays (hors coûts du financement) ;
- **actualisation** : les prévisions de flux de trésorerie ainsi que la valeur terminale estimée (valeur finale du portefeuille) sont actualisées à un taux déterminé selon le modèle du *Capital Asset Pricing Model* (CAPM). Ce taux combine le taux d'intérêt sans risque, la prime de risque du marché global et la prime de risque spécifique ;
- **calcul de la valeur des capitaux propres** : la valeur des capitaux propres est obtenue en retranchant de la valeur du portefeuille le montant de l'endettement net à la date de l'évaluation.

La valeur nette comptable d'une société est ensuite comparée à sa valeur recouvrable.

Goodwill correspondant à l'optimisation fiscale sur les impôts différés

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024	Dépréciations	Variations de cours de change	31/12/2025
Italie	192,4	- 0,9		191,5
Espagne	23,1			23,1
Norvège	29,5		- 0,1	29,4
Belgique	3,4			3,4
ÉCARTS D'ACQUISITION RÉSULTANT DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	248,4	- 0,9	- 0,1	247,4

Goodwill des sociétés de gestion

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	117,7	117,7
Italie	53,7	53,7
Espagne et Portugal	39,1	39,1
Autres pays	7,6	7,6
ÉCARTS D'ACQUISITION ACTIVITÉS DE GESTION	218,1	218,1

Les principales hypothèses retenues pour le calcul de la valeur d'entreprise selon les dernières évaluations sont les suivantes :

- le taux d'actualisation ;

Taux d'actualisation	2025	2024
France	7,9 %	8,2 %
Italie	8,2 %	8,7 %
Espagne et Portugal	7,9 %	8,2 %
Autres pays	8,4 %	8,7 %

- les flux de trésorerie disponibles sur l'horizon du plan d'affaires reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle. Ces dernières prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de l'établissement du plan ;
- le taux de croissance pour la période de 2026 à 2030 est basé sur les hypothèses du plan d'affaires interne par pays ;
- la valeur finale est déterminée sur la base d'un taux de croissance de 1,75 % à partir de 2031.

Aucune perte de valeur n'a été constatée au 31 décembre 2025 à la suite de ces tests de dépréciation.

Par ailleurs, une analyse de sensibilité du calcul aux variations des principales hypothèses (+0,5 point du taux d'actualisation ; -0,5 point du taux de croissance à l'infini) n'a pas mis en évidence de valeur recouvrable inférieure à la valeur comptable.

3.4 Instruments financiers (IFRS 9, IFRS 13, IFRS 7 et IAS 32)

PRINCIPES COMPTABLES

Périmètre et normes applicables

Les instruments financiers comprennent :

- **les actifs financiers** : immobilisations financières long terme, avances accordées aux sociétés consolidées selon la méthode de mise en équivalence, dépôts de garanties, actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris la trésorerie et équivalents de trésorerie et les instruments dérivés ;
- **les passifs financiers** : emprunts obligataires, emprunts bancaires, billets de trésorerie, dette de loyer et instruments dérivés.

Les actifs et passifs financiers sont comptabilisés conformément aux normes IFRS 9 Instruments financiers, IFRS 13 Évaluation de la juste valeur, IFRS 7 Instruments financiers : informations à fournir et IAS 32 Instruments financiers : Présentation

Classification et évaluation des actifs financiers

Le Groupe détermine la classification de l'actif financier à la date d'acquisition en fonction du modèle de gestion et des caractéristiques de l'instrument et de ses flux de trésorerie contractuels. Les actifs financiers sont évalués :

- **au coût amorti** lorsque leur recouvrement est assuré par le remboursement du principal et le versement des intérêts. Ces actifs correspondent aux créances rattachées à des participations, autres prêts et créances. Ils sont initialement comptabilisés à la juste valeur, puis réévalués selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Conformément à la norme IFRS 9, ces actifs sont dépréciés d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues sur la base des données historiques de défaut et d'informations prospectives ;
- **à la juste valeur par le résultat** pour les actifs financiers dont l'objectif de détention ne correspond ni à l'encaissement de flux de trésorerie contractuels, ni à une cession, et pour lesquels les flux attendus ne correspondent pas uniquement à des remboursements de principal et des versements d'intérêts ; et les actifs désignés à la juste valeur dont la gestion est fondée sur la juste valeur y compris les titres de participation non consolidés ;
- **à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global** pour les instruments de dettes et de capitaux propres non détenus à des fins de *trading*.

Classification et évaluation des passifs financiers

Passifs financiers au coût amorti

À l'exception des instruments dérivés et autres passifs spécifiquement évalués à la juste valeur par le résultat, les passifs financiers sont initialement comptabilisés à leur juste valeur nette des coûts de transaction directement attribuables et sont ensuite évalués au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif.

Les primes des emprunts obligataires et les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts concernés et sont pris en compte dans le calcul du taux d'intérêt effectif. L'étalement correspondant est reconnu en charges financières.

Les billets de trésorerie sont souvent renouvelés juste avant leur date d'échéance et sont initialement comptabilisés à leur date de règlement. Les comptabiliser à leur date de négociation conduirait à gonfler artificiellement l'encours entre la date de négociation du renouvellement et la date de début effective.

Passifs financiers à la juste valeur par le résultat

Cette catégorie comprend principalement les passifs financiers dérivés et certains éléments de la dette à taux fixe qui sont couverts économiquement par des dérivés et comptabilisées à la juste valeur. Ces instruments sont évalués à la juste valeur, les variations étant enregistrées en résultat, généralement sous « Variation de valeur des instruments financiers ».

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour couvrir son exposition aux risques de taux d'intérêt et, dans une moindre mesure, au risque de change.

Tous les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à la juste valeur dans l'état de la situation financière, en tant qu'actifs ou passifs financiers.

À l'exception des instruments financiers dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie ou couvertures d'un investissement net, les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés sont enregistrées dans le résultat de la période.

Pour les passifs financiers qui sont des éléments couverts dans le cadre d'une couverture de juste valeur, la valeur comptable est ajustée des variations de la juste valeur du risque couvert, le gain ou la perte correspondant étant enregistré dans le résultat afin de compenser l'effet de l'instrument de couverture.

Évaluation à la juste valeur

IFRS 13 établit une classification de la juste valeur en trois niveaux de catégories pour les données utilisées pour les techniques de valorisation de la juste valeur de tous les actifs et passifs financiers :

- **niveau 1** : juste valeur évaluée sur la base de cours (non ajustés) observés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- **niveau 2** : juste valeur évaluée à partir de données autres que les prix cotés sur des marchés actifs, qui sont observables directement (prix) ou indirectement (données dérivées de prix) ;
- **niveau 3** : juste valeur pour l'actif ou le passif évaluée à l'aide de données qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables (données non observables).

