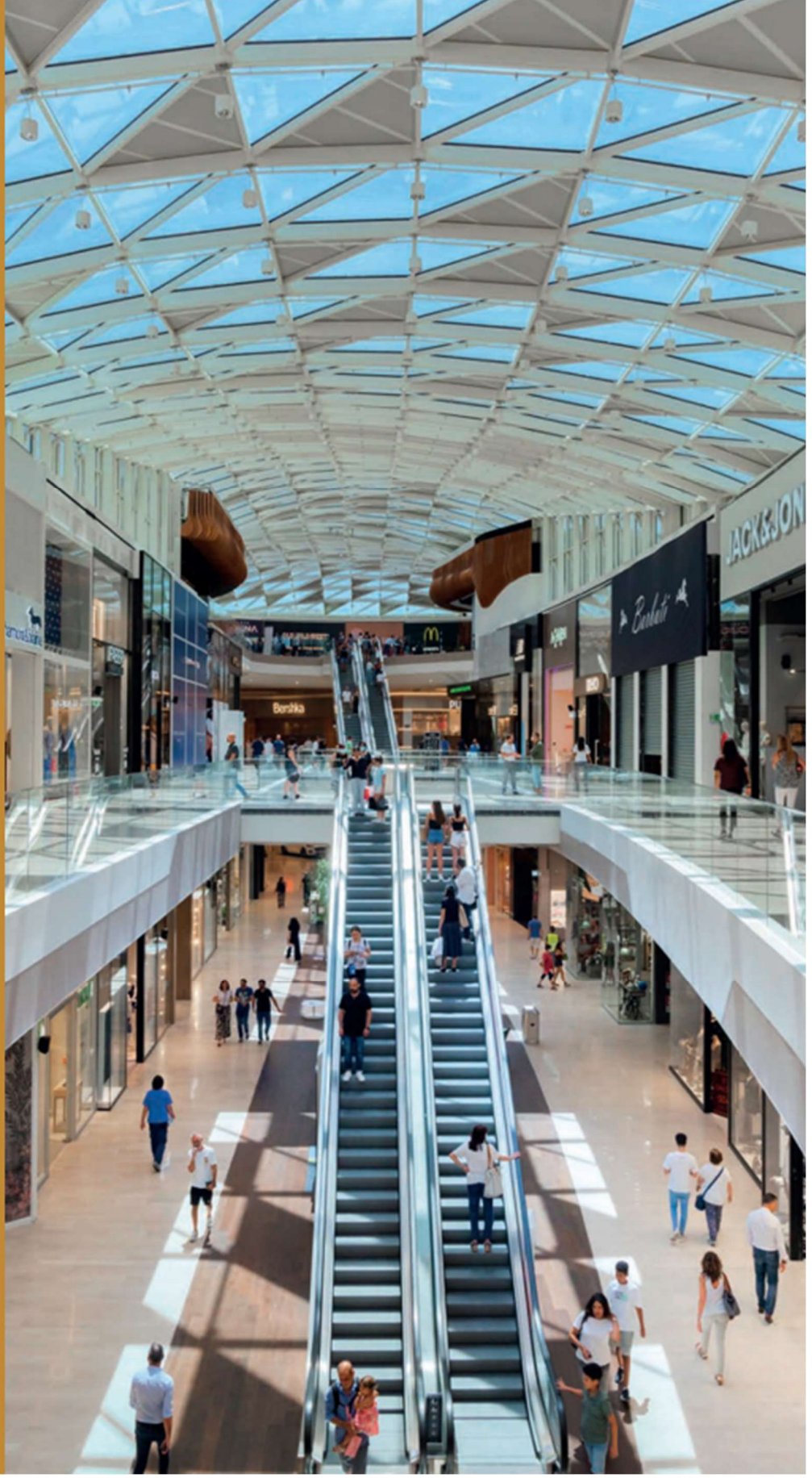


ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2024



ETATS FINANCIERS

1.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2024

1.1.1 Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs	5.1	1 233,1	1 155,1
Charges locatives et impôts fonciers	5.3 -	369,8 -	361,0
Charges et impôts refacturés	5.3	270,5	265,0
Charges nettes sur immeubles	5.2 -	51,6 -	25,5
Revenus locatifs nets		1 082,2	1 033,6
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités et autres produits d'exploitation	5.4	81,4	74,5
Frais de personnel	5.5 -	119,9 -	115,6
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles	-	17,0 -	17,7
Provisions		10,9	3,8
Autres frais généraux	-	44,4 -	35,5
Variation de valeur des immeubles de placement	5.6	541,0	477,0
Résultat de cessions et de liquidation juridique	5.7	1,6	8,4
Dépréciation des écarts d'acquisition	4.1 -	0,4 -	0,5
Résultat opérationnel		1 535,4	457,2
Produits financiers		131,6	111,4
Charges financières	-	284,4 -	236,2
Charges financières au titre des contrats de location	-	9,6 -	9,2
Coût de l'endettement net	5.8 -	162,4 -	134,0
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés		0,0	0,0
Variation de valeur des instruments financiers	5.9 -	30,0 -	63,9
Profit (perte) sur la situation monétaire nette	5.10 -	18,2 -	28,6
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.3	110,4	44,4
Résultat avant impôts		1 435,2	275,1
Impôts sur les sociétés	6 -	186,0 -	100,8
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		1 249,2	174,3
• Dont part du Groupe		1 097,5	192,7
• Dont participations ne donnant pas le contrôle		151,7 -	18,4
Résultat par action			
Résultat net, part du groupe (en euros) ^(a)		3,84	0,68
Résultat net dilué, part du groupe(en euros) ^(b)		3,83	0,67

^(a) Nombre moyen d'actions non dilué : 285 686 059 en 2024 et 285 504 966 en 2023

^(b) Nombre moyen d'actions dilué : 286 632 958 en 2024 et 286 301 949 en 2023

1.1.2 Autres éléments du résultat global consolidé

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024		31/12/2023
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 249,2		174,3
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres	- 51,3	-	88,4
• Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie	- 10,3	-	22,6
• Profits et pertes de conversion	- 43,0	-	70,7
• Impôt sur les autres éléments du résultat global	1,7		4,0
Sous-total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en « Résultat net »	- 51,6	-	89,3
• Résultat de cession d'actions propres			0,6
• Écarts actuariels	0,3		0,3
Sous-total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en « Résultat net »	0,3		0,9
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées			
RESULTAT GLOBAL TOTAL	1 197,9		85,9
• Dont part du Groupe	1 071,6		121,1
• Participations ne donnant pas le contrôle	126,3	-	35,2

1.1.3 État consolidé de la situation financière

Actifs

<i>En millions d'euros</i>	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Écarts d'acquisition	4.1	466,5	467,0
Immobilisations incorporelles		23,5	23,2
Immobilisations corporelles		41,3	37,0
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	4.2	18 127,5	17 298,5
Immeubles de placement évalués au coût	4.2	65,5	74,5
Participations dans les entreprises associées	4.3	1 057,8	971,6
Autres actifs non courants	4.4	246,9	260,5
Instruments dérivés non courants		16,5	29,4
Impôts différés actifs	6	18,0	25,0
Actifs non courants		20 063,5	19 186,7
Immeubles de placement destinés à la vente	4.2	15,2	65,4
Clients et comptes rattachés	4.5	119,5	126,7
Autres créances	4.6	285,5	266,2
Instruments dérivés courants		88,4	89,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.7	400,8	358,7
Actifs courants		909,4	906,1
TOTAL ACTIF		20 972,9	20 092,8

Capitaux propres et passifs

<i>En millions d'euros</i>	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capital	4.9	401,6	401,6
Primes, réserve légale et réserves consolidées		7 098,6	7 422,4
Résultat consolidé		1 097,5	192,7
Capitaux propres part du Groupe		8 597,7	8 016,7
Participations ne donnant pas le contrôle		2 051,5	2 002,9
Capitaux propres		10 649,2	10 019,6
Passifs financiers non courants	4.4	6 418,4	6 065,9
Dettes de location non courantes	4.8	299,5	299,0
Provisions long terme	4.10	37,2	25,4
Engagements de retraite et avantages long terme	4.11	8,0	7,9
Instruments dérivés non courants	7.1/7.3	72,8	100,8
Dépôts et cautionnements		154,0	151,0
Impôts différés passifs	6	1 248,7	1 110,4
Passifs non courants		8 238,6	7 760,4
Passifs financiers courants	4.4	1 365,1	1 590,1
Dettes de location courantes	4.8	12,1	12,4
Concours bancaires	4.7	0,1	0,3
Dettes fournisseurs		150,3	161,6
Dettes sur immobilisations		59,0	52,3
Autres dettes	4.12	355,3	328,5
Instruments dérivés courants	7.1/7.3	1,1	0,8
Dettes fiscales et sociales		142,1	166,8
Passifs courants		2 085,1	2 312,8
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		20 972,9	20 092,8

1.1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

En millions d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Résultat net des sociétés intégrées		1 249,2	174,3
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité			
– Dépréciations, amortissements et provisions		4,4	15,0
– Variation de valeur des immeubles de placement	5.6	541,0	477,0
– Dépréciation de l'écart d'acquisition		0,4	0,5
– Résultat de cessions et de liquidation juridique	5.7	1,6	8,4
– Charge d'impôt courant et différé	6	186,0	100,8
– Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.3	110,4	44,4
– Reclassement des intérêts financiers et autres éléments		252,3	272,1
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		1 039,3	973,7
Impôts versés (ou reçus)	-	51,2	55,9
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	-	23,1	16,0
Flux net de trésorerie provenant des activités d'exploitation		965,0	933,8
FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Produits de la cession d'immeubles de placement		144,3	100,0
Produits de la cession de filiales (net de la trésorerie cédée, net des prêts et avances remboursés)		0,7	16,3
Acquisitions d'immeubles de placement	-	2,5	11,9
Décassements liés aux travaux en cours	-	177,3	192,2
Acquisitions d'autres immobilisations	-	13,0	7,6
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)	1.3	234,6	1,3
Flux de trésorerie reçus des coentreprises et des entreprises associées (incluant les dividendes reçus et les avances) ^(b)		48,2	63,5
Remboursement des prêts et avances ^(a)	-	41,4	14,7
Flux net de trésorerie provenant des opérations d'investissement		275,6	47,9
FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes mis en paiement aux actionnaires de l'entité mère	1.2	485,2	258,5
Dividendes mis en paiement aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	-	39,8	32,6
Variation de capital de filiales possédant des actionnaires minoritaires	-	18,5	20,6
Remboursement de prime d'émission	1.2	29,1	241,0
Acquisitions/cessions d'actions propres	-	1,4	0,1
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture	4.4	1 855,5	1 853,8
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	4.4	1 749,4	1 941,0
Remboursement net des dettes locatives	4.8	13,8	15,3
Intérêts financiers versés	-	155,0	143,5
Intérêts financiers sur obligations locatives	5.8	9,6	9,2
Flux net de trésorerie provenant des opérations de financement		646,3	807,8
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie		0,9	1,1
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		42,2	77,0
Trésorerie à l'ouverture	4.7	358,5	281,5
Trésorerie à la clôture	4.7	400,7	358,5

^(a) Le poste "Mouvement des prêts et avances consentis et autres investissements" présentés pour 17,3 millions d'euros au 31 Décembre 2023 qui incluait 32,0 millions d'euros de nouveaux prêts et avances est renommé "Remboursement des prêts et avances" pour n'inclure que les remboursements.

^(b) Le poste "Dividendes reçus (incluant les dividendes reçus des coentreprises et des entreprises associées)" présentés pour 31,5 millions d'euros au 31 Décembre 2023 est renommé "Flux de trésorerie reçus des coentreprises et des entreprises associées (incluant les dividendes reçus et les avances)" pour également inclure les nouveaux prêts et avances.

1.1.5 Tableau de variation des capitaux propres

En millions d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves de couverture	Autres réserves consolidées	Résultat net de l'ensemble consolidé	Capitaux propres part du Groupe	Capitaux propres des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres	
CAPITAUX PROPRES 31/12/2022	401,6	3 629,9	-	28,6	24,9	3 921,2	415,2	8 364,2	2 094,8	10 459,0
Opérations sur capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur titres auto-détenus	-	-	2,9	-	-	-	2,9	-	-	2,9
Affectation du résultat	-	-	-	-	415,2	415,2	0,0	-	-	0,0
Dividendes	-	241,0	-	-	258,5	-	499,5	36,9	-	536,4
Résultat net de la période						192,7	192,7	18,4		174,3
GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES										
Résultat de cession d'actions propres	-	-	-	-	0,6	-	0,6	-	-	0,6
Résultat de couverture des flux de trésorerie	-	-	-	12,9	-	-	12,9	9,7	-	22,6
Pertes et profits de conversion	-	-	-	-	61,9	-	61,9	8,8	-	70,7
Écarts actuariels	-	-	-	-	0,3	-	0,3	-	-	0,3
Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global	-	-	-	1,2	1,1	-	2,3	1,7	-	4,0
Autres éléments du résultat global				11,7	59,9		71,6	16,8		88,4
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	24,8	-	24,8
Autres mouvements	-	-	-	-	28,0	-	28,0	5,0	-	33,0
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	-	-	-	-
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
GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES										
Résultat de cession d'actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de couverture des flux de trésorerie	-	-	-	5,9	-	-	5,9	4,4	-	10,3
Pertes et profits de conversion ^(a)	-	-	-	-	21,3	-	21,3	21,8	-	43,1
Écarts actuariels	-	-	-	-	0,3	-	0,3	-	-	0,3
Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global	-	-	-	0,2	0,8	-	1,0	0,8	-	1,8
Autres éléments du résultat global				5,7	20,2		25,9	25,4		51,3
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	0,1
Autres mouvements ^(b)	-	-	-	-	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

(a) La variation des profits et pertes de conversion de - 21,3 millions d'euros concerne principalement la Turquie (- 18,6 millions d'euros), la Norvège (- 10,6 millions d'euros), la Pologne (+ 10,1 millions d'euros), la Suède (- 8,9 millions d'euros), le Danemark (+ 5,5 million d'euros) et la République tchèque (+ 1,7 million d'euros).

