

# KLÉPIERRE

Société anonyme

26, boulevard des Capucines

75009 Paris

---

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

ERNST & YOUNG Audit  
Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense cedex

S.A.S. à capital variable  
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la  
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide  
92908 Paris-La Défense Cedex

S.A.S. au capital de 2 188 160 €  
572 028 041 RCS Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la  
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

# KLÉPIERRE

Société anonyme

26, boulevard des Capucines  
75009 Paris

---

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

---

À l'assemblée générale de la société KLÉPIERRE,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société KLÉPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

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

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

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

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

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

## Dépréciation des titres de participation

### **Point clé de l'audit**

Au 31 décembre 2024, la société KLÉPIERRE détient des titres de participation pour une valeur nette de 8 446 695 milliers d'euros, après dépréciation de 1 659 587 milliers d'euros, dans des entités possédant généralement des centres commerciaux.

Comme détaillé dans la note 2.3.3 de l'annexe aux comptes annuels, les tests de dépréciation des titres de participation des sociétés immobilières se fondent sur leur situation nette réévaluée, essentiellement fondée sur l'évaluation des immeubles qu'elles détiennent.

Les valeurs des immeubles retenues par la direction sont déterminées par des experts indépendants, des expertises internes ou des valeurs de promesse. Ces valeurs intègrent de nombreuses hypothèses et estimations, notamment les taux d'évolution des loyers prévus, les taux d'actualisation et les taux de rendement de sortie, les loyers de marché estimés ainsi que les transactions récentes.

La détermination de la valeur d'expertise des actifs immobiliers implique ainsi le recours à une part de jugement significative.

Par conséquent, étant donné l'importance du poste dans les comptes annuels pris dans leur ensemble et la part de jugement qu'implique la détermination de la situation nette réévaluée, la dépréciation des titres de participation est considérée comme un point clé de l'audit.

Se référer aux notes 2.3.3 et 3.2.1 de l'annexe aux comptes annuels.

### **Notre réponse**

Nous avons pris connaissance des contrôles mis en place par la direction pour déterminer les situations nettes réévaluées des sociétés immobilières.

S'agissant de l'évaluation des immeubles détenus par ces sociétés, nous avons pris connaissance des contrôles mis en place par la direction sur les données utilisées pour ces évaluations, ainsi que de ceux menés sur les variations de valeurs par rapport aux périodes antérieures. Nous avons testé l'efficacité des contrôles que nous avons estimés les plus pertinents.

Nous avons évalué la compétence et l'indépendance des évaluateurs indépendants.

Nous avons participé, en incluant nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions en présence des experts indépendants, afin de prendre connaissance de la méthodologie adoptée et des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles, et plus particulièrement parmi celles-ci, les loyers de marché et les taux de rendement. Nous avons examiné la manière dont les experts indépendants ont pris en compte les transactions de marché récentes ainsi que les enjeux climatiques.

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

Nous avons réalisé des procédures spécifiques sur les actifs immobiliers dont l'évaluation et, le cas échéant, les variations étaient significatives, ainsi que sur ceux dont les hypothèses et les variations étaient atypiques. Pour ceux-ci, nous avons apprécié, avec nos spécialistes en évaluation immobilière, les principaux paramètres utilisés par les experts indépendants, tels que les évolutions de loyer prévues, les niveaux de loyer de marché, les taux d'actualisation et les taux de rendement de sortie. Des entretiens avec la direction ont été menés lorsque cela était nécessaire.

Pour un échantillon de titres de participation, nous avons recalculé les situations nettes réévaluées sur la base des valorisations des immeubles sous-jacents.

Nous avons également apprécié le correct calcul des dépréciations des titres de participation comptabilisées sur ces bases.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

### **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

## **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

### **Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

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

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

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

### **Désignation des commissaires aux comptes**

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

Au 31 décembre 2024, le cabinet Deloitte & Associés était dans la dix-neuvième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la neuvième année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

### **Objectif et démarche d'audit**

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

#### **Rapport au comité d'audit**

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

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



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

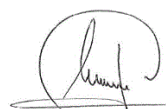
Paris-La Défense, le 12 mars 2025

Les commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG Audit

Deloitte & Associés

 *Gilles Cohen*



Gilles COHEN

Jean-Vincent COUSTEL

**COMPTES ANNUELS  
AU 31 DECEMBRE 2024**



ACTIF	Notes	31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
<i>En milliers d'euros</i>					
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>3.1</b>	<b>193 354</b>	<b>193 354</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>3.1</b>	<b>314 302</b>	<b>114 097</b>	<b>200 205</b>	<b>207 050</b>
Terrains		53 657	5 897	47 760	47 866
Constructions et aménagements		208 081	107 749	100 332	106 954
Autres		51 798	451	51 347	51 402
Immobilisations corporelles en cours		766	-	766	828
<b>Immobilisations financières</b>	<b>3.2</b>	<b>13 528 401</b>	<b>1 720 195</b>	<b>11 808 206</b>	<b>12 023 189</b>
Titres de participation	3.2.1	10 106 281	1 659 587	8 446 695	8 350 015
Créances rattachées à des participations	3.2.2	3 421 941	60 430	3 361 511	3 673 175
Autres titres immobilisés		179	179	-	-
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE - TOTAL I</b>		<b>14 036 057</b>	<b>2 027 646</b>	<b>12 008 411</b>	<b>12 230 239</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>		<b>7 236</b>	<b>-</b>	<b>7 236</b>	<b>6 725</b>
<b>Créances</b>	<b>3.3</b>	<b>29 295</b>	<b>4 894</b>	<b>24 401</b>	<b>22 764</b>
Créances clients et comptes rattachés		26 332	4 839	21 493	17 273
Autres		2 963	55	2 908	5 490
<b>Valeurs mobilières de placement et actions propres</b>	<b>3.4</b>	<b>62 423</b>	<b>-</b>	<b>62 423</b>	<b>111 229</b>
<b>Disponibilités et instruments financiers</b>	<b>3.5</b>	<b>167 997</b>	<b>-</b>	<b>167 997</b>	<b>220 607</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>3.6</b>	<b>11 522</b>	<b>-</b>	<b>11 522</b>	<b>11 198</b>
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT - TOTAL II</b>		<b>278 472</b>	<b>4 894</b>	<b>273 578</b>	<b>372 523</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.6	25 182	-	25 182	23 035
Primes de remboursement des emprunts (IV)	3.6	80 263	-	80 263	67 307
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)		500	-	500	194
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>		<b>14 420 474</b>	<b>2 032 540</b>	<b>12 387 934</b>	<b>12 693 298</b>