3.4.1 Valeur nette comptable et classification des actifs et passifs financiers

ACTIFS FINANCIERS

En millions d'euros	Montant au 31/12/2025	Montants reconnus dans l'état de la situation financière selon IFRS 9		Juste valeur	Mode de détermination de la juste valeur	
		Actifs au coût amorti	Actifs à la juste valeur par résultat		Niveau 1 : Prix de marché	Niveau 2 : Modèles avec paramètres observables
Avances aux sociétés mises en équivalence	225,6	225,6		225,6		225,6
Instruments dérivés non courants ^(a)	- 64,9	6,9	- 71,9	- 64,9	- 64,9	
Prêts	7,9	7,9		7,9		7,9
Dépôts de garantie	16,0	16,0		16,0		16,0
Autres immobilisations financières	2,6	2,6		2,6		2,6
Total des actifs financiers non courants	187,2	259,1	- 71,9	187,2	- 64,9	252,1
Clients et comptes rattachés	99,7	99,7		99,7		99,7
Autres créances	237,1	237,1		237,1		237,1
Instruments dérivés courants ^(a)	82,4		82,4	82,4	82,4	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	831,9	831,9		831,9	831,9	
Total des actifs financiers courants	1 251,1	1 168,7	82,4	1 251,1	914,3	336,8
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	1 438,3	1 427,7	10,6	1 438,3	849,4	588,9

(a) Nets des passifs.

PASSIFS FINANCIERS

En millions d'euros	Valeur comptable au 31/12/2025	Montants reconnus dans l'état de la situation financière selon IFRS 9		Juste valeur	Mode de détermination de la juste valeur	
		Passif au coût amorti	Passif à la juste valeur par résultat		Niveau 1 : Prix de marché	Niveau 2 : Modèles avec paramètres observables
Emprunts obligataires nets de frais et primes	5 601,2	4 480,7	1 120,4	5 339,4	5 339,4	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	810,9	730,3	80,6	812,9		812,9
Avances reçues des sociétés ne donnant pas le contrôle	86,2	86,2		86,2		86,2
Total des passifs financiers non courants	6 498,3	5 297,2	1 201,1	6 238,6	5 339,4	899,1
Emprunts obligataires nets de frais et primes	500,0	500,0		499,5	499,5	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	106,4	106,4		106,4		106,4
Intérêts courus	57,3	57,3		57,3		57,3
Billets de trésorerie	1 000,0	1 000,0		1 000,0		1 000,0
Avances reçues des sociétés ne donnant pas le contrôle	3,7	3,7		3,7		3,7
Concours bancaires	0,4	0,4		0,4	0,4	
Total des passifs financiers courants	1 667,9	1 667,9		1 667,4	499,9	1 167,5
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	8 166,1	6 965,1	1 201,1	7 905,9	5 839,3	2 066,6

Au 31 décembre 2025, la valeur comptable des passifs financiers dont la variation de juste valeur est reconnue en profit ou perte s'élève à 1 201,1 millions d'euros. Cela correspond 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.

3.4.2 Portefeuille des instruments dérivés

Juste valeur du portefeuille de dérivés de taux d'intérêt :

<i>En millions d'euros</i>	Juste valeur pied de coupon au 31/12/2025	Variation de juste valeur pendant l'année 2025	Contrepartie
Couverture de flux de trésorerie	6,9	- 7,4	Capitaux propres
Couverture de juste valeur	- 67,7	- 9,0	Passifs financiers/résultat
Trading	73,0	- 32,0	Résultat net
TOTAL DES DÉRIVÉS	12,3	- 48,3	
Trading cross currency swap	- 10,3	- 1,2	Résultat net
TOTAL CROSS CURRENCY SWAP	- 10,3	- 1,2	

3.4.3 Créances clients

La dépréciation des créances est fondée sur l'approche simplifiée de la norme IFRS 9, basée sur les pertes de crédit attendues, calculées à partir des données historiques et des projections de recouvrement.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients	182,3	207,3
Provisions sur créances douteuses	- 131,7	- 136,7
Valeur nette des créances clients	50,6	70,6
Franchises et paliers des contrats de location	49,1	48,9
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	99,7	119,5

Les avantages locatifs accordés aux locataires (paliers et franchises de loyers) sont étalés sur la durée ferme du bail.

3.4.4 Autres créances

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Créances sur l'État	63,1	58,7
Fonds mandants	63,8	62,6
Fournisseurs et acomptes versés	42,2	100,0
Charges constatées d'avance	11,9	16,7
Autres	56,1	47,6
TOTAL AUTRES CRÉANCES	237,1	285,5

Les fonds mandants gérés par Klépierre Management s'élèvent à 63,8 millions d'euros au 31 décembre 2025 et sont inscrits en « Autres dettes » (note 3.4.6.) pour un montant équivalent.

La ligne « Autres » est principalement composée de créances sur dividendes des sociétés consolidées par mise en équivalence et des créances sur travaux pris en charge par la copropriété.

3.4.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Équivalents de trésorerie	669,6	53,1
• Compte à terme	620,0	30,0
• Placements marché monétaire	49,6	23,1
Trésorerie	162,3	347,7
Trésorerie active brute	831,9	400,8
Concours bancaires	- 0,4	- 0,1
TRÉSORERIE NETTE	831,5	400,7

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités en comptes bancaires, les dépôts à court terme, les SICAV monétaires et les autres valeurs mobilières.

3.4.6 Dette nette

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Passifs financiers ^(a)	8 165,7	7 783,5
Réévaluation liée aux couvertures de juste valeur et du swap de devises	76,2	67,2
Trésorerie nette	- 831,5	- 400,7
Trésorerie gérée pour le compte de mandant	- 63,8	- 62,6
ENDETTEMENT NET	7 346,6	7 387,4

(a) Hors concours bancaires.

Répartition des emprunts par échéance

<i>En millions d'euros</i>	Total	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires nets de frais et primes ^{(a) (b) (c)}	5 601,2		2 374,4	3 226,8
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an ^{(a) (b)}	810,9		403,0	407,9
Avances reçues des sociétés ne donnant pas le contrôle	86,2		86,2	
Total des passifs financiers non courants	6 498,3		2 863,5	3 634,8
Emprunts obligataires nets de frais et primes	500,0	500,0		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an ^{(a) (b)}	106,4	106,4		
Intérêts courus	57,3	57,3		
Billets de trésorerie	1 000,0	1 000,0		
Avances reçues des sociétés ne donnant pas le contrôle	3,7	3,7		
Concours bancaires	0,4	0,4		
Total des passifs financiers courants	1 667,9	1 667,9		
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	8 166,1	1 667,9	2 863,5	3 634,8

(a) Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur : - 66,4 millions d'euros.

(b) Dont frais et primes d'émission: - 105,9 millions d'euros

(c) Dont effets de change sur dettes en devises: - 8,5 millions d'euros

Les billets de trésorerie constituent des ressources à court terme. Ils sont entièrement couverts par des lignes de crédit renouvelables dont la durée moyenne est de quatre années.