(b) Le poste « Autres mouvements » de 19,5 millions d'euros est relatif à l'application de l'IAS 29 « Information financière dans les économies hyperinflationnistes » de la Turquie.

NOTE 1 ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE.....	8
NOTE 2 PRINCIPES COMPTABLES ET PERIMETRE.....	9
NOTE 3 INFORMATION SECTORIELLE	11
NOTE 4 NOTES ANNEXES : BILAN	13
NOTE 5 NOTES ANNEXES : ETAT DU RESULTAT GLOBAL	30
NOTE 6 IMPÔTS.....	33
NOTE 7 EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATEGIE DE COUVERTURE.....	36
NOTE 8 ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE	39
NOTE 9 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	41

Notes annexes aux états financiers consolidés au 31 décembre 2024

NOTE 1 ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Au 31 décembre 2024, la dette nette consolidée a atteint 7 387,4 millions d'euros contre 7 348,8 millions fin 2023.

Le Groupe a levé 855,0 millions d'euros de financements à long terme, en prêts bancaires pour 155,0 millions d'euros, en nouvelles obligations de 10 ans pour 600,0 millions d'euros et en abondement de souches obligataires pour 100,0 millions d'euros. Ces fonds ont été utilisés pour couvrir les échéances des obligations, l'acquisition de RomaEst et le refinancement de prêts bancaires et de lignes de crédit.

Au cours de l'année, le Groupe a signé des facilités de crédit bilatérales d'un montant de 900,0 millions d'euros, avec des échéances de cinq ans et deux options de prolongation d'un an chacune.

1.2 DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Le 03 mai 2024, l'Assemblée Générale des actionnaires a approuvé le paiement d'un dividende de 1,80 euro par action au titre de 2023, payable en numéraire. La distribution totale s'élève à un montant de 514,2 millions d'euros (hors dividendes payables sur actions propres), et a été déduit du résultat de l'exercice et du report à nouveau pour 485,2 millions d'euros et des primes liées au capital pour 29,1 millions d'euros.

Le 26 mars 2024, Klépierre a payé un acompte sur dividende de 0,90 euro par action, pour un montant total de 257,0 millions d'euros hors dividendes payables sur actions propres. Le solde de la distribution de 0,90 euro par action (257,2 millions d'euros hors dividendes payables sur actions propres) a été versé le 12 juillet 2024.

1.3 INVESTISSEMENTS ET DESINVESTISSEMENTS REALISES

En 2024, le groupe a finalisé les acquisitions des centres super régionaux O'Parinor et RomaEst pour un total de 234,6 millions d'euros :

- Le 27 février 2024, Klépierre et Sofidy ont fait l'acquisition du centre O'Parinor situé dans le nord-est de Paris à travers un partenariat financier à hauteur respective de 25% et 75%. Cette acquisition s'est traduite par l'intégration de trois nouvelles sociétés chacune détenue à 25% et consolidée selon la méthode de mise en équivalence.
- Le 24 mai 2024, Klépierre a acquis 100% des parts de RomaEst, un centre commercial de 97 000 m² situé à Rome, par l'intermédiaire de sa filiale Klépierre Italia. RomaEst est consolidé selon la méthode l'intégration globale dans les états financiers du Groupe.

Au total, les investissements réalisés sur la période se sont élevés à 177,3 millions d'euros dont 169,7 millions d'euros dans les immeubles à la juste valeur. Les principaux projets comprennent l'extension d'Odysseum à Montpellier et les travaux de restructuration à Turin, Naples et Barcelone.

Durant l'année 2024, Klépierre a procédé à la cession de plusieurs actifs situés principalement en France, en Turquie, en Allemagne et en Suède, pour un montant total de 119,6 millions d'euros.

NOTE 2 PRINCIPES COMPTABLES ET PERIMETRE

2.1 INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE

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

En date du 11 février 2025, le Directoire a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Klépierre SA au 31 décembre 2024. Les comptes consolidés seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des Actionnaires prévue pour le 24 avril 2025.

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 2024 du groupe Klépierre 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 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. Des écarts d'arrondi peuvent générer des différences mineures entre les états.

Les principes comptables sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023. Les nouvelles normes, amendements et interprétations entrées en vigueur le 1er janvier 2024 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 encore en vigueur à cette même date.

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

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

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

Au cours du premier semestre 2025, l'OCDE devrait publier des lignes directrices supplémentaires d'application pour confirmer la règle d'exclusion des filiales exonérées détenues à moins de 95%.

2.3 RECOURS A DES JUGEMENTS ET A 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. Certaines faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations et hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et résultat du Groupe.

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

- Valorisation du *goodwill* des sociétés de gestion (voir note 4.1)
- Immeubles de placement et sociétés mises en équivalence (voir note 4.2)
- Risque de crédit (voir note 4.4)
- Instruments financiers (voir note 4.8)
- Impôts différés (voir note 6)
- Prise en compte des risques relatifs aux changements climatiques : le Groupe a intégré les effets de sa politique de développement durable dans les principales estimations de clôture. 12 indicateurs clés de performance extra financière (consommation d'énergie, émissions de gaz à effet de serre, etc.) ont été communiqués aux experts. Ces derniers, sur la base de leur méthodologie actuelle, ont intégré les impacts les plus significatifs dans la valorisation des immeubles de placements évalués selon la norme IAS 40, bien que ces impacts ne puissent pas être isolés. Les dépenses sont comptabilisées soit comme des investissements (maintenance et remplacement d'équipements de gestion de l'énergie, installation de panneaux solaires, etc.), soit comme des dépenses récurrentes (utilisation d'outils de gestion de l'énergie, audits et études, etc.). Enfin, les emprunts du Groupe sont liés à un critère de performance

environnementale, avec, au 31 décembre 2024, 2 835 millions d'euros de financement soumis à des critères de durabilité. Parmi ces financements, une ligne de crédit bilatérale de 150m€ est sous un format "Green Pure Player", qui démontre que plus de 90% (92% en 2024) de son chiffre d'affaires provient d'actifs alignés au seuil national applicable du CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*) en termes d'intensité énergétique pour la catégorie Centres Commerciaux à la date d'échéance du financement

2.4 METHODE DE CONSOLIDATION ET VARIATIONS DE PERIMETRE

Au 31 décembre 2024, le périmètre de consolidation du Groupe comprend 218 sociétés, dont 185 sociétés en intégration globale et 33 sociétés mises en équivalence.

Les variations de périmètre en 2024 ont été les suivantes :

- 4 acquisitions, décrites en note 1.3 (1 société en intégration globale et 3 mises en équivalence) ;
- 5 créations de sociétés (3 sociétés en intégration globale et 2 mises en équivalence) ;
- 9 liquidations.

La méthode de consolidation est déterminée par le niveau de contrôle exercé par le Groupe :

- **Intégration globale** : elle s'applique aux entités contrôlées par Klépierre conformément à IFRS 10 (pouvoir, droit aux rendements variables et capacité à influencer sur les rendements). Le contrôle est présumé exister lorsque Klépierre détient plus de 50% des droits de vote ou dispose du pouvoir de diriger les stratégies clés.
- **Mise en équivalence** : elle s'applique aux entités sous contrôle conjoint ou sous influence notable (par exemple, la détention d'au moins 20 % des droits de vote). Les participations dans ces entités sont comptabilisées à leur coût ajusté de la quote-part de situation nette et des pertes de valeur.

Les comptes réciproques entre sociétés du Groupe sont éliminés. Le détail du périmètre de consolidation est fourni en note 9.5.

2.5 CONVERSION DE MONNAIES ETRANGERES

Les états financiers sont présentés en euros, qui est la monnaie fonctionnelle et de présentation de Klépierre SA et du Groupe. Chaque entité du groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et tous les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle. La devise fonctionnelle d'une entité est 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. A 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.

NOTE 3 INFORMATION SECTORIELLE

PRINCIPES COMPTABLES

Information sectorielle

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

Le Groupe Klépierre n'exerce que sur un seul secteur opérationnel : les centres commerciaux en Europe. Ces derniers mois, le Groupe a centralisé les modalités de suivi de la performance opérationnelle et financière en renforçant la centralisation du groupe déjà existante dans plusieurs domaines : *leasing*, investissements, valorisation des immeubles de placement, contrôle interne, audit interne et gestion des risques.

Le renforcement de la centralisation a entraîné des changements dans la présentation de l'information sectorielle. Cette centralisation est cohérente avec le fait que l'indicateur de performance principal du Groupe est le *Cash-Flow* Net Courant, qui n'a aucune spécificité géographique ni dans sa composition, ni dans son mode de pilotage et de suivi.

3.1 REVENUS LOCATIFS NETS PAR ZONES GEOGRAPHIQUES

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 31/12/2024	Revenus locatifs nets 31/12/2023
France ^(a)	415,8	393,5
Italie	242,7	227,7
Scandinavie	119,1	117,7
Ibérie	133,7	125,1
Autres pays	170,9	169,6
TOTAL	1 082,2	1 033,6

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

3.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR ZONES GEOGRAPHIQUES

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

<i>En millions d'euros</i>	Valeur des immeubles de placement 31/12/2024 ^(a)	Valeur des immeubles de placement 31/12/2023 ^(a)
France ^(b)	6 877,1	6 803,5
Italie	3 888,8	3 448,0
Scandinavie	2 293,5	2 287,5
Ibérie	2 289,6	2 133,9
Autres pays	2 844,0	2 700,1
TOTAL	18 193,0	17 373,1

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

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

3.3 INVESTISSEMENTS ET CESSIONS DE LA PERIODE PAR ZONES GEOGRAPHIQUES

Les investissements de la période par zones géographiques sont présentés dans le tableau ci-dessous :

<i>En millions d'euros</i>	Nouveaux investissements au 31/12/2024 ^(a)	Immeubles de placement évalués à la juste valeur	Immeubles de placement évalués au coût
France ^(b)	78,9	78,7	0,2
Italie	239,2	236,6	2,6
Scandinavie	11,7	11,7	-
Ibérie	32,1	27,2	4,9
Autres pays	30,4	30,4	-
TOTAL	392,3	384,6	7,7

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

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

Les investissements mettent en avant l'accent mis par Klépierre sur les centres commerciaux clés, notamment RomaEst (Italie), Odysseum à Montpellier (France) et Maremagnum à Barcelone (Espagne) dont le *rooftop* a été inauguré récemment.

Les produits de cessions des immeubles de placement sont présentés par zones géographiques dans le tableau ci-dessous :

<i>En millions d'euros</i>	Produits de cession
France ^(a)	30,5
Italie	0,4
Scandinavie	41,1
Ibérie	3,4
Autres pays	44,2
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT ET TITRES DE PARTICIPATION	119,6

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

NOTE 4 NOTES ANNEXES : BILAN

4.1 ECARTS D'ACQUISITION (*GOODWILL*) (IFRS 3 – REVISE ET IAS 36)

PRINCIPES COMPTABLES

Comptabilisation des regroupements d'entreprises (IFRS 3 – révisé)

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. Le **test de concentration optionnel** est utilisé pour évaluer si la quasi-totalité de la juste valeur de l'acquisition est concentrée sur un seul actif ou sur un groupe d'actifs similaires. Si le résultat pour déterminer qu'une entreprise a été acquise est négatif, l'acquisition doit impliquer des processus substantiels et une main-d'œuvre organisée disposant des compétences nécessaires pour exécuter ces processus. Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, la transaction est enregistrée comme une **acquisition d'actifs**.

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

- La contrepartie transférée est évaluée à la juste valeur des actifs acquis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange ;
- Les actifs et passifs identifiables sont évalués à la juste-valeur à cette même date ;
- Les participations ne donnant pas le contrôle sont évaluées soit à la juste-valeur soit à leur quote-part dans la juste valeur des actifs nets de l'entreprise acquise ;
- Tout excédent de la contrepartie donne lieu à la comptabilisation d'un *goodwill* ;
- Les coûts d'acquisition sont comptabilisés en charges.

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.

En cas d'**acquisition par étape** :

- La participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur quand il y a prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable est enregistré en résultat ;
- La perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, la quote-part d'intérêts conservée est réévaluée à la juste valeur ;
- Les opérations n'affectant pas le contrôle sont traités comme des opérations sur capitaux propres sans modification du *goodwill* et/ou impact résultat.

Évaluation et perte de valeur des *goodwill* (IAS 36)

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. Les pertes de valeur sont constatées lorsque la valeur comptable du *goodwill* dépasse sa valeur recouvrable.