<b>PASSIF</b>			<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<i>En milliers d'euros</i>		<b>Notes</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>4.1</b>		
Capital	(dont versé 401 606)		401 606	401 606
Primes d'émission, de fusion, d'apport			3 315 841	3 344 909
Réserve légale			44 010	44 010
Report à nouveau			2 010	1 440
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>			<b>904 486</b>	<b>485 736</b>
Provisions réglementées			-	-
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES - TOTAL I</b>			<b>4 667 952</b>	<b>4 277 701</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		<b>4.2</b>	<b>48 312</b>	<b>35 571</b>
Provision pour risques			48 104	35 526
Provision pour charges			207	45
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES - TOTAL II</b>			<b>48 312</b>	<b>35 571</b>
<b>DETTES</b>				
<b>Dettes financières</b>		<b>4.3</b>	<b>7 633 334</b>	<b>8 343 400</b>
Autres emprunts obligataires			5 498 135	5 349 144
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			293 101	480 488
Emprunts et dettes financières divers			1 842 098	2 513 768
<b>Avances et acomptes reçus</b>			<b>1 929</b>	<b>2 718</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>			<b>18 819</b>	<b>17 112</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		4.4	13 010	11 997
Dettes fiscales et sociales		4.5	5 808	5 115
<b>Autres dettes</b>			<b>2 956</b>	<b>1 242</b>
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			-	2
Autres			2 956	1 239
<b>Produits constatés d'avance</b>			<b>391</b>	<b>1 027</b>
<b>TOTAL DETTES - TOTAL III</b>			<b>7 657 429</b>	<b>8 365 498</b>
<b>Ecarts de conversion et différences d'évaluation passif (IV)</b>		<b>4.6</b>	<b>14 241</b>	<b>14 529</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>			<b>12 387 934</b>	<b>12 693 298</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>			2024	2023
<i>En milliers d'euros</i>		<i>Notes</i>		
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>				
Produits locatifs			26 896	29 444
Honoraires			909	997
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			6 711	4 085
Autres produits			800	1 593
		<b>TOTAL I</b>	<b>35 317</b>	<b>36 119</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Achats et charges externes			-25 675	-24 343
Impôts, taxes et versements assimilés			-2 106	-2 436
Salaires et traitements			-7 576	-3 210
Charges sociales			-1 994	-3 268
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
- Sur immobilisations et charges à répartir : dotations aux amortissements			-7 963	-8 059
- Sur immobilisations : dotations aux provisions			-208	-39
- Sur actifs circulants : dotations aux dépréciations			-890	-1 015
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			-2 537	-1 334
Autres charges			-1 661	-1 371
		<b>TOTAL II</b>	<b>-50 609</b>	<b>-45 075</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I+II)</b>	5.1		<b>-15 293</b>	<b>-8 956</b>
<b>QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN</b>				
Bénéfices attribués ou pertes transférées	5.2	III	118 619	116 527
Pertes supportées ou bénéfices transférés		IV	-8 037	-23 220
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
De participations			877 187	746 401
Autres intérêts et produits assimilés			34 461	13 839
Reprises sur provisions et transferts de charges			215 737	23 064
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			349	264
		<b>TOTAL V</b>	<b>1 127 734</b>	<b>783 568</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>				
Dotations aux amortissements et dépréciations			-113 490	-223 591
Intérêts et charges assimilées			-194 889	-158 664
Différences négatives de change			-168	-1 288
		<b>TOTAL VI</b>	<b>-308 547</b>	<b>-383 543</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V+VI)</b>	5.3		<b>819 186</b>	<b>400 025</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I+II+III+IV+V+VI)</b>			<b>914 477</b>	<b>484 375</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
Sur opérations de gestion			199	67
Sur opérations en capital			22 451	61 487
Reprises sur provisions et transferts de charges			15 010	188 738
		<b>TOTAL VII</b>	<b>37 660</b>	<b>250 292</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Sur opérations de gestion			-	145
Sur opérations en capital			-47 730	-248 593
		<b>TOTAL VIII</b>	<b>-47 730</b>	<b>-248 448</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	5.4		<b>-10 070</b>	<b>1 844</b>
<b>PARTICIPATIONS DES SALARIES AU RESULTAT</b>		IX	-	-
<b>IMPOTS SUR LES SOCIETES</b>	5.5	X	80	-484
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+II+V+VII)</b>			<b>1 319 330</b>	<b>1 186 506</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>			<b>-414 843</b>	<b>-700 770</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>			<b>904 486</b>	<b>485 736</b>