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 :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Autres (dont variations de cours de change)	31/12/2025
Emprunts obligataires nets de frais et primes	5 048,6	1 051,9		- 499,3	5 601,2
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	1 275,3		- 380,6	- 83,8	810,9
Avances reçues des sociétés ne donnant pas le contrôle	94,5	4,4	- 9,8	- 2,9	86,2
Total des passifs financiers non courants	6 418,4	1 056,2	- 390,4	- 586,0	6 498,3
Emprunts obligataires nets de frais et primes	255,0		- 255,0	500,0	500,0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	19,5	1,7	- 0,8	86,0	106,4
Intérêts courus	52,0	132,5	- 125,9	- 1,4	57,3
Billets de trésorerie	1 035,0	982,7	- 1 017,7		1 000,0
Avances reçues des sociétés ne donnant pas le contrôle	3,5	6,6	- 5,8	- 0,6	3,7
Concours bancaires	0,1			0,3	0,4
Total des passifs financiers courants	1 365,2	1 123,6	- 1 405,2	584,3	1 667,9
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	7 783,6	2 179,8	- 1 795,5	- 1,7	8 166,1

Hors intérêts courus et emprunts et avances reçues des sociétés ne donnant pas le contrôle, les augmentations des passifs non courants et courants s'élèvent à 2 036,3 millions d'euros au 31 décembre 2025

Hors intérêts courus et emprunts et avances reçues des sociétés ne donnant pas le contrôle, la diminution des passifs non courants et courants s'élèvent à 1 654,1 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Dettes liées aux contrats de location (IFRS 16)

Les principaux contrats de location entrant dans le champ d'application d'IFRS 16 pour le Groupe, en tant que preneur, sont les baux à construction, les loyers de bureaux et les contrats de location de voitures.

Ils sont reconnus dans l'état de la situation financière à travers un droit d'utilisation à l'actif et une dette de location au passif, pour la valeur actualisée des loyers, initialement évaluée à la valeur actualisée des loyers non encore versés (loyer fixe uniquement), à l'exception des actifs de faible valeur et des contrats de location à court terme.

En millions d'euros	31/12/2024	Augmentations (nouveaux contrats)	Diminutions (résiliation)	Dépréciations et remboursements de la dette	Variations de cours de change	Reclassements	31/12/2025
Dettes non courantes au titre de contrats de location	299,5	48,5	- 0,6		0,1	- 12,4	335,2
Dettes courantes au titre de contrats de location	12,1	1,6		- 13,2		12,4	12,8
TOTAL DETTES AU TITRE DE CONTRATS DE LOCATION	311,6	50,2	- 0,6	- 13,2	0,1		348,0

L'augmentation des dettes de location selon la norme IFRS 16 s'explique principalement par le renouvellement du bail foncier à Sadyba (Pologne) pour un montant de 42,3 millions d'euros.

La dette nette exclut les passifs de location au titre de la norme IFRS 16, qui comprennent 53,6 millions d'euros arrivant à échéance dans un délai de un à cinq ans et 294,4 millions d'euros dans plus de cinq ans.

Autres dettes

Les « Autres dettes » incluent les fonds correspondant aux comptes de gestion des mandats de Klépierre Management avec pour contrepartie un montant équivalent en « Autres créances » à l'actif du bilan. Ces fonds s'élèvent à 63,8 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 62,6 millions d'euros au 31 décembre 2024.

3.5 Capital

Au 31 décembre 2025, le capital social s'élève à 401,6 millions d'euros comme au 31 décembre 2024 et est composé de 286 861 172 actions d'une valeur nominale de 1,40 euro chacune. Il est entièrement libéré.

Actions propres

Au 31 décembre 2025, Klépierre détenait 500 819 actions propres, inscrites au coût d'acquisition et déduites des capitaux propres. Les gains réalisés lors de la cession d'actions propres sont directement imputés aux capitaux propres, garantissant que les gains ou pertes de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

3.6 Provisions long terme et passifs éventuels (IAS 37)

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources. Cette norme impose l'actualisation des passifs long terme non rémunérés.

Au 31 décembre 2025, les provisions long terme s'élèvent à 47,0 millions d'euros par rapport à 37,2 millions d'euros au 31 décembre 2024, essentiellement pour couvrir des risques opérationnels et des litiges fiscaux n'entrant pas dans le champ d'application d'IFRIC 23 dans les différents pays où Klépierre opère.

Le permis de construire d'une zone du centre commercial Field's à Copenhague, officiellement classée comme grand magasin (25 000 m² sur un total de 65 000 m²), a été qualifié d'invalidé par les autorités administratives en raison du non-respect du plan

local de développement. L'affaire a été portée devant la Cour de Copenhague par Field's Copenhagen AS au cours du premier semestre 2024, mais le Tribunal a rejeté la demande. Klépierre a déposé un recours avec effet suspensif et d'autres options sont à l'étude en vue d'une autorisation administrative. L'audience d'appel est prévue au premier trimestre 2027. Par conséquent, aucune provision n'a été prévue à ce sujet dans les comptes consolidés au 31 décembre 2025.

3.7 Avantages au personnel et avantages à long terme (IAS 19)

PRINCIPES COMPTABLES

Avantages au personnel

Le Groupe distingue les régimes à cotisations définies des régimes à prestations définies. Le classement dans l'une ou l'autre de ces catégories s'appuie sur la substance économique du régime pour déterminer si le Groupe est tenu ou non, par les clauses d'une convention ou par une obligation implicite, d'assurer les prestations promises aux membres du personnel :

- **les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies** génèrent une dette pour le Groupe calculée sur la base d'évaluations actuarielles tenant compte d'hypothèses démographiques et financières. La valeur d'actifs éventuels de couverture (actifs de régime et droits à remboursement) est déduite de ce montant. Les gains ou pertes actuariels sont reconnus directement en capitaux propres ;
- **les régimes à cotisations définies** ne sont pas représentatifs d'un engagement pour l'entreprise. Le montant des cotisations appelées pendant l'exercice est constaté en charges.

Avantages à long terme

Il s'agit des avantages, autres que les avantages postérieurs à l'emploi et les indemnités de fin de carrière, qui ne sont pas dus intégralement dans les 12 mois suivant la fin de l'exercice pendant lequel les membres du personnel ont rendu les services correspondants. La méthode d'évaluation actuarielle est similaire à celle qui s'applique aux avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies.