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*) pour chacun des pays dans lequel le Groupe exerce ses activités. 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 actualisés 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 (multipliée par le coefficient bêta) 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.

Au 31 décembre 2024, le montant des écarts d'acquisition s'élève à 466,5 millions d'euros contre 467,1 millions d'euros au 31 décembre 2023 et se décompose comme suit :

Goodwill des sociétés de gestion

Au 31 décembre 2024, le montant des écarts d'acquisition des sociétés de gestion s'élève à 218,1 millions d'euros, identique au 31 décembre 2023. Conformément à IAS 36, les tests annuels de dépréciation du *goodwill* n'ont révélé aucune perte de valeur à la date de clôture.

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
France	117,7	117,7
Italie	53,7	53,7
Espagne	32,0	32,0
Portugal	7,1	7,1
Allemagne	7,6	7,6
ÉCARTS D'ACQUISITION ACTIVITES 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 :

Taux d'actualisation	2024	2023
France	8,2%	8,2%
Espagne	8,2%	8,2%
Italie	8,7%	8,7%
Allemagne	8,7%	8,7%
Autres pays	7,7%	7,7%

- 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 2025 à 2029 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 2030.

La sensibilité des valeurs d'entités par pays aux variations du taux d'actualisation et de la croissance à l'infini a été évaluée et est présentée dans le tableau ci-dessous :

	Valeur de l'entité au 31/12/2024 (après dépréciation)	Valeur comptable au 31/12/2024	Taux d'actualisation supérieur de 50 pb	croissance perpétuelle inférieure de 50 pb
France	181,0	140,6	-6,3%	-5,2%
Italie	71,6	54,3	-5,9%	-4,5%
Espagne	42,1	32,2	-6,6%	-5,4%
Pologne	10,4	0,2	-7,3%	-5,9%
Portugal	12,2	7,1	-5,3%	-4,0%
Allemagne	9,3	8,0	-5,1%	-3,8%
République Tchèque	9,6	0,1	-7,3%	-5,8%
TOTAL	336,2	242,5	-6,2%	-5,0%

Goodwill correspondant à l'optimisation fiscale sur les impôts différés

Au 31 décembre 2024, le montant des écarts d'acquisition correspondant à l'optimisation fiscale sur les impôts différés s'élève à 248,4 millions d'euros après dépréciation, contre 249,0 millions d'euros au 31 décembre 2023.

En millions d'euros	31/12/2023	Variations de périmètre		Dépréciations		Variations de cours de change		31/12/2024
Italie	191,5	1,5	-	0,6				192,4
Espagne	23,1							23,1
Norvège	31,0				-	1,5		29,5
Belgique	3,4							3,4
France	-	0,2		0,2				
ÉCARTS D'ACQUISITION RESULTANT DES IMPOTS DIFFERES	249,0	1,3	-	0,4	-	1,5		248,4

La variation de périmètre de 1,3 millions d'euros correspond principalement à l'écart d'acquisition calculé sur l'acquisition de RomaEst.

4.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40, IFRS 13, IFRS 16 AND 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. Ils incluent également les biens en cours de construction ou développés pour une utilisation future comme immeubles de placement ; leur utilisation actuelle correspondant à leur meilleure utilisation possible.

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 à leur juste valeur, à l'exception des biens en cours de construction ou faisant l'objet d'importantes rénovations pour lesquels la juste valeur ne peut pas être déterminée de façon fiable (selon le degré d'avancement, du niveau de fiabilité relatif aux entrées de flux de trésorerie futurs et du risque lié à la construction). Si la juste valeur ne peut pas être déterminée de façon fiable, l'immeuble est évalué au coût jusqu'à ce que la juste valeur puisse être déterminée ou que la construction soit achevée. Les terrains non significatifs sont évalués à leur coût.

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 ».

Les immeubles de placement évalués au coût subissent un test de dépréciation au 30 juin et au 31 décembre, si une indication de perte de valeur est survenue. Si ce type d'indication existe, la valeur recouvrable de l'actif est comparée à sa valeur comptable, et une perte de valeur est reconnue dès lors que la valeur comptable dépasse la valeur recouvrable.

Les immeubles de placements au coût comprennent principalement les immeubles en construction.

Détermination de la juste valeur par des experts indépendants

Les immeubles de Klépierre sont valorisés deux fois par an, au 30 juin et au 31 décembre, par des experts indépendants ayant les qualifications, l'expertise et l'expérience récentes nécessaires dans les zones géographiques et secteurs immobiliers concernés.

Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur hors droits et frais de mutation évalués pour chaque immeuble. Les frais et droits de mutation sont des taxes perçues par les autorités locales lors du transfert de la propriété d'un bien immobilier.

Les justes valeurs sont déterminées conformément à la norme IFRS 13. 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 4.8).

Compte tenu du caractère estimatif inhérent aux évaluations, le résultat de cession d'un actif immobilier peut différer de sa valorisation, même si sa cession intervient peu après l'arrêté comptable.

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*.

Klépierre confie à différents experts indépendants le soin d'évaluer son patrimoine.

Au 31 décembre 2024, 98% de la valeur du portefeuille de Klépierre, soit 19,842 millions d'euros (y compris frais et droits de mutation et en part totale), a été évaluée par des experts indépendants conformément à la méthodologie décrite ci-dessous. Le reste du portefeuille est valorisé comme suit :

- Le centre RomaEst en Italie a fait l'objet d'une valorisation en interne pour la première clôture ;
- Les actifs en développement sont valorisés au coût ;

- Les autres actifs non évalués concernent principalement les actifs destinés à être cédés valorisés au prix de vente convenu, les terrains valorisés au coût (s'il est inférieur à 5 millions d'euros) et certains projets de développement faisant l'objet d'une valorisation interne à la juste valeur.

La rémunération versée aux experts, est définie au moment de la signature du mandat de quatre ans, en fonction du nombre, de la taille et de la complexité des actifs à expertiser et est entièrement indépendante du montant valorisé.

En milliers d'euros	Cushman & Wakefield	CBRE	Jones Lang LaSalle	BNP Paribas Real Estate	
France	X	X	X	X	
Italie		X	X	X	
Scandinavie	X				
Ibérie			X		
Autres pays	X	X	X	X	
TOTAL	242,4	247,0	280,4	101,5	871,3

Les valorisations réalisées par les experts indépendants sont revues en interne par la Direction en charge des investissements ainsi que par les personnes compétentes au sein de chaque division opérationnelle. Ce processus inclut des discussions sur les hypothèses retenues par les experts indépendants, ainsi que la revue des résultats des évaluations. Ces revues du processus de valorisation ont lieu entre la Direction en charge des investissements et les experts indépendants deux fois par an.

L'ensemble des actifs du groupe Klépierre est évalué par la **méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF)**, déterminée par des experts indépendants. Si la valorisation déterminée par la **méthode DCF** est significativement différente de celle obtenue par la **méthode par capitalisation des revenus nets**, les hypothèses utilisées dans la **méthode DCF** sont ajustées.

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.

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, etc.). Ils intègrent également leurs propres hypothèses concernant les baux (valeur locative estimée, taux de vacance, abattements, etc.), les dépenses d'investissement et les charges d'exploitation. Le taux de croissance annuel (TCAM) composé des revenus locatifs nets est déterminé par les experts sur un horizon de 10 ans. 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.

La juste valeur des immeubles de placement exclut les revenus de location opérationnelle payés d'avance ou courus, car ils sont comptabilisés séparément en tant qu'actif ou passif.

4.2.1 Immeubles de placement à la juste valeur

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

En millions d'euros	
Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Valeur nette au 31/12/2023	17 298,5
Variations de juste valeur	548,6
Entrées de périmètre	215,0
Investissements et Interêts capitalisés	169,7
Variations de cours de change	- 59,8
Cessions et sorties de périmètre	- 44,1
Autres mouvements, reclassements	- 0,4
IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR - VALEUR NETTE AU 31/12/2024	18 127,5

Les « entrées de périmètre » concernent le centre RomaEst en Italie.

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

Centres commerciaux (moyenne pondérée)	31/12/2024			12/31/2023		
	Taux d'actualisation	Taux de sortie	TCAM du revenu locatif net	Taux d'actualisation	Taux de sortie	TCAM du revenu locatif net
France	7,2%	5,7%	3,0%	7,3%	5,7%	3,3%
Italie	8,0%	6,6%	2,3%	8,2%	6,6%	1,9%
Scandinavie	7,6%	5,6%	2,7%	7,8%	5,6%	3,0%
Ibérie	8,0%	6,5%	2,8%	8,1%	6,4%	2,7%
Autres pays	9,1%	6,4%	4,4%	8,8%	6,5%	4,0%
TOTAL GROUPE	7,8%	6,1%	2,9%	7,8%	6,0%	2,8%

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

Zone géographique	Variation du taux d'actualisation			
	- 50 pb	- 25 pb	+ 25 pb	+ 50 pb
France	3,7%	1,8%	-1,8%	-3,6%
Italie	3,5%	1,7%	-1,7%	-3,4%
Scandinavie	3,6%	1,8%	-1,7%	-3,4%
Ibérie	3,5%	1,7%	-1,7%	-3,4%
Autres pays	3,7%	1,8%	-1,7%	-3,5%
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	5,7%	2,7%	-2,5%	-4,8%
Italie	4,6%	2,2%	-2,0%	-3,9%
Scandinavie	5,7%	2,7%	-2,5%	-4,8%
Ibérie	5,3%	2,5%	-2,3%	-4,5%
Autres pays	5,4%	2,6%	-2,4%	-4,6%
TOTAL	5,4%	2,5%	-2,4%	-4,5%

Zone géographique	Variation du TCAM			
	- 20 pb	- 10 pb	+ 10 pb	+ 20 pb
France	-1,5%	-0,7%	0,7%	1,5%
Italie	-1,4%	-0,7%	0,7%	1,4%
Scandinavie	-1,5%	-0,7%	0,7%	1,5%
Ibérie	-1,4%	-0,7%	0,7%	1,5%
Autres pays	-1,4%	-0,7%	0,7%	1,4%
TOTAL CENTRES	-1,4%	-0,7%	0,7%	1,5%

Net Initial Yield (Rendement Net Initial)

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

Au 31 décembre 2024, l'EPRA Net Initial Yield moyen du portefeuille s'élève à 5,9 % (droits inclus).

Une hausse de 10 points de base du taux rendement initial net EPRA ferait baisser de 285 millions d'euros la valeur du patrimoine (part du Groupe).

4.2.2 Immeubles de placement destinés à la vente

PRINCIPES COMPTABLES

Les actifs sous promesse ou mandat de vente sont présentés conformément aux dispositions de la norme IFRS 5. Les impacts sur les états financiers consolidés sont notamment les suivants :

- **Reclassement** en immeubles de placement destinés à la vente ; et
- **Présentation distincte** au bilan dans une section dédiée des actifs courants.

Au 31 décembre 2024, les actifs destinés à la vente s'élevaient à 15,2 millions d'euros et comprennent principalement deux galeries commerciales en Italie.

4.2.3 Réconciliation de la valeur du patrimoine

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

En millions d'euros	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	17 821,8	1 263,5	958,0		20 043,3
Droit d'utilisation des baux à construction	305,6		-	283,0	22,6
Dont prépaiements des baux à construction	22,6				22,6
Immeubles de placement à la juste valeur	18 127,5	1 263,5	958,0	283,0	20 065,9
Immeubles de placement évalués au coût	65,5	45,3			110,8
Immeubles de placement destinés à être cédés	15,2				15,2
Avantages dans les contrats de location simple	33,6				33,6
TOTAL	18 241,7	1 308,8	958,0	283,0	20 225,5

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

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

4.3 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES (IFRS 11, IAS 28)

PRINCIPES COMPTABLES

Définition

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.

Les participations dans des entreprises en contrôle conjoint sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers consolidés du Groupe.

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 entreprises associées sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers consolidés du Groupe.

Comptabilisation

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. Les variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence sont comptabilisées à l'actif du bilan sous la rubrique « Participations dans les entreprises associées » et au passif du bilan sous la rubrique de capitaux propres appropriée.

Au 31 décembre 2024, le Groupe compte 33 sociétés consolidées dans ses comptes selon la méthode de mise en équivalence, parmi lesquelles 21 sont contrôlées conjointement et 12 sont sous influence notable.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2023 Quote-part Groupe	Quote-part dans le résultat net	Dividendes reçus	Augmentations et réductions de capital	Variations de cours de change	Variations de périmètre et autres mouvements	31/12/2024 Quote-part Groupe
Titres de sociétés contrôlées conjointement	811,0	58,4 -	19,2 -	4,8 -	5,6 -	5,4	834,4
Titres de sociétés sous influence notable	160,6	52,0 -	9,3	-	9,3	29,4	223,4
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES	971,6	110,4 -	28,5 -	4,8 -	14,9	24,0	1 057,8

La rubrique « Titres des sociétés sous influence notable » inclut le gain résultant du *Badwill* comptabilisé lors de l'acquisition du centre O'Parinor, dans lequel Klépierre détient une participation de 25%.