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>EVENEMENTS SIGNIFICATIFS</b>	<b>6</b>
1.1	Evolution de la dette nette.....	6
1.2	Acquisition de titres.....	6
1.3	Cession de titres.....	6
<b>2</b>	<b>PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	<b>7</b>
2.1	Application des conventions comptables.....	7
2.2	Changement de règles et méthodes comptables.....	7
2.3	Méthodes de comptabilisation et d'évaluation des actifs.....	7
2.4	Méthodes comptables relatives au passif.....	9
2.5	Ecart de conversion : opérations en devises.....	10
2.6	Méthodes comptables relatives au compte de résultat.....	11
<b>3</b>	<b>NOTES ANNEXES : ACTIF DU BILAN</b>	<b>13</b>
3.1	Immobilisations incorporelles et corporelles.....	13
3.2	Immobilisations financières.....	14
3.3	Créances clients et autres créances.....	15
3.4	Valeurs mobilières de placement et actions propres.....	15
3.5	Disponibilités et instruments financiers.....	16
3.6	Charges constatées d'avance – Charges à répartir.....	16
3.7	Produits à recevoir.....	16
<b>4</b>	<b>NOTES ANNEXES : PASSIF DU BILAN</b>	<b>17</b>
4.1	Capitaux propres.....	17
4.2	Provisions pour risques et charges.....	17
4.3	Emprunts et dettes financières.....	18
4.4	Dettes fournisseurs et comptes rattachés.....	18
4.5	Dettes fiscales et sociales.....	19
4.6	Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif.....	19
4.7	Charges à payer.....	19
<b>5</b>	<b>NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>20</b>
5.1	Résultat d'exploitation.....	20
5.2	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun.....	20
5.3	Résultat financier.....	20
5.4	Résultat exceptionnel.....	22
5.5	Impôt sur les sociétés.....	22
<b>6</b>	<b>NOTES ANNEXES : ENGAGEMENTS HORS BILAN</b>	<b>23</b>
6.1	Engagements réciproques sur instruments dérivés.....	23
6.2	Autres engagements.....	23
<b>7</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>24</b>
7.1	Centralisation de trésorerie (Cash-pooling).....	24
7.2	Effectifs.....	24
7.3	Prêts et garanties accordés et constitués en faveur des membres du Directoire et du Conseil de surveillance.....	24
7.4	Rémunérations des mandataires sociaux et au titre de l'organe de surveillance.....	24
7.5	Information sur la consolidation et transactions avec des parties liées.....	24
7.6	Evénements postérieurs à la clôture.....	24
7.7	Tableau des filiales et participations.....	25

Klépierre SA est une société anonyme dont les actions sont admises sur Euronext Paris S.A (compartiment A) dont le siège social est situé 26, boulevard des Capucines, 75009 Paris.  
Ces comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire le 11 février 2025.

L'exercice d'une durée de 12 mois couvre la période du 1er janvier au 31 décembre 2024.

Les notes suivantes font partie intégrante des comptes annuels.

Sauf mention contraire, les comptes annuels et annexes aux comptes annuels sont présentés en milliers d'euros.

## 1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

### 1.1 Evolution de la dette nette

En 2024, Klépierre SA a levé 700 millions d'euros de financements à long terme, comprenant un emprunt obligataire de 600 millions d'euros sur une maturité de 10 ans et l'abondement d'une souche existante pour 100 millions d'euros. Ces fonds ont servi à couvrir les échéances obligataires, le financement d'une filiale italienne dans le cadre de l'acquisition de RomaEst ainsi que le refinancement de prêts bancaires et de lignes de crédit.

Au cours de l'année, Klépierre SA a signé des crédits bilatéraux d'un montant de 900 millions d'euros d'une durée de cinq ans et assortis d'une option d'extension de deux ans.

### 1.2 Acquisition de titres

Klépierre SA, a conclu un partenariat financier avec Sofidy lui permettant d'acquérir, le 27 février 2024, 25 % du capital des sociétés propriétaires du centre commercial O'Parinor situé dans la banlieue nord-est de Paris.

### 1.3 Cession de titres

Le 19 décembre 2024, Klépierre SA a cédé à sa filiale italienne Klepierre Italia S.r.l., les titres de la société GC Klepierre S.r.l. (cf. note 3.2.1). Cette cession s'inscrit dans le cadre de la poursuite de la simplification et la rationalisation de la structure de détention des sociétés italiennes.

## 2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

### 2.1 Application des conventions comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions du Code de commerce, du Plan comptable général en vigueur (règlement ANC 2014-03 mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite), aux dispositions de la législation française et aux principes généralement admis en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes de prudence et d'indépendance des exercices et ce dans une hypothèse de continuité de l'exploitation.

### 2.2 Changement de règles et méthodes comptables

Il n'y a pas eu de changement de méthode sur cet exercice, ni de changement d'estimation.

### 2.3 Méthodes de comptabilisation et d'évaluation des actifs

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques. Une immobilisation, corporelle ou incorporelle, est comptabilisée lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- il est probable que l'entité bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants ;
- son coût ou sa valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

A leur date d'entrée dans le patrimoine de la Société, la valeur des actifs correspond au coût d'acquisition ou au coût de revient de construction.

#### 2.3.1 Immobilisations incorporelles

Ce poste se compose essentiellement de malis techniques affectés au poste « fonds commercial » qui font l'objet de dépréciations en cas de perte de valeur. Toute dépréciation comptabilisée est irréversible.

#### 2.3.2 Immobilisations corporelles

Ce poste se compose essentiellement des actifs immobiliers détenus par la Société (majoritairement des centres commerciaux et des terrains adjacents).