4

PROVISIONS CONSTITUÉES AU TITRE DES RÉGIMES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI À PRESTATIONS DÉFINIES ET AUTRES AVANTAGES LONG TERME

<i>En millions d'euros</i>	TOTAL	Régimes de prestations définies (nets des actifs des régimes financés)	Autres avantages à long terme
Au 1^{er} janvier 2024	7,9	6,0	1,9
Coût des services passés	0,9	0,7	0,2
Pertes ou gains nets actuariels	- 0,3	- 0,3	- 0,1
Droits échus Indemnités de Fin de Carrière	- 0,4	- 0,3	- 0,1
Au 31 décembre 2024	8,0	6,0	1,9
Coût des services passés	0,7	0,6	0,1
Pertes ou gains nets actuariels	- 1,0	- 0,8	- 0,2
Droits échus Indemnités de Fin de Carrière	- 0,4	- 0,4	
AU 31 DÉCEMBRE 2025	7,3	5,4	1,8

PRINCIPALES HYPOTHÈSES ACTUARIELLES

	31/12/2025	31/12/2024
Taux d'actualisation	3,67 %	3,26 %
Taux de rendement attendu des actifs du régime	3,67 %	3,26 %
Taux de rendement attendu des droits de remboursement	N/A	N/A
Taux d'augmentation future des salaires	1,5 % - 2,2 %	1,30 % - 3,20 %

Le taux d'actualisation est déterminé au moyen de la courbe des taux zéro-coupon AA publiée par Bloomberg. Au 31 décembre 2025, le taux appliqué est déterminé sur la base de l'indice iBoxx AA sur une maturité de 10 ans. L'effet de variation des écarts actuariels est de 1 million d'euros au 31 décembre 2025 et a été enregistré directement en capitaux propres.

Note 4 Notes annexes : état du résultat global

4.1 Revenus locatifs nets (IFRS 8, IFRS 15 et IFRS 16)

PRINCIPES COMPTABLES

Revenus locatifs bruts

Le Groupe, en tant que bailleur, catégorise tous ses contrats de location en contrats de location simple.

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les revenus locatifs bruts incluent principalement les loyers fixes et variables, les abattements palier, les revenus de *speciality leasing* et les impacts comptables des paliers, franchises et abattements de loyers :

- **traitement des paliers et des franchises de loyers** : les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés en réduction des revenus locatifs de l'exercice. Ils sont étalés sur la durée du bail selon une base linéaire, en tenant compte des options de renouvellement et de résiliation lorsqu'il est raisonnablement certain qu'elles seront exercées. En pratique, la durée d'étalement est la première période ferme du bail ;
- **droits d'entrée** : Les droits d'entrée perçus par le bailleur sont traités comme un complément de loyer et font partie du montant net échangé dans le cadre d'un contrat de location. La comptabilisation de ce montant net est indépendante de la forme du contrat et des échéances de paiement. Les droits d'entrée sont étalés sur la première période ferme du bail.

Charges locatives et refacturation

Les charges locatives et leur refacturation sont présentées séparément dans l'état du résultat global consolidé :

- **les charges locatives** englobent les charges de fonctionnement telles que la maintenance et l'entretien, la sécurité, le chauffage et la climatisation, l'éclairage et le nettoyage des parties communes. Elles sont présentées pour leurs montants bruts ;
- **les charges locatives refacturées** correspondent aux charges répercutées aux locataires et comptabilisées comme un revenu de la période au cours de laquelle elles sont perçues.

Charges nettes sur immeuble

Les charges nettes d'exploitation comprennent :

- **les loyers variables sur les contrats de baux à construction** non inclus dans la valorisation du droit d'utilisation des actifs conformément à IFRS 16 (charges sur terrains) ;
- **les charges sur immeubles** qui incombent au propriétaire et sont composées des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses et d'honoraires intermédiaires et autres.

Information sectorielle

Le Groupe Klépierre n'exerce que sur un seul secteur opérationnel : les centres commerciaux en Europe. Le Groupe centralise les modalités de suivi de la performance opérationnelle et financière, le leasing, les investissements, la valorisation des immeubles de placement, le contrôle interne, l'audit interne et la gestion des risques.

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.

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 31/12/2025	Revenus locatifs nets 31/12/2024
France	416,0	415,8
Italie	278,1	242,7
Ibérie	145,3	133,7
Scandinavie	125,0	119,1
Autres pays	175,3	170,9
TOTAL	1 139,7	1 082,2

4.2 Revenus de gestion, d'administration et autres produits d'exploitation (IFRS 15)

En millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Honoraires de gestion immobilière	54,3	51,4
Honoraires sur loyers	14,2	10,6
Autres honoraires ^(a)	20,8	19,4
TOTAL	89,3	81,4

(a) Incluant notamment les honoraires de développement, les autres honoraires immobiliers et les honoraires de recommercialisation et renouvellement.

4.3 Frais de personnel

PRINCIPES COMPTABLES

Selon la norme IFRS 2, tous les paiements en actions doivent donner lieu à la comptabilisation d'une charge lorsque les biens ou les services sont rendus. Pour le groupe Klépierre, l'opération principalement visée correspond aux achats d'actions dans le cadre des plans d'actions gratuites.

Les plans d'actions gratuites octroyées aux salariés sont évalués à leur juste valeur déterminée à la date d'attribution. S'agissant de transactions dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en instruments de capitaux propres, cette juste valeur n'est pas modifiée ultérieurement. Cette valeur appliquée au nombre d'actions gratuites finalement acquises à l'issue de la période d'acquisition constitue une charge dont la contrepartie vient en accroissement des capitaux propres et qui est étalée sur la période d'acquisition des droits.

Cette charge de personnel, correspondant à la juste valeur des services rendus par les salariés, est évaluée par des experts indépendants. Le modèle d'évaluation retenu est basé sur le modèle de « *Black-Scholes* », adapté aux caractéristiques spécifiques des options.

Au 31 décembre 2025, l'effectif moyen du Groupe était de 1 039 salariés (1 041 en 2024) dont 440 employés en France et Belgique.

Le montant des frais de personnel s'élève à 129,2 millions d'euros au 31 décembre 2025. Ils incluent :

- les salaires et traitements fixes et variables pour 90,5 millions d'euros ;

- les charges de sécurité sociale et autres frais de personnel pour 34,8 millions d'euros ;
- les impôts, les taxes, la participation et l'intéressement pour 3,8 millions d'euros.

Actions de performance

Il existe actuellement trois plans d'actions de performance. La charge comptabilisée sur la période sur l'ensemble des plans d'actions de performance en cours s'élève à 6,0 millions d'euros.

	Plan n° 12	Plan n° 13	Plan n° 14
Date d'attribution	12/05/2023	28/05/2024	30/06/2025
Fin de période d'acquisition	12/05/2026	28/05/2027	30/06/2028
Actions attribuées	549 210	586 403	579 061
Actions annulées	82 638	58 716	14 930
Actions restantes au 31 décembre 2025	466 572	527 687	564 131

Le tableau ci-dessous présente les hypothèses retenues pour l'évaluation des plans d'actions de performance et la charge comptabilisée sur la période :

	Plan n° 14
Cours de l'action à la date d'attribution	33,00 euros
Moyenne des 40 cours d'ouverture (précédant le 30 juin 2025)	33,59 euros
Volatilité pour l'action Klépierre : volatilité historique 3 ans (calculée au 30 juin 2025 sur des variations journalières)	27,0 % pour l'action Klépierre et rang parmi 10 sociétés européennes opérant dans le secteur des centres commerciaux
Dividende par action	1,85 euros
Valeur unitaire	12,47 euros
Charge de la période	1,1 million d'euros

Rémunération des membres du Conseil de surveillance et du Directoire

Klépierre SA, la société mère du groupe Klépierre, est une société anonyme de droit français dont la structure de gouvernance est composée d'un Directoire et d'un Conseil de surveillance.