Participations dans les entreprises contrôlées conjointement

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024		31/12/2023	
	100 %	% d'intégration dans la consolidation	100 %	% d'intégration dans la consolidation
Bilan				
Actifs non courants (principalement des immeubles de placement)	2 233,5	1 107,0	2 202,0	1 091,4
Actifs courants	64,3	31,2	87,0	42,5
Disponibilités et équivalents de trésorerie	132,8	64,8	85,1	41,3
Passifs financiers non courants hors Groupe	- 27,5 -	11,7 -	35,5 -	15,2
Passifs financiers non courants Groupe et associés	- 452,1 -	226,0 -	463,2 -	231,6
Autres passifs non courants (principalement des impôts différés)	- 219,7 -	109,6 -	188,2 -	93,9
Passifs financiers courants hors Groupe	- 7,6 -	3,7 -	7,5 -	3,6
Passifs courants	- 37,4 -	17,6 -	41,8 -	19,9
ACTIFS NETS	1 686,3	834,4	1 637,9	811,0

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024		31/12/2023	
	100 %	% d'intégration dans la consolidation	100 %	% d'intégration dans la consolidation
Compte de résultat				
Produits des activités ordinaires	150,5	74,4	149,8	74,2
Charges d'exploitation	- 32,5 -	16,1 -	28,0 -	13,8
Variation de valeur des immeubles de placement	60,9	30,3	9,1	3,5
Résultat financier	- 18,5 -	9,2 -	20,3 -	10,1
Résultat avant impôt	160,4	79,4	92,4	46,8
Impôt	- 41,9 -	21,0 -	54,7 -	27,4
RÉSULTAT NET	118,5	58,4	37,7	19,4

Au 31 décembre 2024, la quote-part de Klépierre dans la dette nette externe (passifs financiers hors Groupe courants et non courants ajustés des disponibilités et équivalents de trésorerie) de ses coentreprises correspond à une position de trésorerie positive de 49,4 millions d'euros.

Participations dans les sociétés sous influence notable

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024		31/12/2023	
	100 %	% d'intégration dans la consolidation	100 %	% d'intégration dans la consolidation
Bilan				
Actifs non courants (principalement des immeubles de placement)	1 238,1	242,0	918,9	160,2
Actifs courants	26,2	6,5	10,0	1,7
Disponibilités et équivalents de trésorerie	39,2	10,8	22,8	5,8
Passifs financiers non courants hors Groupe	- 106,2 -	26,0 -	4,0 -	0,4
Passifs financiers non courants Groupe et associés	- 38,5 -	4,1 -	37,8 -	3,9
Autres passifs non courants (principalement des impôts différés)	- 16,2 -	2,9 -	10,0 -	1,5
Passifs financiers courants hors Groupe	- 0,1 -	-	0,1 -	-
Passifs courants	- 19,7 -	2,9 -	14,1 -	1,3
ACTIFS NETS	1 122,8	223,4	885,7	160,6

En millions d'euros	31/12/2024		31/12/2023	
	100 %	% d'intégration dans la consolidation	100 %	% d'intégration dans la consolidation
Compte de résultat				
Produits des activités ordinaires	91,2	21,2	64,1	13,3
Charges d'exploitation ^(a)	65,4	15,7	10,5	3,3
Variation de valeur des immeubles de placement	44,5	16,7	30,1	17,3
Résultat financier	-	1,2	0,3	0,8
Profit (perte) sur la situation monétaire nette	-	5,9	6,9	3,1
Résultat avant impôt	194,0	52,0	16,3	25,0
Impôt	-	-	-	-
RÉSULTAT NET	194,0	52,0	16,3	25,0

(a) incluant le produit issu de la reprise du Badwill reconnu lors de l'acquisition d'O'Parinor.

4.4 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS (IFRS 9)

PRINCIPES COMPTABLES DES ELEMENTS FINANCIERS (COURANTS ET NON COURANTS)

Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés et la trésorerie.

Le Groupe détermine la classification de l'actif financier à la date d'acquisition, et en fonction des caractéristiques de l'instrument et du modèle de gestion dans l'une des catégories comptables prévues par la norme IFRS 9.

Actifs évalués au coût amorti

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 qui actualise les flux de trésorerie attendus à la valeur comptable actuelle de l'instrument. Conformément à la norme IFRS 9, ces actifs sont dépréciés d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues.

Actifs évalués à la juste valeur par le résultat

Cette catégorie comprend :

- 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.

Les variations de juste valeur sont comptabilisées en autres charges et produits financiers.

Actifs évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global recyclable

Cette catégorie comprend les actifs financiers (instruments de dette) dont le recouvrement est assuré par les flux de trésorerie contractuels (principal et intérêts) ou bien par d'éventuelles transactions de vente. La variation de valeur est enregistrée en autres éléments du résultat global, à l'exception des produits d'intérêts comptabilisés en autres revenus et charges financiers. Les variations de juste valeur sont reclassées en résultat lors de la cession des actifs.

Actifs évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global non recyclable

Cette catégorie comprend les instruments de capitaux propres non détenus à des fins de trading, principalement les titres de participation non consolidés.

La variation de valeur de ces actifs est enregistrée directement en autres éléments du résultat global, à l'exception des dividendes qui sont comptabilisés en autres revenus et charges financiers. Aucun reclassement en résultat des variations de valeur de ces actifs n'est opéré au moment de la cession des actifs.

Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et concours bancaires, les instruments dérivés et les dettes d'exploitation. L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définies par la norme IFRS 9 « Instruments financiers ».

Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

À l'exception des instruments dérivés, les emprunts et autres passifs financiers sont évalués au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif.

Comptabilisation des dettes au coût amorti

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.

Application de la méthode du coût amorti pour les dettes faisant l'objet d'une couverture de juste valeur

Les variations de juste valeur des swaps qualifiés de couverture de juste valeur ont pour contrepartie une réévaluation de la composante risque couvert de la dette. Dans la mesure où les caractéristiques des dérivés et des éléments couverts dans le cadre de relation de juste valeur sont similaires dans la plupart des cas, l'inefficacité enregistrée en résultat au titre de ces relations de couverture pourrait être minimale. Si le dérivé est résilié avant l'échéance de la dette couverte, le montant de la dette ajusté devra être amorti sur la durée de vie résiduelle sur la base d'un taux d'intérêt effectif calculé à la date d'arrêt de la relation de couverture.

Évaluation et comptabilisation des dérivés

En sa qualité de société tête de groupe, Klépierre assure la quasi-totalité du financement du Groupe et centralise la gestion des risques de change et de taux. Cette politique financière consiste à mettre en place au niveau de Klépierre les concours nécessaires à l'activité du Groupe ainsi que les instruments de couverture y afférents.

Klépierre pratique une politique de couverture de dettes à l'aide d'instruments dérivés et a mis en place une comptabilité de couverture telle que prévue par la norme IFRS 9 :

- Couverture de juste valeur : protège les actifs et passifs des fluctuations des taux d'intérêts, de crédit ou de change.
- Couverture de flux de trésorerie : atténue le risque de variabilité des flux de trésorerie futurs en stabilisant les passifs et actifs à taux variable.

Tous les instruments dérivés du Groupe Klépierre répondent à la définition et aux critères d'efficacité selon la norme IFRS 9 et sont donc éligibles à la comptabilité de couverture :

- Dans le cadre de la comptabilité de couverture, les couvertures de juste valeur impliquent l'enregistrement de la partie couverte d'un actif ou d'un passif à la juste valeur. La variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat, où elle est compensée par les variations symétriques de juste valeur des instruments de couverture.
- Pour les couvertures de flux de trésorerie, les gains ou pertes effectifs sont enregistrés en capitaux propres et, par la suite, reclassés en résultat lorsque la transaction couverte a un impact sur le revenu. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée immédiatement en compte de résultat.
- Les instruments financiers négociés sont mesurés à la juste valeur, les variations étant directement comptabilisées en résultat pour la période.

Date de comptabilisation : négociation ou règlement

Les normes IFRS visent à aligner la comptabilisation des instruments financiers avec leur valeur temporelle en priorisant la reconnaissance à la date de négociation pour les instruments avec des dates de début différées.

Cependant, ce principe n'est pas applicable de manière universelle. Par exemple, les billets de trésorerie sont souvent renouvelés juste avant leur date d'échéance. 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.

Klépierre applique des règles précises : les instruments dérivés sont comptabilisés à leur date de négociation, dans la mesure où leur valorisation tient compte des départs différés éventuels ; les autres instruments financiers (les dettes en particulier) sont comptabilisés à leur date de règlement

4.4.1 Actifs non courants

La variation des autres actifs non courants au cours de l'exercice 2024 est présentée ci-dessous :

En millions d'euros	31/12/2023	Entrées dans le périmètre		Autres (dont variations de cours de change)		31/12/2024
		Augmentations		Diminutions		
Avances aux sociétés mises en équivalence et autres	242,3	27,2	-	24,5	-	229,7
Dépôts de garantie	16,8	1,7	-	2,7	-	15,8
Autres immobilisations financières	1,4					1,4
TOTAL	260,5	-	29,0	-	27,2	246,9

4.4.2 Evolution de l'endettement

PRINCIPES COMPTABLES

L'endettement net signifie, sur la base des états financiers consolidés de l'emprunteur, les passifs financiers (ajustés de la réévaluation liée à la « couverture de juste valeur » et du *swap* de devise) plus les concours bancaires courants, moins les liquidités, équivalents de trésorerie (ce qui inclut, pour éviter toute confusion, les valeurs mobilières négociables), et les fonds gérés par le Groupe pour le compte de mandants.

L'endettement net de 7 387,4 millions d'euros au 31 décembre 2024 a augmenté de 38,6 millions d'euros comparé au 31 décembre 2023. Ce chiffre est obtenu en soustrayant les disponibilités et valeurs mobilières de placement aux passifs financiers (ajustés de la réévaluation liée à la « couverture de juste valeur » et du *swap* de devise) et en ajoutant les concours bancaires.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Passifs financiers non courants et courants	7 783,5	7 656,0
Concours bancaires	0,1	0,3
Réévaluation liée aux couvertures de juste valeur et du <i>swap</i> de devises	67,2	91,8
Trésorerie et équivalents ^(a)	- 463,5	399,3
ENDETTEMENT NET	7 387,4	7 348,8

(a) Inclut la trésorerie gérée pour le compte de mandants pour 62,6 millions d'euros au 31 décembre 2024 et 40,6 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Les variations de la dette décrites ci-dessous excluent les dettes sur location définies par IFRS 16 et détaillées en note 4.8.2.

Le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 7 783,5 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 7 656,0 millions d'euros au 31 décembre 2023.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires nets de frais et primes	5 048,6	4 602,7
• Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur	- 62,3	77,9
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	1 275,3	1 358,6
• Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur	3,6	2,3
Avances aux associés	94,5	104,6
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	6 418,4	6 065,9
Emprunts obligataires nets de frais et primes	255,0	592,3
• Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur courant	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	19,5	66,3
• Dont frais d'émission sur autres emprunts	3,2	3,2
Intérêts courus	52,0	47,2
Billets de trésorerie	1 035,0	880,5
Avances aux associés	3,5	3,8
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1 365,1	1 590,1
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	7 783,5	7 656,0

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>	31/12/2023	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres (dont variations de cours de change)	31/12/2024
Emprunts obligataires nets de frais et primes	4 602,7		670,1		- 224,2	5 048,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	1 358,6	180,1	150,4	- 407,2	- 6,6	1 275,3
Emprunts et dettes financières divers	104,6		18,5	- 33,0	4,3	94,5
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	6 065,9	180,1	839,1	- 440,2	- 226,5	6 418,4
Emprunts obligataires nets de frais et primes	592,3			- 556,7	219,4	255,0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	66,3			- 85,0	38,3	19,5
Intérêts courus	47,2		132,0	- 126,4	- 0,8	52,0
Billets de trésorerie	880,5		1 035,0	- 880,5		1 035,0
Emprunts et dettes financières divers courants	3,8		6,7	- 2,2	- 4,8	3,5
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1 590,1		1 173,7	- 1 650,8	252,1	1 365,1
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	7 656,0	180,1	2 012,7	- 2 091,0	25,6	7 783,5

Hors intérêts courus et emprunts et dettes financières divers, les augmentations des passifs non courants et courants s'élèvent à 1 885,5 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Hors intérêts courus et emprunts et dettes financières divers, les diminutions des passifs non courants et courants s'élèvent à 1 929,5 millions d'euros au 31 décembre 2024, dont 180,1 millions d'euros concernent le remboursement de l'ancien emprunt de RomaEst (soit un net de 1 749,4 millions d'euros).

4.4.3 Covenants financiers liés aux financements et notations

Les principaux contrats de crédit du Groupe sont assortis de clauses dont le non-respect pourrait constituer un cas d'exigibilité anticipé du financement concerné.

Covenants financiers applicables à Klépierre SA

Au 31 décembre 2024, Klépierre SA respecte ses engagements découlant de sa dette financière.

Financements concernés	Ratios/covenants	Limite ^(a)	31/12/2024	31/12/2023
Crédits syndiqués et bilatéraux	Endettement net/Valeur du patrimoine (LTV)	≤ 60%	36,5%	38,0%
	Excédent brut d'exploitation/Charges d'intérêt nettes ^(b)	≥ 2,0x	7,4	8,4
	Dettes financières adossées/Valeur du patrimoine	≤ 20%	2,0%	2,1%
	Valeur du patrimoine ^(c)	≥ 10 Md€	17,5 Md€	16,7 Md€
Emprunts obligataires	Dettes financières adossées/Valeur de l'actif net réévalué	≤ 50%	3,4%	3,7%

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

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

(c) Part du Groupe, droits de mutation inclus

Covenants financiers des entités consolidées en intégration globale ayant des intérêts minoritaires

Au 31 décembre 2024, l'ensemble des sociétés emprunteuses du Groupe respectent les obligations découlant de leur dette financière.