##### □ Valeur brute des immobilisations corporelles

Les biens immobiliers figurent au bilan en valeur brute pour leur coût d'acquisition, leur valeur d'apport pour les immeubles apportés ou leur coût de revient pour les immeubles construits ou restructurés. Ils sont enregistrés y compris frais d'acquisition d'immobilisation (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes). Les intérêts financiers, et autres charges assimilées, spécifiques à la production de ces immobilisations sont inclus dans leur coût de revient.

Sont également incluses dans le coût d'acquisition, les indemnités d'éviction versées à un locataire lorsque son départ est nécessaire dans le cadre de travaux de rénovation, de reconstruction d'un immeuble ou d'une restructuration.

Conformément au règlement ANC n° 2014-03, l'approche par composants est appliquée. La valeur brute est répartie outre le terrain, en quatre composants distincts et selon les pourcentages suivants :

<b>Composants</b>	<b>Centres commerciaux</b>
Gros oeuvre	50%
Façades	15%
Installations Générales et Techniques	25%
Agencements	10%

Cette grille étant une matrice à neuf, un coefficient de vétusté a été retenu lors de la première application en fonction de l'ancienneté des actifs immobiliers décomposés. La même méthode est appliquée pour les immeubles anciens qui ont été acquis ou apportés par la suite.



## □ Amortissements

Les immeubles sont amortis selon le mode linéaire en fonction des différentes durées d'utilité propres à chaque composant. Le terrain n'est pas amorti. Sur la base des études de la FSIF, les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

<b>Composants</b>	<b>Durées d'amortissement (Mode linéaire)</b>
Gros oeuvre	35 à 50 ans
Façades	25 ans
Installations générales et techniques	20 ans
Agencements	10 à 15 ans

Aucune valeur résiduelle n'est prévue sur les actifs actuellement détenus.

## □ Dépréciations des actifs immobiliers

Lorsque la valeur nette comptable de l'actif immobilisé est supérieure à sa valeur actuelle estimée, la valeur nette comptable de l'immobilisation est dépréciée pour la ramener à sa valeur actuelle. La valeur actuelle est la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage. L'éventuelle dépréciation est affectée en priorité aux éléments non amortissables. Le cas échéant, il est tenu compte des malis techniques qui ont été affectés comptablement aux éléments auxquels ils se rapportent.

La valeur vénale d'un actif immobilier est la valeur de marché hors droits à la date de clôture, telle qu'évaluée par des experts indépendants ou en interne. Cette valeur vénale est déterminée pour tous les actifs immobiliers, à l'exception des biens acquis depuis moins de six mois. Pour ces derniers, la valeur vénale n'est estimée qu'en cas d'indice de perte de valeur. La valeur vénale des actifs faisant l'objet d'une promesse de vente est évaluée au prix de vente net des coûts de sortie.

Ainsi, compte tenu du caractère estimatif inhérent aux évaluations, il est possible que le prix de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté des comptes.

### 2.3.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont principalement constituées :

- des titres de participation détenus par Klépierre SA, dans des sociétés détenant directement ou indirectement du patrimoine immobilier ;
- des créances détenues sur ces participations ;
- des malis de fusions, justifiés par les plus-values latentes sur titres .

## □ Titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition, valeur d'apport ou de souscription. Les frais d'acquisition de titres (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) engagés sont comptabilisés en charges de l'exercice et ne sont donc pas inclus dans le prix de revient de ces titres au bilan.

Lorsque la valeur d'inventaire des titres de participation est inférieure au coût d'acquisition augmenté des malis éventuels affectés auxdits titres, une dépréciation est constatée en priorité sur le mali technique puis sur les titres de participation. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité déterminée en tenant compte de plusieurs critères tels que la situation nette comptable réévaluée ou les perspectives de rentabilité des filiales.

Pour les sociétés immobilières, les situations nettes réévaluées sont estimées à partir des valeurs d'expertise telles que déterminées par des experts indépendants, des expertises internes ou des valeurs de promesse, dans les mêmes conditions que pour les immeubles détenus en direct (voir dépréciation des actifs immobiliers).

Pour les titres des sociétés de gestion, la valeur d'inventaire retenue est la valeur de l'évaluation effectuée à chaque clôture annuelle par un expert indépendant sur la base des flux de trésorerie actualisés.

#### □ Créances rattachées à des participations

Les prêts et avances consentis aux participations de Klépierre SA sont comptabilisés à leur valeur nominale. Ces éléments peuvent être dépréciés en cas de risque de non-recouvrement. Il est tenu compte, le cas échéant, des caractéristiques de l'avance consentie, de la capacité de remboursement et des perspectives d'évolution. Les créances rattachées ne sont dépréciées que si les titres correspondants ont été préalablement totalement dépréciés.

### 2.3.4 Créances

Les créances sont enregistrées pour leur valeur nominale.

Une analyse contrat par contrat des créances clients est réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie.

Les créances clients font l'objet de dépréciation dès lors qu'apparaît un risque de non-recouvrement, apprécié selon plusieurs critères, tels que l'ancienneté de la créance, le type et l'état d'avancement des éventuelles procédures en cours, la qualité des garanties obtenues. Le montant de la dépréciation est calculé après, ou sans, déduction des dépôts de garantie le cas échéant. Sur les créances en devises, cf. note 2.5.

Les autres créances incluent le montant des soultes de *swaps* ou des primes payées restant à étaler suite à l'annulation ou à la restructuration d'instruments dérivés de couverture (cf. note 2.4).