La rémunération accordée aux membres du Conseil de surveillance au cours de l'exercice 2025 s'élève à 682 909 euros dont 87 030 euros alloués au Président du Conseil de surveillance.

Le coût de la rémunération du Directoire et des membres du *Group Executive Committee* (GEC) se présente comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2025
Avantages court terme hors charges patronales	6 717,0
Avantages court terme : charges patronales	4 316,2
Avantages postérieurs à l'emploi	187,3
Autres avantages à long terme	78,7
Rémunération en actions ^(a)	2 768,7

(a) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'actions gratuites.

4.4 Variation de valeur des immeubles de placement

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Immeubles de placement évalués à la juste valeur ^(a)	687,4	548,5
Immeubles de placement évalués au coût	-	- 7,5
TOTAL	687,4	541,0

(a) La variation de valeur des droits d'utilisation des baux à construction s'élève à - 6,2 millions d'euros.

4.5 Résultat de cession

Le gain relatif aux cessions en 2025 s'élève à 13,8 millions d'euros et est composé de 85,3 millions d'euros de produits de cessions diminués des valeurs comptables pour 71,5 millions d'euros.

Les principales cessions de la période sont détaillées dans les Notes 1.2 et 3.1.1.

4.6 Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement net s'élève à 169,7 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 162,4 millions d'euros au 31 décembre 2024. Cela représente une hausse de 7,3 millions d'euros en glissement annuel, principalement attribuable à l'effet en année pleine de l'emprunt obligataire émis en février 2024, au

refinancement de la dette à des taux plus élevés en 2025, ainsi qu'à la mise en place de nouvelles couvertures à des taux supérieurs à ceux des instruments arrivant à échéance, le tout dans un contexte de hausse des taux d'intérêt.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers	142,4	131,6
Produits d'intérêt sur swaps	126,8	113,1
Intérêts des avances associés	10,1	10,0
Autres revenus et produits financiers	0,9	1,6
Gains de change	4,6	6,9
Charges financières	- 302,0	- 284,4
Intérêts des emprunts obligataires	- 112,5	- 95,6
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	- 56,6	- 83,7
Charges d'intérêt sur swaps	- 99,2	- 65,9
Autres charges financières ^(a)	- 18,7	- 27,1
Pertes de change	- 15,0	- 12,1
COÛT DE L'ENDETTEMENT	- 159,6	- 152,7
Charges financières au titre des contrats de location	- 10,1	- 9,7
COÛT DE L'ENDETTEMENT APRÈS IMPACTS D'IFRS 16	- 169,7	- 162,4

(a) Incluent des commissions de non-utilisation et autres dépenses sur emprunts (-8,8 millions d'euros), d'autres charges d'amortissement (-7,9 millions d'euros), des provisions (-0,6 million d'euros) et des produits financiers non récurrents (2,9 million d'euros).

4.7 Profit (perte) sur la situation monétaire nette (IAS 29)

PRINCIPES COMPTABLES

Dans le cas d'une économie hyperinflationniste, IAS 29 requiert :

- la correction de l'inflation des actifs et passifs non monétaires (à l'exception de ceux évalués à la juste-valeur) par l'application d'un indice général des prix. Les éléments monétaires ne sont quant à eux pas retraités ;
- le retraitement de l'état du résultat global pour corriger l'inflation sur la base d'un indice général des prix.

Depuis mars 2022, la Turquie est considérée comme une économie hyperinflationniste au sens de la norme IAS 29 et l'est toujours au 31 décembre 2025.

Le gain sur la situation monétaire nette, attribuable à la Turquie, s'élève à 6,6 millions au 31 décembre 2025.

Note 5 Impôts

PRINCIPES COMPTABLES

Régime de droit commun et impôts différés

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.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs. Le délai d'utilisation des déficits fiscaux reportables pour l'ensemble des entités du Groupe est de trois à neuf ans en moyenne.

Les impôts exigibles et différés sont principalement comptabilisés au compte de résultat. Dans certains cas spécifiques, les impôts différés sont comptabilisés dans les capitaux propres.

Régime fiscal des sociétés françaises - Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC)

Caractéristiques générales du régime fiscal SIIC – France

Le régime spécifique d'exonération d'impôts sur les sociétés institué en faveur des SIIC est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementaire français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou de la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. Les filiales françaises soumises à l'impôt sur les sociétés et détenues à au moins 95 % peuvent également opter pour ce régime.

En contrepartie de cette exonération, les SIIC sont tenues de distribuer 95% de leurs résultats de location, 70% de leurs plus-values de cession immobilières et 100% des dividendes reçues de filiales françaises ayant opté pour le régime SIIC et de filiales étrangères bénéficiant d'un régime fiscal d'exonération similaire à celui des SIIC.

Impôts sur les bénéfices des sociétés non éligibles au régime SIIC

Depuis l'adoption du régime en 2003, Klépierre SA détermine un secteur SIIC exonéré d'impôt sur les opérations de location d'immeubles et plus-values de cession, et un secteur taxable pour les autres activités.

L'impôt sur les bénéfices pour les sociétés exclues du régime SIIC est calculé selon la réglementation fiscale française.

Régime fiscal des sociétés espagnoles - Sociudades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

Les SOCIMI sont des sociétés cotées de droit espagnol ou des filiales de sociétés cotées soumises à une réglementation équivalente au régime SOCIMI, dont l'activité principale est l'acquisition, la promotion et la réhabilitation d'actifs immobiliers urbains afin de les louer, soit directement soit par le biais de participations dans d'autres sociétés d'investissement immobilières.

Les revenus immobiliers des sociétés SOCIMI sont exonérés (à la place du taux courant de 25 %) à condition que les exigences du régime SOCIMI soient respectées.

Les sociétés SOCIMI peuvent être soumises à un taux spécifique d'impôt sur les sociétés de 15 % sur le montant des bénéfices réalisés dans l'année et non distribués, au titre des revenus qui n'ont pas été imposés au taux général de l'impôt sur les sociétés.

La plus-value réalisée avant l'entrée dans le régime SOCIMI est gelée et sera taxée lorsque l'actif sera cédé. La plus-value réalisée après l'entrée dans le régime sera quant à elle exemptée d'impôt mais la société sera soumise à une obligation de distribution.