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 2024, ce ratio était de 60,00%.

4.4.4 Répartition des dettes financières par échéance

La répartition des dettes financières par échéance présentée ci-dessous n'inclut pas les dettes sur location définies par IFRS 16.

En millions d'euros	Total	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires nets de frais et primes	5 048,6	-	1 869,8	3 178,8
• Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur	-	-	62,3	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	1 275,3	-	771,3	504,0
• Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur	-	-	3,6	-
Avances aux associés	94,5	-	94,5	-
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	6 418,4	-	2 735,6	3 682,8
Emprunts obligataires nets de frais et primes	255,0	255,0	-	-
• Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur courant	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	19,5	19,5	-	-
Intérêts courus	52,0	52,0	-	-
Billets de trésorerie	1 035,0	1 035,0	-	-
Avances aux associés	3,5	3,5	-	-
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1 365,1	1 365,1	-	-
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	7 783,5	1 365,1	2 735,6	3 682,8

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.

4.5 CLIENTS ET COMPTES RATTACHES (IFRS 9)

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à IFRS 9, les créances client sont comptabilisées à leur valeur faciale, déduction faite des provisions pour créances douteuses. Les autres créances de cette catégorie comprennent les avantages locatifs accordés aux locataires, tels que les paliers et franchises de loyers étalés sur la durée ferme du bail. Bien que la plupart des créances aient une échéance inférieure à un an, les étalements de paliers et franchises s'étendent sur la durée ferme du bail. 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>	31/12/2024	31/12/2023
Créances clients	207,3	222,2
Provisions sur créances douteuses	- 136,7 -	137,8
Valeur nette des créances clients	70,6	84,3
Franchises et paliers des contrats de location	48,9	42,4
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	119,5	126,7

4.6 AUTRES CREANCES

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Créances sur l'État	58,7	68,3
Appels de fonds	20,1	20,7
Fournisseurs et acomptes versés	79,8	78,1
Fonds mandants	62,6	40,6
Charges constatées d'avance	16,7	15,1
Autres	47,6	43,4
TOTAL AUTRES CREANCES	285,5	266,2

Les éléments de ce tableau ont une échéance inférieure à un an.

Les fonds mandants gérés par Klépierre Management s'élèvent à 62,6 millions d'euros au 31 décembre 2024 et sont inscrits en « Autres dettes » (note 4.12) 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 prises en charge par la copropriété.

4.7 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE (IAS 7, IFRS 9)

PRINCIPES COMPTABLES

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. Ils respectent les critères tels que définis par les normes IAS 7 et IFRS 9 (placements très liquides à court terme, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur). Conformément à la norme IFRS 9, la trésorerie et les équivalents de trésorerie sont évalués et comptabilisés au coût, comme décrit en note 4.4.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Équivalents de trésorerie	53,1	85,5
• Compte à terme	30,0	75,0
• Placements marché monétaire	23,1	10,5
Trésorerie	347,7	273,2
Trésorerie active brute	400,8	358,7
Concours bancaires	- 0,1 -	0,3
TRÉSORERIE NETTE	400,7	358,5

4.8 JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS (IFRS 9, IFRS 13 AND IFRS 16)

PRINCIPES COMPTABLES

Évaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers (IFRS 9, IFRS 13)

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** : la juste valeur est basée sur les cours sur des marchés actifs. Cette approche s'applique aux titres cotés, aux obligations et aux dérivés négociés sur des marchés organisés tels que les bourses de contrats à terme ou d'options. Un marché actif est défini comme un marché où des transactions ont lieu régulièrement, où l'offre et la

demande sont raisonnablement équilibrées, ou encore où les instruments négociés sont suffisamment comparables à l'instrument évalué.

- **Niveau 2** : la juste valeur est basée sur des techniques de valorisation interne faisant appel à des modèles de calculs standards et intégrant des données observables sur les marchés, tels que des cours à terme ou des courbes de taux. Les valorisations issues de ce modèle sont ajustées pour tenir compte des variations raisonnables du risque de crédit du Groupe ou de ses contreparties.
- **Niveau 3** : la juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation interne intégrant des paramètres estimés par le Groupe en l'absence de données de marchés observables.

4.8.1 Classification de la juste valeur des actifs et passifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la valeur nette comptable et la classification de la juste valeur des actifs et passifs financiers du Groupe au 31 décembre 2024 :

Actifs financiers

En millions d'euros	Montant au 31/12/2024	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	Niveau 3 : Modèles avec paramètres non observables
Avances aux sociétés mises en équivalence et autres	229,7	229,7	-	229,7	-	229,7	-
Prêts	-	-	-	-	-	-	-
Dépôts de garantie	15,8	15,8	-	15,8	-	15,8	-
Autres immobilisations financières	1,4	1,4	-	1,4	-	1,4	-
Total autres actifs non courants	246,9	246,9	-	246,9	-	246,9	-
Équivalents de trésorerie	53,1	53,1	-	53,1	53,1	-	-
• Bons du Trésor et bons de caisse	30,0	30,0	-	30,0	30,0	-	-
• Placements marché monétaire	23,1	-	-	-	-	-	-
Trésorerie	347,7	347,7	-	347,7	347,7	-	-
Trésorerie active brute	400,8	400,8	-	400,8	400,8	-	-
Concours bancaires	-	0,1	-	0,1	-	-	0,1
TRÉSORERIE NETTE	400,7	400,7	-	400,7	400,7	-	-

Passifs financiers

En millions d'euros	Valeur comptable au 31/12/2024	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	Niveau 3 : Modèles avec paramètres non observables
Emprunts obligataires nets de frais et primes	5 048,6	4 515,7	532,9	4 743,7	4 743,7	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	1 275,3	1 116,7	158,6	1 275,3	-	-	1 275,3
Mise à la juste valeur de la dette	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	94,5	94,5	-	94,5	-	-	94,5
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	6 418,4	5 726,9	691,5	6 113,5	4 743,7	-	1 369,8
Emprunts obligataires nets de frais et primes	255,0	255,0	-	253,0	253,0	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	19,5	19,5	-	19,5	-	-	19,5
Mise à la juste valeur de la dette	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts courus	52,0	52,0	-	52,0	-	-	52,0
Billets de trésorerie	1 035,0	1 035,0	-	1 035,0	-	-	1 035,0
Emprunts et dettes financières divers courants	3,5	3,5	-	3,5	-	-	3,5
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1 365,1	1 365,1	-	1 363,1	253,0	-	1 110,1
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	7 783,5	7 092,0	691,5	7 476,6	4 996,7	-	2 479,9

Au 31 décembre 2024, la valeur comptable des passifs financiers dont la variation de juste valeur est reconnue en profit ou perte s'élève à 691,5 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.

4.8.2 Dettes liée aux contrats de location (IFRS 16)

PRINCIPES COMPTABLES

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.

Les charges de loyers sur les baux à construction sont reclassées en "Charges d'intérêt" et "Variation de valeur des immeubles de placements". Conformément à la norme IAS 40, les droits d'utilisation sont ultérieurement évalués à la juste valeur.

Au 31 décembre 2024, le détail des dettes courantes et non courantes relatives aux contrats de location est présenté ci-dessous :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2023	Augmentations (nouveaux contrats)	Diminutions (résiliation)	Dépréciations et remboursements de la dette	Variations de cours de change	Reclas- sements	31/12/2024
Dettes non courantes au titre de contrats de location	299,0	12,1	-	0,1	-	0,1	299,5
Dettes courantes au titre de contrats de location	12,4	1,9	-	13,7	-	0,0	12,1
Total dettes au titre de contrats de location	311,4	14,0	-	0,1	-	0,1	311,6

Les dettes de locations non courantes s'élevant à 299,5 millions d'euros sont réparties en 39,9 millions d'euros arrivant à échéance dans un délai d'un à cinq ans et 259,6 millions dans plus de cinq ans.

4.9 CAPITAUX PROPRES

4.9.1 Capital social

Au 31 décembre 2024, le capital social s'élève à 401,6 millions d'euros comme au 31 décembre 2023 et est composé de 286 861 172 actions d'une valeur nominale de 1,40 euro chacune. Il est entièrement libéré.

Au 31 décembre 2024, Klépierre détient 1 013 986 titres en autocontrôle contre 1 211 937 au 31 décembre 2023. Ils sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres.

Le produit de cession éventuelle de titres en autocontrôle est imputé directement en capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus- ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

4.9.2 Nombre moyen d'actions

Le nombre moyen d'actions est ajusté pour tenir compte de l'effet des options dilutives, en particulier des actions de performance pendant la période d'acquisition des droits.

Le détail est présenté ci-dessous :

<i>en nombre</i>	31/12/2024	31/12/2023
Nombre moyen d'actions (non dilué)	285 686 059	285 504 966
Actions de performance attribuées (non acquises)	946 899	796 983
Nombre moyen d'actions (dilué)	286 632 958	286 301 949

4.9.3 Actions de performance

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.

Il existe actuellement quatre plans d'actions de performance. Le 28 mai 2024, 586 403 actions ont été attribuées aux dirigeants et aux membres du personnel du Groupe, dans le cadre d'un plan d'actions de performance autorisé par le Directoire (plan n°13).

	Plan n° 10	Plan n° 11	Plan n° 12	Plan n° 13
	France et Autres	France et Autres	France et Autres	France et Autres
Date d'attribution	01/07/2021	07/07/2022	12/05/2023	28/05/2024
Fin de période d'acquisition	01/07/2025	07/07/2025	12/05/2026	28/05/2027
Actions attribuées	486 500	522 357	549 210	586 403
Actions annulées	161 782	93 380	40 272	8 800
Actions livrées	227 347	-	-	-
Actions restantes au 31 décembre 2024	97 371	428 977	508 938	577 603

La charge comptabilisée sur la période sur l'ensemble des plans d'actions de performance en cours s'élève à 5,8 millions d'euros. Cette charge reflète la mise à jour des critères de performance ainsi que l'estimation du nombre de bénéficiaires à la fin de chaque période d'acquisition des droits, puisqu'un bénéficiaire perd ses droits s'il quitte le groupe Klépierre pendant cette période.

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° 13
	France et Autres
Cours de l'action à la date d'attribution	25,72 euros
Moyenne des 40 cours d'ouverture (précédant le 28 mai 2024)	24,77 euros
Volatilité pour l'action Klépierre : volatilité historique 3 ans (calculée au 28 mai 2024 sur des variations journalières)	21,0 % pour l'action Klépierre et rang parmi 10 sociétés européennes opérant dans le secteur des centres commerciaux
Dividende par action	1,80 euros
Valeur unitaire	10,03 euros
Charge de la période	1,0 million d'euros

Concernant les plans autorisés en 2021, 2022 et 2023, le montant total de la charge comptabilisée sur la période s'élève à 4,8 millions d'euros.

4.10 PROVISIONS LONG TERME

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 2024, les provisions long terme s'élèvent à 37,2 millions d'euros par rapport à 25,4 millions d'euros au 31 décembre 2023, 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. La procédure d'appel devrait durer plusieurs années. Par conséquent, aucune provision n'a été prévue à ce sujet dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024.

4.11 AVANTAGES AU PERSONNEL ET AVANTAGES A LONG TERME (IAS 19 [REVISE])

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 font l'objet d'évaluations actuarielles tenant compte d'hypothèses démographiques et financières. Le montant de l'engagement est déterminé en utilisant les hypothèses actuarielles retenues par l'entreprise et en appliquant la méthode des unités de crédit projetées. La valeur d'actifs éventuels de couverture (actifs de régime et droits à remboursement) est déduite de ce montant. En application de la norme IAS 19 révisée, 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. En France, le Groupe Klépierre cotise à différents organismes nationaux et interprofessionnels de retraites de base et complémentaires.

Les régimes à prestations définies sont représentatifs d'un engagement qui donne lieu à évaluation et provisionnement.

En **France**, ces régimes font l'objet d'évaluations actuarielles indépendantes selon la méthodologie des unités de crédit projetées. Cette méthode permet de déterminer la charge correspondant aux droits acquis par les salariés ainsi que les prestations restant à verser aux préretraités et retraités. Les hypothèses démographiques et financières utilisées pour estimer la valeur actualisée des obligations et des actifs de couverture de ces régimes tiennent compte des conditions économiques propres à la zone monétaire considérée.

Klépierre a mis en place, par accord d'entreprise, des régimes de retraite complémentaire. Les salariés bénéficiaires disposeront au moment de leur départ en retraite d'une rente venant s'ajouter éventuellement aux pensions servies par les régimes nationaux, selon la formule du régime auquel ils ont droit. En outre, le personnel du Groupe bénéficie de régimes de prévoyance conventionnels ou contractuels prenant diverses formes telles que les indemnités de départ à la retraite.

En **Italie**, le régime en vigueur dans la société Klépierre Management Italia est un régime de type *Trattamento di Fine Rapporto* (TFR). Le montant dû par l'employeur lors de la cessation du contrat de travail (démission, licenciement, départ à la retraite) est calculé par l'application d'un coefficient annuel pour chaque année de travail sans que ce montant puisse dépasser un certain plafond. La dette correspondante étant certaine, celle-ci est comptabilisée en autres dettes et non en provision pour 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, et les écarts actuariels sont comptabilisés directement en résultat. En outre, l'impact positif ou négatif lié à d'éventuelles modifications de régime considérées comme afférentes à des services passés est comptabilisé immédiatement.