### 2.3.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur prix d'acquisition et sont constituées :

- des dépôts à terme ;
- des titres auto-détenus dans le cadre d'opérations relatives à des attributions aux salariés ou des régulations de cours de bourse.

Des dépréciations sur valeurs mobilières de placement sont constatées lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur prix d'achat. La valeur d'inventaire est déterminée par rapport au cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice.

Les actions propres affectées à un plan d'attribution d'actions aux salariés ne sont jamais dépréciées

## 2.4 Méthodes comptables relatives au passif

### 2.4.1 Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement, y compris intérêts courus non échus. Sur les dettes en devises, cf. note 2.5.

### 2.4.2 Frais d'émission d'emprunts

Les frais d'émission des emprunts obligataires, les commissions et frais liés aux crédits bancaires et les primes d'émission des emprunts obligataires sont comptabilisés à l'actif en charges à répartir et étalés linéairement sur la durée de vie de l'élément auxquels ils se rattachent.

### 2.4.3 Instruments financiers à terme et opérations de couverture

#### □ Instruments dérivés - opérations de couverture

Klépierre SA souscrit divers contrats d'instruments dérivés tels que des contrats d'échange de taux d'intérêt ou de devises (*swaps*) et des options d'achat de taux d'intérêt (*caps*) pour réduire l'exposition du résultat, des flux et des capitaux propres de la Société aux fluctuations de taux d'intérêt et de change.

Klépierre SA applique pour ces contrats la comptabilité de couverture telle qu'énoncée par le PCG (art. 628-6 à 628-17) et par le règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et amendé.

Les frais de couverture (primes d'options, soultes et équivalents) sont comptabilisés symétriquement au résultat de l'élément couvert et étalés sur la durée respective de chacune des couvertures.

Les gains et pertes réalisés sur les opérations de couverture sont comptabilisés au compte de résultat de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Ainsi, les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux (*swaps*) sont comptabilisés en résultat au même rythme que les charges d'intérêts des dettes couvertes.

Le résultat de couverture suit le même classement que celui de l'élément couvert et apparaît dans la même rubrique du compte de résultat (exploitation, financier).

Les gains et pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché estimée des contrats à la clôture de l'exercice et leur valeur nette comptable ne sont pas reconnus sauf si la reconnaissance de ces variations permet d'assurer un traitement symétrique avec l'élément couvert.

La valeur d'utilité d'un investissement à l'étranger est qualifiée d'élément couvert à hauteur de l'équivalent en devises de sa valeur comptable. Les effets des instruments de couverture sont pris en compte dans le calcul des dépréciations des titres.

Les charges ou produits sur les dérivés à terme de change conclus dans le cadre de la couverture d'emprunts en devises sont étalés sur la période de couverture symétriquement à l'élément couvert.

#### □ Instruments dérivés - opérations non qualifiées de couverture

Une opération qui ne répond pas à l'intention de gestion de couverture suit le traitement comptable d'une opération qualifiée de « position ouverte isolée » (PCG art. 628-18). Les pertes et gains réalisés sur ces opérations sont immédiatement comptabilisés en résultat au sein du résultat financier.

Les éventuelles pertes latentes résultant de la différence entre la valeur de marché estimée des contrats à la clôture de l'exercice et leur valeur nette comptable sont comptabilisées en résultat financier en contrepartie de la constitution d'une provision. Par application du principe de prudence, les gains latents ne sont pas comptabilisés en résultat, quel que soit le marché sur lequel l'instrument est négocié.

Les charges et produits d'intérêts de ces instruments sont comptabilisés en résultat financier.

#### 2.4.4 Avantages au personnel

La Société n'ayant pas de salarié, aucun engagement n'est calculé à son niveau.

## 2.5 Ecart de conversion : opérations en devises

Les créances et dettes en devises sont converties en fin d'exercice et comptabilisées en monnaie nationale sur la base du dernier cours de change de la Banque de France.

Lorsque l'application du taux de conversion à la date d'arrêté des comptes a pour effet de modifier les montants en monnaie nationale précédemment comptabilisés, les différences de conversion sont inscrites en « Ecart de conversion – Actif » ou « Ecart de conversion – Passif ».

Les gains latents (« Ecart de conversion – Passif ») ne sont pas comptabilisés en résultat, ils sont au passif du bilan, en revanche les pertes latentes (« Ecart de conversion – Actif ») entraînent la constitution d'une provision pour risques à concurrence du risque non couvert.

Les règlements relatifs à ces créances et dettes sont comparés aux valeurs historiques d'origine et entraînent la constatation de pertes et gains de change sans compensation.

## 2.6 Méthodes comptables relatives au compte de résultat

### 2.6.1 Produits et charges d'exploitation liés à l'activité locative

Les produits d'exploitation sont principalement constitués des loyers et des refacturations de charges. Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat de location. Les charges sur immeubles sont appelées aux clients sur la base du budget de charges voté, elles sont ensuite régularisées lors de la réalisation de reddition de charges.

#### □ Franchises et paliers

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés de manière linéaire sur la première période ferme du bail.

#### □ Indemnités de résiliation

Des indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Elles sont comptabilisées en produits lors de la signature.

#### □ Droits d'entrée

Les droits d'entrée payés par les locataires sont étalés sur la première période ferme du bail.

#### □ Frais de commercialisation

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement constituent des charges de l'exercice.

#### □ Etalement du produit des immobilisations répercutées au locataire

Le produit des immobilisations répercutées aux locataires est étalé sur la période ferme du bail dans la mesure où le montant annuel est supérieur à 0,6 million d'euros par immeuble.