En outre, les distributions minimales obligatoires des bénéfices doivent être effectuées par les SOCIMI selon les critères suivants :

- 100 % des dividendes reçus des entités détenues ;
- 80 % du bénéfice résultant de la location d'immeubles et d'activités annexes ;
- 50 % des bénéfices résultant du transfert de biens immobiliers et d'actions liées à l'activité de l'entreprise, à condition que les bénéfices restants soient réinvestis dans d'autres biens immobiliers ou participations dans un délai maximum de trois ans à compter de la date du transfert. Dans le cas contraire, 100 % des bénéfices doivent être distribués en dividendes une fois ce délai écoulé.

Les sociétés espagnoles SOCIMI font l'objet d'un prélèvement de 19 % sur le montant des dividendes distribués aux actionnaires sauf s'il peut être démontré que les actionnaires dont la participation est supérieure ou égale à 5 % du capital social sont imposés à un taux supérieur à 10 %. Lorsque l'actionnaire est une société SOCIMI ou une société soumise à un régime équivalent (comme c'est le cas de Klépierre SA), cette exigence doit être analysée au niveau des actionnaires de la société mère.

Régime fiscal des sociétés portugaises - Sociedade de Investimento Coletivo Imobiliária (SICI)

Les SICI portugaises sont des sociétés d'investissement immobilier collectif réglementées, gérées par une société de gestion et supervisées par l'autorité portugaise des marchés financiers.

Les SICI ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés sur les revenus locatifs ou les plus-values immobilières sur les biens immobiliers et ne sont pas tenues de respecter une obligation de distribution des revenus. Elles sont soumises à un droit de timbre trimestriel de 0,0125 % de leur valeur nette d'inventaire. Les dividendes distribués par une SICI sont soumis, conformément à la législation nationale portugaise, à une retenue à la source de 10 %, sous réserve des conventions fiscales et des règles européennes.

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

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

Klépierre SA et la grande majorité de ses filiales incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe ne sont pas concernées par cette réforme, et les autres filiales atteignent déjà le minimum taxable de 15 %. Par conséquent, aucune provision fiscale complémentaire n'a été comptabilisée dans les comptes consolidés.

Charge d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Impôt exigible	- 44,0	- 33,0
Impôt différé	- 115,2	- 153,0
TOTAL	- 159,2	- 186,0

L'impôt différé comptabilisé sur la période est notamment composé d'une charge de 115,2 millions d'euros provenant principalement de la variation sur les différences temporelles entre la juste valeur et la valeur fiscale des immeubles de placement.

Preuve d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Résultat avant impôts et avant quote-part de résultats des sociétés mises en équivalence	1 530,9	1 324,8
Charge d'impôt théorique à 25,83 %	- 395,3	- 342,1
Résultats exonérés	167,2	140,0
Secteurs taxables		
Retraitements de consolidation non taxés	29,1	57,2
Effet des décalages permanents	- 3,1	- 22,6
Effets des déficits non activés	- 9,2	- 11,6
Imputation de déficits non activés	0,2	0,9
Changement de régime fiscal (SICI - Portugal)	48,0	-
Effet des plus-values et moins-values à long terme en sursis d'imposition	-	- 7,0
Changement de taux et autres impôts	- 2,0	- 8,6
Différences de taux entre la France et les pays étrangers	5,9	7,9
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE	- 159,2	- 186,0

Position nette des impôts différés

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024	Variations de périmètre	Variations Résultat	Réserves de couverture des flux de trésorerie	Reclassements et autres variations	31/12/2025
Immeubles	- 1 262,8	- 0,1	- 103,4		- 11,0	- 1 377,3
Instruments dérivés	- 0,9		0,9	0,5	- 0,1	0,4
Déficits	2,6		- 2,4		- 0,3	- 0,1
Autres éléments	12,4		4,9		- 8,4	8,9
Total entités en position nette passive	- 1 248,7	- 0,1	- 100,0	0,5	- 19,8	- 1 368,1
Immeubles	- 0,6	0,4	4,7		- 1,0	3,5
Déficits	15,8		- 8,0		- 0,9	6,9
Autres éléments	2,8		- 11,9		9,1	
Total entités en position nette active	18,0	0,4	- 15,2		7,2	10,4
POSITIONS NETTES	- 1 230,7	0,3	- 115,2	0,5	- 12,6	- 1 357,7

Déficits fiscaux et intérêts financiers reportables

Pays	Stock des déficits ordinaires			Impôts différés sur déficits		
	31/12/2024	Variations 2025	31/12/2025	Activés au 31/12/2024	Variations 2025	Activés au 31/12/2025
<i>En millions d'euros</i>						
France – non-SIIC	- 454,4	- 6,2	- 460,6	2,3	- 0,2	2,1
Luxembourg	- 128,5	128,5				
Allemagne	- 92,4	12,7	- 79,7			
Pays-Bas	- 33,2	16,9	- 16,3	8,5	- 4,3	4,2
Autres pays	- 68,2	36,9	- 31,3	7,6	- 7,1	0,5
Total régimes taxables	- 776,6	188,7	- 587,9	18,5	- 11,7	6,8
France – SIIC	- 332,2	13,3	- 318,9			
Espagne – SOCIMI	- 101,2		- 101,2			
Total régimes exonérés	- 433,4	13,3	- 420,1			
TOTAL GROUPE	- 1 210,1	202,1	- 1 008,0	18,5	- 11,7	6,8

Les déficits fiscaux ordinaires dans les pays d'investissement de Klépierre sont en principe reportables indéfiniment. Dans certains pays cependant, tels que la Pologne, la République tchèque, le Portugal et la Turquie, les déficits fiscaux ne sont reportables que dans la limite de cinq ans. De plus, dans la plupart des juridictions, les déficits fiscaux ne peuvent être utilisés que dans certaines limites quantitatives.

Le stock des intérêts financiers reportés se présente comme suit :

Pays	Stock des intérêts reportés
<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025
Allemagne	- 62,0
France	- 51,8
Norvège	- 31,0
Italie	- 22,3
Autres pays	- 23,8
TOTAL GROUPE	- 190,9

Note 6 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.

6.1 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.

6.1.1 Échéancier

La durée moyenne de la dette tirée est de 6,3 années au 31 décembre 2025 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 2 135,4 millions d'euros (y compris les concours bancaires).

Les flux contractuels présentent la maturité suivante :

Année de remboursement <i>En millions d'euros</i>	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 et au-delà	TOTAUX
Principal	1 604	668	318	857	1 040	1 319	820	673	88	813	8 199

La dette en principal de 1 604 millions d'euros arrivant à échéance en 2026 comprend principalement :

- 1 000,0 millions d'euros de billets de trésorerie. Les billets de trésorerie, qui représentent l'essentiel du financement à court terme, ne dépassent jamais le montant des lignes de back-up. Cela signifie

que le Groupe peut se refinancer immédiatement s'il rencontre des difficultés pour renouveler ses emprunts sur le marché des billets de trésorerie. Ceux-ci sont généralement renouvelés ;

- 500,0 millions d'euros d'obligations.

6.1.2 Covenants

Au 31 décembre 2025, Klépierre SA respecte toutes les obligations découlant de sa dette financière.