Les provisions constituées au titre des régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies s'élèvent à 8,0 millions d'euros au 31 décembre 2024. La charge comptabilisée sur la période correspond essentiellement aux coûts des services rendus pour 0,9 million d'euros.

<i>En millions d'euros</i>	TOTAL	Régimes de prestations définies (nets des actifs des régimes financés)	Autres avantages à long terme
Au 1er janvier 2023	7,2	5,5	1,7
Coût des services passés	0,9	0,7	0,2
Pertes ou gains nets actuariels	0,4	0,3	0,1
Droits échus Indemnités de Fin de Carrière	- 0,4	0,3	- 0,1
Autres	- 0,1	0,2	0,1
Au 31 décembre 2023	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 DECEMBRE 2024	8,0	6,0	1,9

Hypothèses actuarielles utilisées pour le calcul à la date de clôture

	31/12/2024	31/12/2023
Taux d'actualisation	3,26%	3,13%
Taux de rendement attendu des actifs du régime	3,26%	3,13%
Taux de rendement attendu des droits de remboursement	N/A	N/A
Taux d'augmentation future des salaires	1,30 % - 3,20 %	1,50 % - 2,50 %

Le taux d'actualisation est déterminé au moyen de la courbe des taux zéro-coupon AA publiée par Bloomberg. Au 31 décembre 2024, 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 0,3 millions d'euros au 31 décembre 2024 et a été enregistré directement en capitaux propres.

4.12 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 (note 4.6 « Autres créances »). Ces fonds s'élèvent à 62,6 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 40,6 millions d'euros au 31 décembre 2023.

NOTE 5 NOTES ANNEXES : ETAT DU RESULTAT GLOBAL

5.1 REVENUS LOCATIFS (IFRS 16)

PRINCIPES COMPTABLES

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.

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.

Indemnités de résiliation

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient leur bail avant la fin de sa période ferme. Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Le détail des revenus locatifs se présente comme suit :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Loyer minimum garanti	1 090,2	1 044,7
Autres loyers	107,5	81,1
Loyers bruts	1 197,7	1 125,9
Autres revenus locatifs	35,3	29,2
REVENUS LOCATIFS	1 233,1	1 155,1

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

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

5.2 CHARGES NETTES SUR IMMEUBLE

PRINCIPES COMPTABLES

Les charges nettes d'exploitation se composent des charges sur terrain (foncier) et des charges sur immeubles.

Les charges sur terrain comprennent uniquement les loyers variables sur les contrats de baux à construction conformément à IFRS 16.

Au 31 décembre 2024, les charges nettes d'exploitation comprennent :

- Les charges sur terrain correspondant aux loyers variables sur les baux à construction (non retraités conformément à IFRS 16) pour 7,4 millions d'euros, contre 6,6 millions d'euros au 31 décembre 2023.
- 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.

5.3 CHARGES LOCATIVES ET REFACTURATION (IFRS 15)

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.

5.4 REVENUS DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET D'AUTRES ACTIVITES ET AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (IFRS 15)

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités s'élèvent à 81,4 millions d'euros en 2024 et sont détaillés ci-dessous.

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Honoraires de développement	5,0	5,1
Honoraires de développement acquisition	5,0	5,1
Honoraires sur loyers	10,6	10,1
Honoraires de recommercialisation et renouvellement	2,4	2,1
Honoraires de gestion immobilière	51,4	50,3
Autres honoraires immobiliers	4,5	3,6
Autres produits d'exploitation ^(a)	7,4	3,3
Honoraires de patrimoine	76,4	69,4
TOTAL	81,4	74,5

^(a) Les frais d'études sont présentés séparément 2,3 millions d'euros en 2023 sont désormais inclus dans la ligne autres produits d'exploitation.

5.5 FRAIS DE PERSONNEL

Le montant des frais de personnel s'élève à 119,8 millions d'euros au 31 décembre 2024. Ils incluent les salaires et traitements fixes et variables, ainsi que l'intéressement et la participation, qui s'élèvent à 87,2 millions d'euros. La charge afférente aux indemnités de départ à la retraite, les charges de retraite et autres charges sociales est de 29,6 millions d'euros, les impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations de 3,1 millions d'euros.

Au 31 décembre 2024, l'effectif moyen du Groupe était de 1 041 salariés (1 031 en 2023) dont 436 employés en France et en Belgique.

5.6 VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2024, la variation de la valeur des immeubles de placement s'élève à +541,0 millions d'euros contre - 477,0 millions d'euros au 31 décembre 2023.

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement évalués à la juste valeur ^(a)	548,5 -	463,0
Immeubles de placement évalués au coût	- 7,5 -	14,0
TOTAL	541,0 -	477,0

^(a) La variation de valeur des droits d'utilisation des baux à construction s'élève à -5,9 millions d'euros

La comptabilisation et l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur et au coût sur la période sont présentées dans la note 4.2.

5.7 RESULTAT DE CESSION ET LIQUIDATIONS JUDICAIRES

Le gain relatif aux cessions en 2024 s'élève à 1,6 millions d'euros et est composée de 119,6 millions d'euros de produits de cessions diminués des valeurs comptables pour 118,1 millions d'euros.

Les principales cessions sur la période sont présentées dans la note 1.3.

5.8 COUT DE L'ENDETTEMENT NET

Le coût de l'endettement net s'élève à 162,4 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 134,0 millions d'euros au 31 décembre 2023. L'augmentation de 28,4 millions d'euros sur un an est principalement due à l'effet année pleine des emprunts à terme et hypothécaires contractés en 2023, ainsi qu'à des taux plus élevés dans les instruments de couvertures récemment souscrits, reflet de l'augmentation générale des taux d'intérêts.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024		31/12/2023	
Produits financiers	131,6		111,4	
Produits d'intérêt sur swaps	113,1		90,7	
Intérêts des avances associés	10,0		10,2	
Autres revenus et produits financiers	1,6		4,4	
Gains de change	6,9		6,0	
Charges financières	- 284,4	-	236,2	-
Intérêts des emprunts obligataires	- 95,6	-	88,0	-
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	- 83,7	-	68,6	-
Charges d'intérêt sur swaps	- 65,9	-	41,7	-
Autres charges financières ^(a)	- 27,1	-	26,6	-
Pertes de change	- 12,1	-	11,4	-
COÛT DE L'ENDETTEMENT	- 152,7	-	124,8	-
Charges financières au titre des contrats de location	- 9,6	-	9,2	-
COÛT DE L'ENDETTEMENT APRÈS IMPACTS D'IFRS 16	- 162,4	-	134,0	-

(a) Incluent des commissions de non-utilisation et autres dépenses sur emprunts (9,5 millions d'euros), d'autres charges d'amortissement (7,2 millions d'euros), des provisions (5,1 millions d'euros) et des produits financiers non récurrents (1,0 million d'euros).

5.9 VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS (IFRS 9)

Au 31 décembre 2024, le portefeuille des instruments financiers de trading a généré une perte de 30,0 millions d'euros, contre une perte de 63,9 millions d'euros au 31 décembre 2023. Ce montant est significativement compensé par 56,0 millions d'euros d'intérêts perçus sur les contreparties des instruments de couvertures.

5.10 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 2024.

La perte sur la situation monétaire nette, attribuable à la Turquie, s'élève à 18,2 millions au 31 décembre 2024.

NOTE 6 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 3 à 9 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 pour les 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 et 70 % de leurs plus-values de cession. De plus, le quota de 100 % de reversement des dividendes reçus des filiales au régime fiscal SIIC ou assimilé est maintenu.

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 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.

Charge d'impôt

La charge d'impôt de l'exercice 2024 se décompose comme suit :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024		31/12/2023	
Impôt exigible	-	33,0	-	53,1
Impôt différé	-	153,0	-	47,7
TOTAL	-	186,0	-	100,8

L'impôt différé comptabilisé sur la période est notamment composé d'une charge de 153,0 millions d'euros provenant de la variation sur les différences temporelles entre la juste valeur et la valeur fiscale des immeubles de placement.

Preuve d'impôt

La décomposition de la charge d'impôt figure dans le rapprochement entre impôt théorique et effectif :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024		31/12/2023	
Résultat avant impôts et avant quote-part de résultats des sociétés mises en équivalence		1 324,8		230,7
Charge d'impôt théorique à 25,83%	-	342,1	-	59,6
Résultats exonérés des régimes SIIC et SOCIMI		140,0		31,6
Secteurs taxables				
Effet des décalages permanents	-	22,6	-	58,3
Retraitements de consolidation non taxés		57,2		22,3
Effets des déficits non activés	-	11,6	-	6,8
Imputation de déficits non activés		0,9		0,6
Effet des plus-values et moins-values à long terme en sursis d'imposition	-	7,0		-
Changement de taux et autres impôts	-	8,6	-	21,3
Différences de taux entre la France et les pays étrangers		7,9		9,2
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE	-	186,0	-	100,8

Position nette des impôts différés

La position nette des impôts différés est un passif s'élevant à - 1 230,7 millions d'euros au 31 décembre 2024 :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2023		Variations de périmètre		Variations Résultat	Réserves de couverture des flux de trésorerie	Reclassements et autres variations	31/12/2024	
Immeubles	-	1 126,7	-	1,5	143,6		9,0	-	1 262,8
Instruments dérivés	-	1,1		-	0,3	0,4	0,1	-	0,9
Déficits		7,5		-	4,8		0,1		2,6
Autres éléments		9,9			3,0		0,4		12,4
Total entités en position nette passive	-	1 110,4	-	1,5	145,7	0,4	8,6	-	1 248,7
Immeubles		15,7		-	16,3		0,0	-	0,6
Instruments dérivés		0,0					-		0,0
Déficits		1,8			14,2		0,1		15,8
Autres éléments		7,5	0,5	-	5,2		0,0		2,8
Total entités en position nette active		24,9	0,5	-	7,3	-	0,2		18,0
POSITIONS NETTES	-	1 085,5	-	1,1	153,0	0,4	8,4	-	1 230,7

Les variations sur la période sont dues à :

- Une charge d'impôt différé de 153,0 millions d'euros ;
- Un impact positif de +8,4 millions d'euros présenté en « Autres variations », principalement lié aux effets de change en Scandinavie, Turquie et République tchèque.

Déficits fiscaux et intérêts financiers reportables

La répartition des déficits fiscaux reportables se présente comme suit :

Pays En millions d'euros	Stock des déficits ordinaires			Impôts différés sur déficits		
	31/12/2023	Variations 2024	31/12/2024	Activés au 31/12/2023	Variation des impôts différés activés	Activés au 31/12/2024
Allemagne (a)	- 62,2	- 30,3	- 92,4	-	-	-
Belgique	- 14,2	- 0,1	- 14,3	-	-	-
France - non-SIIC	- 439,3	- 15,1	- 454,4	-	2,3	2,3
Luxembourg	- 127,6	- 0,9	- 128,5	-	-	-
Pays-Bas	- 7,0	- 26,1	- 33,2	1,7	6,8	8,5
Suède	- 36,8	- 23,8	- 13,0	7,6	4,9	2,7
Turquie	- 9,2	- 10,4	- 19,6	-	4,9	4,9
Autres pays	- 21,7	- 0,4	- 21,3	-	-	-
Total régimes taxables	- 718,0	- 58,6	- 776,6	9,3	9,1	18,5
France - SIIC	- 339,1	- 6,9	- 332,2	-	-	-
Espagne - SOCIMI	- 101,2	- 0,0	- 101,2	-	-	-
Total régimes exonérés	- 440,3	- 6,9	- 433,4	-	-	-
TOTAL GROUPE	- 1 158,3	- 51,7	- 1 210,1	9,3	9,1	18,5

(a) A partir de 2023, les données présentées pour l'Allemagne ne portent que sur les déficits soumis à l'impôt sur les sociétés

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, la Grèce, le Portugal et la Turquie, les déficits fiscaux ne sont reportables que dans la limite des 5 ans. De plus, dans la plupart des juridictions, les déficits fiscaux ne peuvent être utilisés que dans certaines limites quantitatives.

Le montant d'impôts différés non activés au titre des déficits ordinaires s'élève à 184,3 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Le stock des intérêts financiers reportés se présente comme suit :

Pays En millions d'euros	Stock des intérêts reportés		Impôts différés sur intérêts reportés	
	31/12/2024		Activés au 31/12/2024	Non activés au 31/12/2024
Allemagne	-	46,9	-	7,4
Belgique	-	4,3	-	1,1
Espagne	-	3,1	-	0,8
France - SIIC	-	64,2	-	-
Italie	-	9,3	-	5,4
Norvège	-	39,6	8,7	-
Pays-Bas	-	3,5	0,9	-
Pologne	-	22,5	-	4,3
Portugal	-	0,8	-	0,2
Suède	-	2,9	-	0,6
TOTAL GROUPE	-	197,0	9,6	19,7

Obligations de distribution SIIC mises en report

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

Le résultat social distribuable 2024 s'élève à 906,5 millions d'euros (résultat net statutaire de 904,5 millions d'euros et report à nouveau de 2,0 millions d'euros) et les obligations de distribution SIIC à 317,7 millions d'euros.