### 2.6.2 Opérations de fusions et assimilées

Lors d'une opération de fusion-absorption, un résultat de fusion (boni ou mali) est déterminé par différence entre la situation nette de la société absorbée et la valeur nette comptable des titres chez l'absorbante.

#### □ Boni

Le boni dégagé lors de ces opérations est inscrit en résultat financier à hauteur de la quote-part des résultats accumulés par l'absorbée (depuis l'acquisition des titres) et non distribués. L'éventuel surplus est inscrit en capitaux propres.

#### □ Mali

S'il s'agit d'un mali qui ne peut pas se justifier par l'existence de plus-values latentes non comptabilisées dans les comptes de l'absorbée (ou « vrai mali »), il est comptabilisé en charges financières.

S'il s'agit d'un mali technique (ou « faux mali ») justifié par l'existence de plus-values latentes non comptabilisées, il est comptabilisé au bilan en autres immobilisations corporelles, incorporelles, financières ou dans un compte d'actif circulant selon son affectation aux plus-values latentes sur les actifs sous-jacents apportés. Il suit alors les règles d'amortissement et de dépréciation de l'actif sous-jacent auquel il est affecté.

### 2.6.3 Régime fiscal de la Société

Klépierre SA est soumise au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts.

À ce titre, elle bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sur :

- les bénéfices provenant de la location d'immeubles à condition que 95 % desdits bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet social identique aux SIIC ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime SIIC, à condition que 70 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes reçus (i) de filiales françaises ayant opté pour le régime SIIC et provenant de bénéfices et/ou de plus-values exonérées en vertu dudit régime ou (ii) de filiales étrangères bénéficiant d'un régime fiscal d'exonération similaire à celui des SIIC à condition que 100 % de ces dividendes soient redistribués au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de ses autres revenus (notamment son bénéfice financier, ses dividendes de filiales françaises ou étrangères ne bénéficiant pas du régime SIIC ou d'un régime étranger similaire, son activité de gestion immobilière exercée au travers de ses filiales translucides).

### 3 NOTES ANNEXES : ACTIF DU BILAN

#### 3.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

##### 3.1.1. Immobilisations brutes

en milliers d'euros	Valeurs brutes au 31/12/2023	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par mises hors service, cessions	Transferts de poste à poste	Valeurs brutes au 31/12/2024
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Mali technique (issu de la fusion CORIO NV)	184 564	-	-	-	184 564
Logiciels et autres	8 790	-	-	-	8 790
<b>Total</b>	<b>193 354</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>193 354</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains	53 657	-	-	-	53 657
Gros oeuvre	106 145	-	-	65	106 210
Façade, étanchéité, couverture	23 280	-	-	50	23 330
Installations générales et techniques	41 306	-	-	167	41 474
Agencements	36 618	-	-	450	37 067
Mali de fusion sur terrains et constructions <sup>(a)</sup>	51 763	-	-	-	51 763
Autres	34	-	-	-	34
Immobilisations corporelles en cours	828	686	-16	-732	766
<b>Total</b>	<b>313 632</b>	<b>686</b>	<b>-16</b>	<b>-</b>	<b>314 302</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>506 986</b>	<b>686</b>	<b>-16</b>	<b>-</b>	<b>507 655</b>

##### (a) Détails des malis de fusion affectés aux terrains et constructions

Opérations	Dates	Actifs sous-jacents apportés lors de la fusion ou la TUP	Valeurs brutes
Fusion Centre Jaude	08/06/2015	Actif immobilier (Centre commercial Centre Jaude)	46 342
Fusion Carré Jaude 2	31/07/2015	Actif immobilier (Centre commercial Carré Jaude 2)	1 459
Fusion Corio SAS	13/03/2017	Actif immobilier (Lot centre commercial Saint-Etienne Centre Deux)	3 963
<b>TOTAL</b>			<b>51 763</b>

##### 3.1.2. Amortissements et dépréciations

en milliers d'euros	Amortissements et dépréciations au 31/12/2023	Dotations	Mises hors service, cessions	Reprises	Amortissements et dépréciations au 31/12/2024
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Logiciels et autres	8 790	-	-	-	8 790
<b>Total</b>	<b>8 790</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 790</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Gros oeuvre	45 237	2 510	-	-	47 747
Façade, étanchéité, couverture	12 897	804	-	-	13 701
Installations générales et techniques	25 918	1 917	-	-	27 835
Agencements	16 344	2 123	-	-	18 467
Mali de fusion sur terrains et constructions	377	55	-	-	432
Autres	19	-	-	-	19
<b>Total</b>	<b>100 791</b>	<b>7 409</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>108 200</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>109 581</b>	<b>7 409</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>116 990</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Mali technique (issu de la fusion CORIO NV)	184 564	-	-	-	184 564
<b>Total</b>	<b>184 564</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>184 564</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains	5 791	208	-	-102	5 897
Gros oeuvre	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>5 791</b>	<b>208</b>	<b>-</b>	<b>-102</b>	<b>5 897</b>
<b>TOTAL DEPRECIATIONS</b>	<b>190 355</b>	<b>208</b>	<b>-</b>	<b>-102</b>	<b>190 461</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS</b>	<b>299 936</b>	<b>7 617</b>	<b>-</b>	<b>-102</b>	<b>307 451</b>

## 3.2 Immobilisations financières

### 3.2.1. Titres de participation

<i>en milliers d'euros</i>	Valeurs brutes au 31/12/2023	Augmentations par acquisitions ou augmentations de capital	Diminutions par cessions ou réductions de capital	Valeurs brutes au 31/12/2024
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Titres de participation	10 151 735	32 480	-77 934	10 106 281
<b>TOTAL TITRES DE PARTICIPATION BRUTS</b>	<b>10 151 735</b>	<b>32 480</b>	<b>-77 934</b>	<b>10 106 281</b>

Le poste « Augmentations par acquisitions ou augmentations de capital » correspond principalement aux opérations concomitantes d'acquisition et de recapitalisation des sociétés détenant le centre commercial O'Parinor pour un total de 32,1 millions d'euros (cf. 1.2).