Financements concernés	Ratios/covenants	Limite ^(a)	31/12/2025	31/12/2024
Crédits syndiqués et bilatéraux	Endettement net/Valeur du patrimoine (LTV)	≤ 60 %	34,7 %	36,5 %
	Excédent brut d'exploitation/Charges d'intérêt nettes	≥ 2,0x	7,2	7,4
	Dettes financières adossées/Valeur du patrimoine ^(b)	≤ 20 %	1,9 %	2,0 %
	Valeur du patrimoine ^(c)	≥ 10 Md€	18,4 Md€	17,5 Md€
Emprunts obligataires	Dettes financières adossées/Valeur de l'actif net réévalué ^(b)	≤ 50 %	3,0 %	3,4 %

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

(b) Hors Steen & Strøm.

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

Les financements du Groupe intègrent des indicateurs de performance environnementale, avec 2 450 millions d'euros de prêts intégrant des critères de durabilité au 31 décembre 2025.

Parmi ces financements, une ligne de crédit syndiquée renouvelable de 1 200 millions d'euros et une ligne de crédit bilatérale de 125 millions d'euros sont structurées sous un format « Green Pure Player ». Au titre de l'exercice de référence 2025, le Groupe indique que 84 % des ses revenus provient d'actifs alignés avec le seuil CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*) localement applicable en matière d'intensité énergétique pour la catégorie « Centres commerciaux », à l'échéance des financements.

Une part de la dette Steen & Strøm fait l'objet d'un covenant qui exige un niveau de capitaux propres au moins égal à 20 % de la valeur de l'actif net à tout moment. Au 31 décembre 2025, ce ratio était de 61,8 %.

Certains emprunts obligataires de Klépierre SA incluent une option de remboursement au porteur, permettant au détenteur de demander un remboursement anticipé en cas de changement de contrôle entraînant une baisse de la notation de crédit de Klépierre en dessous de la catégorie « investment grade ».

6.2 Risque de taux

6.2.1 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.

Au 31 décembre 2025, le taux de couverture du Groupe atteint 97 %. Le taux de couverture est défini comme la proportion de dette à taux fixe (après couverture) rapportée à la dette nette, exprimée en pourcentage.

6.2.2 Exposition de dette à taux variable

Les dettes à taux variable représentent 26 % de l'endettement du Groupe au 31 décembre 2025 (avant couverture), y compris emprunts obligataires, emprunts bancaires et billets de trésorerie.

La répartition des dettes financières après couverture de taux est la suivante:

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 ^(a)
	Montant	Taux	Part fixe	Montant	Taux	Part variable	Montant	Taux	
31/12/2024	7 194	1,84 %	97 %	210	3,38 %	3 %	7 404	1,88 %	1,93 %
31/12/2025	7 158	1,89 %	97 %	210	2,94 %	3 %	7 368	1,92 %	1,98 %

(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 Cibor) au cours des douze prochains mois pourrait entraîner une augmentation des charges d'intérêts futures de 3,7 millions d'euros.

6.3 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.

En 2025, Klépierre a contracté un emprunt obligataire en HKD pour un montant de 902 millions de HKD. Le Groupe a donc conclu un swap de devises HKD/EUR (902 millions de HKD ou

105,2 millions d'euros). L'effet économique de ce swap est de convertir l'obligation fixe en HKD en une dette en EUR.

Steen & Strom a contracté une obligation en NOK pour un montant de 700 millions de NOK. Le Groupe a donc conclu un swap de devises NOK/SEK (700 millions de NOK ou 660,4 millions de SEK). L'effet économique de ce swap est de convertir l'obligation fixe en NOK en une dette en SEK.

6.4 Risque de contrepartie en lien avec les activités de financement

Les instruments dérivés mis en place pour limiter les risques de taux d'intérêt exposent le Groupe au risque que ses contreparties ne respectent pas leurs engagements. Toutefois, ce risque de contrepartie est limité par le fait que Klépierre ne s'engage qu'avec des établissements financiers de solidité financière reconnue.

Note 7 Engagements de financement et de garantie

7.1 Engagements donnés

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au financement du Groupe	730,1	834,3
Garanties bancaires données – Hypothèques	730,1	834,3
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	26,6	38,9
Engagements liés au développement de l'activité	5,2	24,2
Autres engagements donnés	21,4	14,7
TOTAL	756,6	873,2

7.2 Engagements reçus

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Engagements liés au financement du Groupe	1 810,4	2 267,0
Accords de financement obtenus, non utilisés	1 810,4	2 267,0
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	3 572,1	3 507,4
Loyers futurs minimaux à recevoir	3 091,3	3 071,2
Promesses de ventes d'actifs	56,0	40,9
Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière (loi Hoguet)	180,0	180,0
Cautions reçues des locataires et fournisseurs	244,8	215,2
TOTAL	5 382,5	5 774,4

Loyers futurs minimaux à recevoir

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 31 décembre 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>	31/12/2025
Moins d'un an	990,6
Entre 1 et 5 ans	1 777,2
Plus de 5 ans	323,4
TOTAL	3 091,3

7.3 Autres engagements

Autorisation d'occupation temporaire à Saint-Lazare :

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

Pactes d'actionnaires

Des accords entre actionnaires ont été signés avec les copartenaires de différentes entreprises, sans impact financier significatif à signaler sur la période.

Note 8 Informations complémentaires

8.1 Transactions avec les parties liées

Transactions avec Simon Property Group

Au cours de l'année, aucune opération importante n'a été réalisée avec Simon Property Group. Au 31 décembre 2025 le Groupe est actionnaire à hauteur de 22,09 % du capital de la société Klépierre.

Transaction avec des entreprises associées ou en contrôles conjoints.

Les transactions avec les sociétés associées ou en contrôle conjoint ont été réalisées dans des conditions normales de concurrence :

- les positions bilancielle de fin de période et les transactions de la période réalisées entre sociétés consolidées par intégration globale sont totalement éliminées ;
- les transactions avec des sociétés consolidées selon la méthode de mise en équivalence (sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable ou un contrôle conjoint) ne sont pas éliminées en consolidation et leur montant est détaillé ci-dessous :

POSITIONS BILANCIELLES DE FIN DE PÉRIODE AVEC LES PARTIES LIÉES

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
	Entreprises consolidées par mise en équivalence	Entreprises consolidées par mise en équivalence
Prêts et avances aux sociétés mises en équivalence	220,2	225,5
Clients et comptes rattachés	5,1	2,5
Autres créances	3,7	3,6
TOTAL ACTIF	229,0	231,6
Prêts et avances des sociétés mises en équivalence	4,8	1,8
Dettes fournisseurs	1,5	1,8
TOTAL PASSIF	6,3	3,6

ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT RELATIFS AUX OPÉRATIONS RÉALISÉES AVEC LES PARTIES LIÉES

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
	Entreprises consolidées par mise en équivalence	Entreprises consolidées par mise en équivalence
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	12,8	12,3
Coût de l'endettement net	9,8	10,0
Résultat avant impôts	22,6	22,3
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	22,6	22,3

8.2 Honoraires des Commissaires aux comptes et des experts évaluateurs

Honoraires des Commissaires aux comptes

<i>En millions d'euros (montants HT)</i>	Deloitte		EY	
	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1,2	1,2	1,2	1,2
Services autres que la certification des comptes	0,1	0,2	0,2	0,2
TOTAL	1,3	1,4	1,4	1,5

Les services autres que ceux relatifs à la certification des comptes concernent principalement les processus informatiques et la CSRD.