La distribution de la totalité de l'obligation SIIC de distribution permet de solder l'obligation SIIC de distribution mise en report.

NOTE 7 EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATEGIE DE COUVERTURE

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

7.1 RISQUE DE TAUX

7.1.1 Stratégie de couverture

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

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

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

La stratégie de couverture du risque de taux de Klépierre porte à la fois sur la partie longue et la partie courte de son endettement. Au 31 décembre 2024, le taux de couverture du Groupe atteint 97 %. Ce taux de couverture se compose de 79 % de dettes à taux fixe ou de swaps payeurs du taux fixe et de 18 % de caps. En outre, Klépierre dispose de 1,4 milliard de swaps payeurs et de caps dont l'effet démarre en janvier 2025 visant à remplacer 900 millions de caps arrivant à échéance au cours de l'année 2025.

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

7.1.2 Exposition de dette à taux variable

Les dettes à taux variable représentent 27 % de l'endettement du Groupe au 31 décembre 2024 (avant couverture). Elles comportent les emprunts bancaires tirés et les 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 moyen global de la dette à la date de clôture ^(a)
	Montant	Taux	Part fixe	Montant	Taux	Part variable	Montant	Taux	
31/12/2023	7 101	1,51%	97%	222	4,79%	3%	7 323	1,61%	1,66%
31/12/2024	7 194	1,84%	97%	210	3,38%	3%	7 404	1,88%	1,93%

^(a) Incluant les étalements de frais et primes d'émission

Une hausse des taux d'intérêt sur lesquels les dettes à taux variable sont indexées (Euribor, Stibor et Cibor) pourrait entraîner une augmentation des charges d'intérêts futures. Une augmentation de 0,5% des taux d'intérêt au cours des douze prochains mois augmenterait les charges financières de 2,8 millions d'euros et augmenterait les fonds propres de 2,9 millions d'euros.

7.1.3 Portefeuille de couverture de taux

Juste valeur de la couverture de taux :

En millions d'euros	Juste valeur pied de coupon au 31/12/2024 ^(a)	Variation de juste valeur pendant l'année 2024	Contrepartie
Couverture de flux de trésorerie	14,3	-	10,8
Couverture de juste valeur	-	-	16,9
Trading	72,9	-	30,0
TOTAL	28,5	-	23,9

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

7.1.4 Juste valeur des passifs financiers

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

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

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

En millions d'euros	31/12/2024			31/12/2023		
	Valeurs nominales	Juste valeur	Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt ^(a)	Valeurs nominales	Juste valeur	Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt ^(a)
Emprunts obligataires à taux fixe	5 463,5	5 094,2	- 234,7	5 333,9	4 801,7	- 219,8
Emprunts bancaires à taux fixe	229,6	238,4	12,0	125,7	126,9	3,0
Autres emprunts à taux variable	2 111,1	2 111,1	-	2 221,3	2 221,3	-
TOTAL	7 804,1	7 443,7	- 246,7	7 681,0	7 149,9	- 222,8

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

Les instruments dérivés sont comptabilisés au bilan pour leur juste valeur. Au 31 décembre 2024, une hausse de 100 points de base de la courbe de taux entraînerait une baisse de 246,7 millions d'euros de la valeur des dérivés de taux d'intérêt du Groupe en euros.

7.2 RISQUE DE LIQUIDITE

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

Ainsi, la durée moyenne de la dette tirée est de 5,9 années au 31 décembre 2024 et l'endettement est réparti entre différents marchés (marché obligataire, billets de trésorerie et emprunts bancaires). Sur le marché bancaire, Klépierre a recours à un éventail multiple de supports (crédits syndiqués, crédits bilatéraux, prêts hypothécaires, etc.) et de contreparties. L'encours de billets de trésorerie, qui représente l'essentiel des financements à court terme, ne dépasse jamais le montant des lignes de « back-up » qui permettraient un refinancement immédiat de cet encours en cas de difficulté de renouvellement sur le marché.

Au 31 décembre 2024, les flux contractuels présentaient la maturité suivante :

Année de remboursement	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 et au-delà	TOTAUX
Principal	1 308	603	742	137	1 167	719	1 319	770	1 040	7 804
Intérêts (emprunts et dérivés)	161	123	111	94	77	66	61	54	101	847
TOTAL GROUPE (PRINCIPAL + INTÉRÊTS)	1 468	726	853	231	1 244	784	1 380	824	1 141	8 651

En octobre 2025, 255,0 millions d'euros d'obligations senior de premier rang arriveront à échéance. L'encours de 1 035,0 millions d'euros de billets de trésorerie en circulation arrive à échéance dans moins d'un an et est généralement reconduit.

De plus, au 31 décembre 2024, Klépierre dispose de lignes de crédit non utilisées pour un montant de 2 592 millions d'euros (y compris les concours bancaires).

Certains des emprunts obligataires de Klépierre SA incluent une option à la main des porteurs, leur donnant la possibilité de demander le remboursement anticipé en cas de changement de contrôle portant la notation de Klépierre dans la catégorie « non-investment grade ».

Les principaux covenants sont détaillés dans la note 4.4.5.

7.3 RISQUE DE CHANGE

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

Klépierre a mis en place deux emprunts bancaires en yens japonais pour 28,4 milliards et 10,0 milliards de yens japonais. Concomitamment, le Groupe a contracté deux swaps de devises en yens japonais contre euros pour le même montant (respectivement 192,0 et 69,9 millions d'euros).

A la suite du remboursement anticipé d'un de ses emprunts bancaires en yens japonais, Klépierre a annulé un swap de devise pour 28,4 milliards de yens japonais.

<i>En millions d'euros</i>		Juste valeur pied de coupon au 31/12/2024 ^(a)		Juste valeur pied de coupon au 31/12/2023 ^(a)	Variation de juste valeur pendant l'année 2024	Contrepartie
Trading cross currency swap	-	9,1	-	17,1	8,0	Résultat net
TOTAL	-	9,1	-	17,1	8,0	

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

7.4 RISQUE DE CONTREPARTIE EN LIEN AVEC LES ACTIVITES DE FINANCEMENT

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

Le risque de contrepartie sur les placements est limité par le type de supports utilisés :

- OPCVM monétaires gérés par des établissements reconnus, et donc investis dans des portefeuilles diversifiés ;
- emprunts d'État de pays où Klépierre est présente (sous forme de prêt/emprunt) ; et
- occasionnellement, certificats de dépôt émis par des banques de premier plan.

En ce qui concerne les transactions d'instruments dérivés, Klépierre ne s'engage qu'avec des établissements financiers de solidité financière reconnue et vise la diversification de son exposition parmi les différentes contreparties.

NOTE 8 ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE

8.1 ENGAGEMENTS DONNES

Les engagements donnés peuvent être résumés comme suit :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Engagements liés au financement du Groupe	834,3	848,1
Garanties bancaires données - Hypothèques	834,3	848,1
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	38,9	23,2
Engagements liés au développement de l'activité	24,2	7,5
Autres engagements donnés	14,7	15,7
TOTAL	873,2	871,3

8.2 ENGAGEMENTS REÇUS

Les engagements reçus peuvent être résumés comme suit :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Engagements liés au financement du Groupe	2 267,0	2 298,5
Accords de financement obtenus, non utilisés	2 267,0	2 298,5
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	3 507,4	3 404,2
Loyers futurs minimaux à recevoir (*)	3 071,2	2 902,8
Promesses de ventes d'actifs	40,9	106,8
Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière (loi Hoguet)	180,0	190,0
Cautions reçues des locataires et fournisseurs	215,2	204,6
TOTAL	5 774,4	5 702,7

(*) Loyers futurs minimaux

Le contrat de location prévoit des durées de location variables selon les pays. Les clauses principales contenues dans un contrat de location déterminent les modalités de fixation et d'indexation du loyer. L'indexation permet une revalorisation du loyer minimum garanti notamment pour les deux zones que sont la France et l'Italie.

Au 31 décembre 2024, les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables sont les suivants :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2024
Moins d'un an	963,5
Entre 1 et 5 ans	1 756,4
Plus de 5 ans	351,3
TOTAL	3 071,2

Les engagements de vente au 31 décembre 2024 concernent principalement certains actifs au Danemark et en France.

8.3 AUTRES ENGAGEMENTS

Autorisation d'occupation temporaire à St Lazare :

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

Régimes fiscaux

Dans certains pays, les sociétés immobilières bénéficient de régimes fiscaux particuliers (voir note 6 "Impôts" pour plus de détail).

Pactes d'actionnaires

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

NOTE 9 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

9.1 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

9.1.1 Transactions avec Simon Property Group et avec le groupe APG

Au 31 décembre 2024, Simon Property Group est actionnaire à hauteur de 22,28% du capital de la société Klépierre SA. Au cours de l'année, le groupe APG a réduit sa participation dans Klépierre SA de 5,20% au 31 décembre 2023 sous les 5% à fin 2024.

Au cours de l'année 2024, aucune opération importante n'a été réalisée avec ces actionnaires.

9.1.2 Relations entre les sociétés du groupe Klépierre

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à 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 tableaux ci-après présentent les positions et transactions réciproques réalisées avec les sociétés comptabilisées par mise en équivalence (contrôle conjoint et influence notable) pour leur part non éliminée :

Positions bilancielle de fin de période avec les parties liées

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
	Entreprises consolidées par mise en équivalence	Entreprises consolidées par mise en équivalence
Prêts et avances aux sociétés mises en équivalence	225,5	232,2
Actifs non courants	225,5	232,2
Clients et comptes rattachés	2,5	1,8
Autres créances	3,6	5,0
Actifs courants	6,1	6,8
TOTAL ACTIF	231,6	239,0
Prêts et avances des sociétés mises en équivalence	1,8	2,5
Passifs non courants	1,8	2,5
Dettes fournisseurs	1,8	1,5
Autres dettes	-	-
Passifs courants	1,8	1,5
TOTAL PASSIF	3,6	4,0

Eléments de résultat relatifs aux opérations réalisées avec les parties liées

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
	Entreprises consolidées par mise en équivalence	Entreprises consolidées par mise en équivalence
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités	12,3	11,0
Résultat opérationnel	12,3	11,0
Coût de l'endettement net	10,0	10,1
Résultat avant impôts	22,3	21,1
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	22,3	21,1

Les transactions concernées sont essentiellement issues d'honoraires de gestion et d'administration et de revenus liés aux opérations de financement consenties aux sociétés mises en équivalence.

9.2 REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANC ET DU DIRECTOIRE

Klöpierre SA, la société mère du groupe Klöpierre, 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 2024 s'élève à 688 000 euros dont 96 075 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>	31/12/2024
Avantages court terme hors charges patronales	6 930,3
Avantages court terme : charges patronales	3 864,8
Avantages postérieurs à l'emploi	256,2
Autres avantages à long terme	146,0
Rémunération en actions^(a)	2 705,0

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

9.3 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le 1er janvier 2025, Klépierre a finalisé la cession de deux centres commerciaux en Italie. Ils étaient classés comme détenus en vue de la vente dans les états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

9.4 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des Commissaires aux comptes, incluant les membres de leurs réseaux, pour les exercices 2024 et 2023 sont présentés comme suit :

<i>En millions d'euros (montants HT)</i>	Deloitte		EY	
	2024	2023	2024	2023
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1,2	1,1	1,2	1,1
Services autres que la certification des comptes	0,2	0,1	0,2	0,1
• Dont travaux liés à l'audit		0,0		0,0
• Dont autres prestations rendues	0,2	0,1	0,2	0,1
TOTAL	1,4	1,3	1,5	1,3

Les services autres que ceux relatifs à la certification des comptes concernent principalement les lettres de confort sur le programme Euro Medium Term Note, l'assistance à la gestion des risques et la revue CSRD.