Le poste « Diminutions par cessions ou réductions de capital » correspond principalement :

- à la sortie des titres de GC Klepierre S.r.l. pour 41,1 millions d'euros (société cédée, cf. 1.3) ;
- à la réduction de capital et distribution de prime de la société SCOO SC pour 18,8 millions d'euros.

### Dépréciations sur titres de participation

<i>en milliers d'euros</i>	Dépréciations au 31/12/2023	Dotations	Reprises	Dépréciations au 31/12/2024
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Titres de participation	1 801 720	74 577	-216 711	1 659 587
<b>TOTAL DEPRECIATIONS</b>	<b>1 801 720</b>	<b>74 577</b>	<b>-216 711</b>	<b>1 659 587</b>

L'évolution du poste « Dépréciations sur titres de participation » s'explique essentiellement par les reprises de dépréciations des titres des sociétés suivantes :

- Klépierre Nederland B.V. pour 143,9 millions d'euros ;
- Klepierre Real Estate España S.L.U. pour 19,4 millions d'euros ;
- GC Klepierre S.r.l. pour 13,1 millions d'euros (société cédée, cf. note 1.3).

*La liste des filiales et participations est présentée à la fin des comptes sociaux.*

### 3.2.2. Créances rattachées à des participations

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Avances liées à des participations	3 252 986	3 127 005
Intérêts courus sur avances liées à des participations	67 228	130 335
Quotes-parts de résultat et dividendes	101 728	472 621
Dépréciations des créances rattachées à des participations	-60 430	-56 786
<b>TOTAL</b>	<b>3 361 511</b>	<b>3 673 175</b>

*Cf Tableau des filiales et participations pour le détail des avances accordées par filiales*

La variation du poste « Avances liées à des participations » s'explique essentiellement par :

- la mise en place d'une nouvelle avance avec la société Klepierre Italia S.r.l. pour 217,5 millions d'euros ;

- les remboursements d'avances reçus au cours de l'année dont 27,4 millions d'euros de Nordica HoldCo AB, 15,5 millions d'euros de Klepierre Gayrimenkul et 14,9 millions d'euros de Klécar Participation Italie SAS.

Au 31 décembre 2024, la forte baisse du poste « Intérêts courus » s'explique par les paiements d'intérêts des filiales étrangères reçus au cours de l'année.

La variation du poste « Quotes-parts de résultat et dividendes » s'explique principalement par les distributions exceptionnelles en décembre 2023 des sociétés Klepierre Italia S.r.l. (230 millions d'euros) et Klépieire Nordica B.V. (150 millions d'euros) réglées au premier trimestre 2024.

### 3.3 Créances clients et autres créances

L'essentiel des créances a une échéance inférieure à un an.

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Créances clients	26 332	22 305
Provision pour créances douteuses	-4 839	-5 032
<b>Valeur nette des créances clients</b>	<b>21 493</b>	<b>17 273</b>
Créances fiscales - TVA	1 384	2 269
Autres créances (valeur nette)	1 524	3 221
<b>Créances fiscales et autres</b>	<b>2 908</b>	<b>5 490</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24 401</b>	<b>22 764</b>

### 3.4 Valeurs mobilières de placement et actions propres

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Actions propres	22 499	25 722
Valeurs mobilières de placement	9 924	10 507
Comptes à terme	30 000	75 000
<b>TOTAL</b>	<b>62 423</b>	<b>111 229</b>

#### Information sur l'auto-contrôle

Le nombre d'actions auto-détenues au 31 décembre 2024 est de 1 013 986 actions, soit 0,35 % du nombre de titres émis, affectées comme suit :

<i>en nombre d'actions</i>	Affectations du stock aux plans d'attribution d'actions				Animation boursière	Total
	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024		
Actions propres	97 371	386 171	344 847	118 510	67 087	1 013 986

3 098 330 actions propres dans le cadre du contrat d'animation boursière ont été cédées au cours de l'exercice 2024. Ces opérations ont dégagé une plus-value nette de 1,1 million d'euros.



### 3.5 Disponibilités et instruments financiers

Ce poste correspond essentiellement à :

- des comptes bancaires pour 102,7 millions d'euros ;
- des instruments de trésorerie pour 48,8 millions d'euros ;
- des intérêts courus à recevoir pour 16,4 millions d'euros.

### 3.6 Charges constatées d'avance – Charges à répartir

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>11 522</b>	<b>11 198</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>25 182</b>	<b>23 035</b>
- Frais d'émission des emprunts obligataires	17 279	16 053
- Frais d'émission des emprunts auprès des établissements de crédit	7 903	6 982
<b>Primes de remboursement des emprunts obligataires</b>	<b>80 263</b>	<b>67 307</b>
<b>TOTAL</b>	<b>116 967</b>	<b>101 541</b>

Les charges constatées d'avance sont composées des intérêts 2025 sur les billets de trésorerie souscrits en 2024 et réglés d'avance.

### 3.7 Produits à recevoir

Les produits à recevoir comprennent :

- des intérêts courus à recevoir sur les créances rattachées à des participations pour 67,2 millions d'euros ;
- des intérêts courus à recevoir pour 16,4 millions d'euros ;
- des factures à établir pour 19,3 millions d'euros.