Honoraires des experts évaluateurs

Les honoraires des experts sont fixés au moment de la signature du mandat, indépendamment de la valeur des biens évalués, et dépendent du nombre, de la taille et de la complexité des propriétés évaluées.

<i>En milliers d'euros</i>	Pays couvert	TOTAL
Jones Lang LaSalle	France, Italie, Espagne, Portugal et Turquie	263,0
Cushman & Wakefield	France, Norvège, Suède, Danemark, Belgique et Pologne	226,9
BNP Paribas Real Estate	France, Italie, Pays-Bas et Allemagne	170,8
CBRE	France, Italie, Pays-Bas et République Tchèque	151,7
TOTAL		812,4

8.3 Événements postérieurs à la clôture

Klépierre a finalisé la cession d'un actif aux Pays-Bas le 29 janvier 2026 et de deux actifs en France (le 28 janvier et le 5 février 2026). Ces trois actifs étaient classés comme détenus en vue de la vente dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2025.

8.4 Liste des principales entités consolidées

	Liste des principales sociétés consolidées au 31 décembre 2025	% d'intérêt	Méthode d'intégration
France	Klépierre SA	100,00 %	Intégration Globale
	KC3 SNC	83,00 %	Intégration Globale
	SCOO SC	53,64 %	Intégration Globale
	Solorec SC	80,00 %	Intégration Globale
	Bègles Arcins SCS	52,00 %	Intégration Globale
	Sécovalde SCI	55,00 %	Intégration Globale
	Cécoville SAS	100,00 %	Intégration Globale
	Soaval SCS	100,00 %	Intégration Globale
	Odysseum Place de France SNC	100,00 %	Intégration Globale
	Portes de Claye SCI	55,00 %	Intégration Globale
	Klépierre Alpes SAS	100,00 %	Intégration Globale
	Klépierre Grand Littoral SASU	100,00 %	Intégration Globale
	Klépierre Management SNC	100,00 %	Intégration Globale
	Klépierre Finance SAS	100,00 %	Intégration Globale
	RC Aulnay 1/2/3 SCI	25,00 %	Mise en équivalence
Allemagne	Klépierre Duisburg GmbH	94,99 %	Intégration Globale
	Klépierre Dresden GmbH	94,99 %	Intégration Globale
	Klépierre Management Deutschland GmbH	100,00 %	Intégration Globale
Belgique	Foncière de Louvain-la-Neuve SA	100,00 %	Intégration Globale
Danemark	Bruun's Galleri ApS	56,10 %	Intégration Globale
	Field's Copenhagen A/S	56,10 %	Intégration Globale
	Steen & Strøm Danemark A/S	56,10 %	Intégration Globale

	Liste des principales sociétés consolidées au 31 décembre 2025	% d'intérêt	Méthode d'intégration
Espagne	Klecar Foncier España SL	100,00 %	Intégration Globale
	Klépierre Vallecas SA	100,00 %	Intégration Globale
	Klépierre Plenilunio Socimi SA	100,00 %	Intégration Globale
	Principe Pio Gestion SA	100,00 %	Intégration Globale
	Klépierre Real Estate España SL	100,00 %	Intégration Globale
	SC Nueva Condo Murcia SLU	100,00 %	Intégration Globale
	Klépierre Management Espana SL	100,00 %	Intégration Globale
Italie	Immobiliare Gallerie Commerciali S.p.A	100,00 %	Intégration Globale
	Klecar Italia S.p.A	83,00 %	Intégration Globale
	Galleria Commerciale Assago S.r.l	100,00 %	Intégration Globale
	Shopville Le Gru S.r.l	100,00 %	Intégration Globale
	Grandemilia S.r.l	100,00 %	Intégration Globale
	Shopville Gran Reno S.r.l	100,00 %	Intégration Globale
	Comes – Commercio e Sviluppo S.r.l	100,00 %	Intégration Globale
	Generalcostruzioni S.r.l	100,00 %	Intégration Globale
	B.L.O S.r.l	100,00 %	Intégration Globale
	Klépierre Italia S.r.l	100,00 %	Intégration Globale
	Gemma S.r.l	100,00 %	Intégration Globale
	Casamassima S.r.l	100,00 %	Intégration Globale
	Clivia S.p.A	50,00 %	Mise en équivalence
	CCDF S.p.A	49,00 %	Mise en équivalence
	Galleria Commerciale Porta di Roma S.p.A	50,00 %	Mise en équivalence
	Klépierre Finance Italia S.r.l	100,00 %	Intégration Globale
Klépierre Management Italia S.r.l	100,00 %	Intégration Globale	
Norvège	Steen & Strøm AS	56,10 %	Intégration Globale
	Oslo City Kjopesenter AS	56,10 %	Intégration Globale
	Økern Sentrum ANS	28,05 %	Mise en équivalence
Pays-Bas	Capucine BV	100,00 %	Intégration Globale
	Hoog Catharijne BV	100,00 %	Intégration Globale
	Klépierre Alexandrium BV	100,00 %	Intégration Globale
	Klépierre Management Nederland BV	100,00 %	Intégration Globale
Pologne	KLP Poznań Sp. z o.o.	100,00 %	Intégration Globale
	KLP Investment Poland Sp. z o.o.	100,00 %	Intégration Globale
	Klépierre Management Polska Sp. z o.o.	100,00 %	Intégration Globale
Portugal	Galeria Parque Nascente SA	100,00 %	Intégration Globale
	Klépierre Espaço Guimarães Imobiliária S.A.	100,00 %	Intégration Globale
	Klépierre Management Portugal SA	100,00 %	Intégration Globale
	Klege Portugal SA	50,00 %	Mise en équivalence
République tchèque	Klépierre Cz S.R.O.	100,00 %	Intégration Globale
	Klépierre Management Ceska Republika S.R.O.	100,00 %	Intégration Globale
Suède	Nordica Holdco AB	56,10 %	Intégration Globale
	Steen & Strøm Holding AB	56,10 %	Intégration Globale
	FAB Emporia	56,10 %	Intégration Globale
	FAB Marieberg Galleria	56,10 %	Intégration Globale
	FAB Allum	56,10 %	Intégration Globale
	Steen & Strøm Sverige AB	56,10 %	Intégration Globale
Turquie	Klépierre Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret AS	100,00 %	Intégration globale
	Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortakligi AS	44,85 %	Mise en équivalence