9.5 LISTE DES ENTITES CONSOLIDEES

Liste des sociétés consolidées		% d'intérêt			% de contrôle		
Société en intégration globale	Pays	Décembre 2024	Décembre 2023	Variation	Décembre 2024	Décembre 2023	Variation
HOLDING - TETE DE GROUPE							
Klépierre SA	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
CENTRES COMMERCIAUX - France							
KLE 1 SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SCOO SC	France	53,64%	53,64%	-	53,64%	53,64%	-
Klécar France SNC	France	83,00%	83,00%	-	83,00%	83,00%	-
KC3 SNC	France	83,00%	83,00%	-	100,00%	100,00%	-
KC4 SNC	France	83,00%	83,00%	-	100,00%	100,00%	-
KC5 SNC	France	83,00%	83,00%	-	100,00%	100,00%	-
KC9 SNC	France	83,00%	83,00%	-	100,00%	100,00%	-
KC10 SNC	France	83,00%	83,00%	-	100,00%	100,00%	-
KC12 SNC	France	83,00%	83,00%	-	100,00%	100,00%	-
KC20 SNC	France	83,00%	83,00%	-	100,00%	100,00%	-
Solorec SC	France	80,00%	80,00%	-	80,00%	80,00%	-
Centre Bourse SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Bègles Arcins SCS	France	52,00%	52,00%	-	52,00%	52,00%	-
Sécovalde SCI	France	55,00%	55,00%	-	55,00%	55,00%	-
Cécoville SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Soaval SCS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klémurs SASU	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Nancy Bonsecours SCI	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Odysseum Place de France SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klécar Participations Italie SAS	France	83,00%	83,00%	-	83,00%	83,00%	-
Pasteur SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Holding Gondomar 1 SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Beau Sevran Invest SCI	France	83,00%	83,00%	-	100,00%	100,00%	-
Valdebac SCI	France	55,00%	55,00%	-	55,00%	55,00%	-
Progest SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Belvedere Invest SARL	France	55,00%	55,00%	-	55,00%	55,00%	-
Haies Haute Pommeraiè SCI	France	53,00%	53,00%	-	53,00%	53,00%	-
Forving SARL	France	95,33%	95,33%	-	95,33%	95,33%	-
Saint Maximin Construction SCI	France	55,00%	55,00%	-	55,00%	55,00%	-
Pommeraiè Parc SCI	France	60,00%	60,00%	-	60,00%	60,00%	-
Champs des Haies SCI	France	60,00%	60,00%	-	60,00%	60,00%	-
La Rive SCI	France	85,00%	85,00%	-	85,00%	85,00%	-
Rebecca SCI	France	70,00%	70,00%	-	70,00%	70,00%	-
Le Mais SCI	France	80,00%	80,00%	-	80,00%	80,00%	-
Le Grand Pré SCI	France	60,00%	60,00%	-	60,00%	60,00%	-
LC SCI	France	88,00%	88,00%	-	100,00%	100,00%	-
Kle Projet 1 SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Créteil SCI	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Albert 31 SCI	France	83,00%	83,00%	-	100,00%	100,00%	-
Galeriès Drancéennes SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Portes de Claye SCI	France	55,00%	55,00%	-	55,00%	55,00%	-
Klecab SCI	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klé Arcades SCI	France	53,69%	53,69%	-	100,00%	100,00%	-
Le Havre Colbert SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Massalia SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Massalia Shopping Mall SCI	France	60,00%	60,00%	-	100,00%	100,00%	-
Massalia Invest SCI	France	60,00%	60,00%	-	60,00%	60,00%	-
Klépierre & Cie SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Sanoux SCI	France	75,00%	75,00%	-	75,00%	75,00%	-
Centre Deux SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Mob SC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Alpes SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Galerie du Livre SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Caetoile SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Echirrolles SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Maya SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Ayam SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Dense SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Grand Littoral SASU	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
PRESTATAIRES DE SERVICES - FRANCE							
Klépierre Management SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Conseil SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Brand Ventures SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Finance SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Kle Start SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Kle Dir SAS	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Procurement International SNC	France	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-

Liste des sociétés consolidées

Société en intégration globale	Pays	% d'intérêt			% de contrôle		
		Décembre 2024	Décembre 2023	Variation	Décembre 2024	Décembre 2023	Variation
CENTRES COMMERCIAUX - ETRANGER							
Klépierre Duisburg GmbH	Allemagne	94,99%	94,99%	-	94,99%	94,99%	-
Klépierre Duisburg Leasing GmbH	Allemagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Duisburg Leasing II GmbH	Allemagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Dresden Leasing GmbH	Allemagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Duisburg II GmbH	Allemagne	94,99%	94,99%	-	94,99%	94,99%	-
Klépierre Dresden GmH	Allemagne	94,99%	94,99%	-	94,99%	94,99%	-
Klépierre Köln Holding GmbH	Allemagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Unter Goldschmied Köln GmbH	Allemagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Hildesheim Holding GmbH	Allemagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Projekt A GmbH & CoKG	Allemagne	94,90%	94,90%	-	94,90%	94,90%	-
Projekt A Vermietung GmbH	Allemagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Les Cinémas de l'Esplanade SA	Belgique	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Foncière de Louvain-la-Neuve SA	Belgique	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Bryggen, Vejle A/S	Danemark	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
Bruun's Galleri ApS	Danemark	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
Field's Copenhagen A/S	Danemark	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
Viva, Odense A/S	Danemark	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S	Danemark	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
Klecar Foncier Iberica SL	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klecar Foncier España SL	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Vallecás SA	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Molina SL	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Plenitunio Socimi SA	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Principe Pio Gestion SA	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Real Estate España SL	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
SC Nueva Condo Murcia SLU	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Los Prados Real Estate España SLU	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Nea Efkarpia AE	Grèce	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Foncier Makedonia AE	Grèce	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Peribola Patras AE	Grèce	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Immobiliare Gallerie Commerciali S.p.A	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klecar Italia S.p.A	Italie	83,00%	83,00%	-	100,00%	100,00%	-
Galleria Commerciale Di Collegno S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Galleria Commerciale Serravalle S.p.A	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Galleria Commerciale Assago S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Galleria Commerciale Klépierre S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Galleria Commerciale Cavallino S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Galleria Commerciale Solbiate S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Matera S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Shopville Le Gru S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Grandemilia S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Shopville Gran Reno S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Il Maestrale S.p.A.	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Comes - Commercio e Sviluppo S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Globodue S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Globotre S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Generalcostruzioni S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
B.L.O S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Gruliasco S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Italia S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Acquario S.r.l	Italie	95,06%	95,06%	-	95,06%	95,06%	-
Gemma S.r.l	Italie	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%	0,00%	100,00%
Reluxco International SA	Luxembourg	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Storm Holding Norway AS	Norvège	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
Steen & Strøm AS	Norvège	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
Steen & Strøm Mediapartner Norge AS	Norvège	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
Oslo City Kjøpesenter AS	Norvège	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
Oslo City Parkering AS	Norvège	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
Capucine BV	Pays-Bas	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Nordica BV	Pays-Bas	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Management Nederland BV	Pays Bas	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Hoog Catharijne BV	Pays Bas	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Nederland BV	Pays Bas	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
CCA German Retail I BV	Pays Bas	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
CCA German Retail II BV	Pays Bas	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Alexandrium BV	Pays Bas	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%	0,00%	100,00%
Klépierre Markthal BV	Pays Bas	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%	0,00%	100,00%
Klépierre Villa Arena BV	Pays Bas	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%	0,00%	100,00%
Green Gen Energy Sp. z o.o.	Pologne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Sosnowiec Property KLP Polska Sp. z o.o. sp.k.	Pologne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
KLP Poznań Sp. z o.o.	Pologne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Ruda Śląska Property KLP Polska Sp. z o.o. sp.k.	Pologne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
KLP Investment Poland Sp. z o.o.	Pologne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Rybnik Property KLP Polska Sp. z o.o. sp.k.	Pologne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
KLP Lublin Sp. z o.o.	Pologne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
KLP Polska Sp. z o.o.	Pologne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klelou Imobiliária Spa SA	Portugal	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Galeria Parque Nascente SA	Portugal	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Gondobrico SA	Portugal	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klenord Imobiliária SA	Portugal	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Kleminho Imobiliária SA	Portugal	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Espaço Guimarães Imobiliária S.A.	Portugal	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Cz S.R.O.	République tchèque	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Plzen AS	République tchèque	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Nový Smíchov First Floor S.R.O.	République tchèque	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-

Liste des sociétés consolidées

Société en intégration globale	Pays	% d'intérêt			% de contrôle		
		Décembre 2024	Décembre 2023	Variation	Décembre 2024	Décembre 2023	Variation
CENTRES COMMERCIAUX - ÉTRANGER							
Nordica Holdco AB	Suède	56,10%	56,10%	-	56,10%	56,10%	-
Steen & Strøm Holding AB	Suède	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
FAB CentrumInvest	Suède	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
FAB Emporia	Suède	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
FAB Borlänge Köpcentrum	Suède	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
FAB Marieberg Galleria	Suède	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
FAB Allum	Suède	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
FAB P Brodalen	Suède	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
Partille Lexby AB	Suède	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
FAB P Åkanten	Suède	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
FAB P Porthälla	Suède	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
FAB Centrum Västerort	Suède	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret AS	Turquie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Tan Gayrimenkul Yatırım İsaat Turizm Pazarlama ve Ticaret AS	Turquie	51,00%	51,00%	-	51,00%	51,00%	-

Liste des sociétés consolidées

Société en intégration globale	Pays	% d'intérêt			% de contrôle		
		Décembre 2024	Décembre 2023	Variation	Décembre 2024	Décembre 2023	Variation
PRESTATAIRES DE SERVICES - ÉTRANGER							
Projekt Arnekenstrasse Verwaltung GmbH	Allemagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Management Deutschland GmbH	Allemagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Management Belgique SA	Belgique	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Finance Belgique SA	Belgique	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Steen & Strøm CenterService A/S	Danemark	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
Steen & Strøm Danemark A/S	Danemark	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Management Espana SL	Espagne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Management Hellas AE	Grèce	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Management Italia S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Finance Italia S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Grand Mall Media S.r.l	Italie	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Steen & Strøm Senterservice AS	Norvège	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Vastgoed Ontwikkeling B.V.	Pays Bas	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
New ManCo	Pays Bas	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Management Polska Sp. z o.o.	Pologne	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Management Portugal SA	Portugal	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Management Ceska Republika S.R.O.	République tchèque	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Klépierre Energy CZ S.R.O.	République tchèque	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-
Steen & Strøm Sverige AB	Suède	56,10%	56,10%	-	100,00%	100,00%	-

Liste des sociétés consolidées

Sociétés en mise en équivalence : contrôle conjoint	Pays	% d'intérêt			% de contrôle		
		Décembre 2024	Décembre 2023	Variation	Décembre 2024	Décembre 2023	Variation
Cécobil SCS	France	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-
Du Bassin Nord SCI	France	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-
Le Havre Vauban SNC	France	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-
Le Havre Lafayette SNC	France	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-
Girardin 2 SCI	France	33,40%	33,40%	-	33,40%	33,40%	-
Société Immobilière de la Pommeraie SC	France	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-
Celsius Le Murier SNC	France	40,00%	40,00%	-	40,00%	40,00%	-
Celsius Haven SNC	France	40,00%	40,00%	-	40,00%	40,00%	-
Clivia S.p.A	Italie	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-
CCDF S.p.A	Italie	49,00%	49,00%	-	49,00%	49,00%	-
Galleria Commerciale Porta di Roma S.p.A	Italie	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-
Galleria Commerciale 9 S.r.l	Italie	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-
Italian Shopping Centre Investment S.r.l	Italie	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-
Holding Klege S.r.l	Luxembourg	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-
Metro Senter ANS	Norvège	28,05%	28,05%	-	50,00%	50,00%	-
Økern Sentrum ANS	Norvège	28,05%	28,05%	-	50,00%	50,00%	-
Metro Shopping AS	Norvège	28,05%	28,05%	-	50,00%	50,00%	-
Økern Sentrum AS	Norvège	28,05%	28,05%	-	50,00%	50,00%	-
Ny Okern Sentrum AS	Norvège	28,05%	0,00%	28,05%	50,00%	0,00%	50,00%
Okern Sentrum Eiendom AS	Norvège	28,05%	0,00%	28,05%	50,00%	0,00%	50,00%
Klege Portugal SA	Portugal	50,00%	50,00%	-	50,00%	50,00%	-

Liste des sociétés consolidées		% d'intérêt			% de contrôle		
Sociétés en mise en équivalence : influence notable	Pays	Décembre 2024	Décembre 2023	Variation	Décembre 2024	Décembre 2023	Variation
La Rocade SCI	France	38,00%	38,00%	-	38,00%	38,00%	-
La Rocade Ouest SCI	France	36,73%	36,73%	-	36,73%	36,73%	-
Du Plateau SCI	France	19,65%	19,65%	-	30,00%	30,00%	-
Achères 2000 SCI	France	30,00%	30,00%	-	30,00%	30,00%	-
Le Champ de Mais SC	France	40,00%	40,00%	-	40,00%	40,00%	-
Secar SC	France	10,00%	10,00%	-	10,00%	10,00%	-
RC Aulnay 1 SCI	France	25,00%	0,00%	25,00%	25,00%	0,00%	25,00%
RC Aulnay 2 SCI	France	25,00%	0,00%	25,00%	25,00%	0,00%	25,00%
RC Aulnay 3 SCI	France	25,00%	0,00%	25,00%	25,00%	0,00%	25,00%
Antigaspi & K SAS	France	30,00%	30,00%	-	30,00%	30,00%	-
NEAG Boulogne SAS	France	30,00%	30,00%	-	30,00%	30,00%	-
Akmerkez Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS	Turquie	44,85%	44,85%	-	44,85%	44,85%	-

Liste des sociétés déconsolidées au 31 décembre 2024		% d'intérêt			% de contrôle	
	Pays	Décembre 2024	Décembre 2023	Décembre 2024	Décembre 2023	Commentaires
Lobsta & K SAS	France	0,00%	50,00%	0,00%	50,00%	Cédée
Lobsta & K Serris SAS	France	0,00%	50,00%	0,00%	50,00%	Cédée
Lobsta & K Boulogne SAS	France	0,00%	50,00%	0,00%	50,00%	Cédée
KLP Polska Sp. z o.o. Rybnik SKA	Pologne	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%	Liquidée
Sadyba Best Mall Sp. z o.o.	Pologne	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%	Liquidée
Økern Eiendom ANS	Norvège	0,00%	28,05%	0,00%	50,00%	Liquidée
Nordal Ans	Norvège	0,00%	28,05%	0,00%	50,00%	Liquidée
Maremagnum Food Market SL	Espagne	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%	Liquidée
Kleprim's SCI	France	0,00%	50,00%	0,00%	50,00%	Fusionnée