## 4 NOTES ANNEXES : PASSIF DU BILAN

### 4.1 Capitaux propres

en milliers d'euros	31/12/2023	Affectation du résultat	Distribution	Autres	31/12/2024
<b>Capital social<sup>(a)</sup></b>	<b>401 606</b>	-	-	-	<b>401 606</b>
<b>Primes d'émission, de fusion, d'apport</b>	<b>3 344 909</b>	-	<b>-29 174</b>	<b>106</b> <sup>(b)</sup>	<b>3 315 841</b>
<b>Réserve légale</b>	<b>44 010</b>	-	-	-	<b>44 010</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>1 440</b>	<b>485 736</b>	-487 176	2 010 <sup>(b)</sup>	<b>2 010</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>485 736</b>	<b>-485 736</b>	-	-	<b>904 486</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4 277 701</b>	-	<b>-516 350</b>	<b>2 115</b>	<b>4 667 952</b>
<i>(a) Composition du capital social</i>					
Actions ordinaires	286 861 172				286 861 172
Valeur nominale en euros	1,40				1,40
<i>(b) Part de la distribution liée aux actions auto-détenues</i>					

Conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale des actionnaires du 3 mai 2024, la Société a distribué un dividende d'un montant 1,80 euro par action au titre de l'exercice fiscal 2023 soit un total de 516,4 millions d'euros (y compris le dividende sur actions auto-détenues) composé du résultat de l'exercice 2023 pour 485,7 millions d'euros augmenté du solde positif du report à nouveau de 1,4 million d'euros et de 29,2 millions d'euros prélevés sur le poste « Primes d'émission ».

La part de la distribution afférente aux actions auto-détenues a été affectée en report à nouveau pour 2 millions d'euros et aux primes d'émission pour 0,1 million d'euros.

### 4.2 Provisions pour risques et charges

en milliers d'euros	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Autres provisions pour risques et charges	35 571	18 259	-5 518	48 312
<b>TOTAL</b>	<b>35 571</b>	<b>18 259</b>	<b>-5 518</b>	<b>48 312</b>

Les dotations correspondent essentiellement aux provisions sur les plans d'attribution d'actions pour 12,6 millions d'euros et une provision pour risques au titre d'une lettre de confort donnée à une filiale pour 5,1 millions d'euros.

Les reprises de provisions correspondent essentiellement aux reprises de provisions sur les plans d'attribution d'actions pour 4,4 millions d'euros.

### 4.3 Emprunts et dettes financières

en milliers d'euros	A moins d'un an	D'un an à cinq ans	A plus de cinq ans	31/12/2024	31/12/2023
<b>Autres emprunts obligataires</b>	<b>298 135</b>	<b>1 850 000</b>	<b>3 350 000</b>	<b>5 498 135</b>	<b>5 349 144</b>
- Dette principale	255 000	1 850 000	3 350 000	5 455 000	5 311 700
- Intérêts courus <sup>(a)</sup>	43 135	-	-	43 135	37 444
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>6 774</b>	<b>286 327</b>	-	<b>293 101</b>	<b>480 488</b>
- Crédits bancaires	-	286 327	-	286 327	470 634
- Intérêts courus crédits bancaires	2 203	-	-	2 203	2 313
- Intérêts courus sur swaps	4 570	-	-	4 570	7 540
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>1 838 603</b>	-	<b>3 495</b>	<b>1 842 098</b>	<b>2 513 768</b>
- Dépôts et cautionnements reçus	-	-	3 495	3 495	3 539
- Centrale de trésorerie	781 398	-	-	781 398	1 590 548
- Intérêts courus - Centrale de trésorerie	6 502	-	-	6 502	7 581
- Billets de trésorerie	1 035 000	-	-	1 035 000	880 500
- Quotes-parts de résultat	8 558	-	-	8 558	24 512
- Autres dettes rattachées à des participations	7 145	-	-	7 145	7 087
<b>TOTAL</b>	<b>2 143 512</b>	<b>2 136 327</b>	<b>3 353 495</b>	<b>7 633 334</b>	<b>8 343 400</b>

(a) Coupons payables annuellement en fonction de la date d'échéance de l'emprunt

En 2024, Klépierre SA a levé 700 millions d'euros de financement à long terme permettant le remboursement de 556,7 millions d'euros d'obligations arrivées à échéance et d'un crédit bancaire (cf. note 1.1).

Les principaux accords de crédit de Klépierre SA contiennent des engagements financiers dont le non-respect pourrait entraîner le remboursement obligatoire de la dette. Au 31 décembre 2024, Klépierre SA respecte l'ensemble des obligations découlant de ses emprunts dans la limite des covenants applicables aux financements suivants :

Financements concernés	Ratios/covenants	Limite <sup>(a)</sup>	31/12/2024	31/12/2023
Crédits syndiqués et bilatéraux	Endettement net/valeur du patrimoine (LTV)	≤ 60 %	36,6 %	38,0 %
	Excédent brut d'exploitation/charges d'intérêts nettes <sup>(b)</sup>	≥ 2,0x	7,5	8,4
	Dettes financières adossées/valeur du patrimoine <sup>(c)</sup>	≤ 20 %	2,0 %	2,1 %
	Valeur du patrimoine <sup>(d)</sup>	≥ 10 Md€	17,5 Md€	16,7 Md€
Emprunts obligataires	Dettes financières adossées/valeur de l'actif net réévalué <sup>(c)</sup>	≤ 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) Excluant Steen & Strøm.

(d) Part du Groupe, droits de mutation inclus.

Les ratios ci-dessus sont calculés sur la base des comptes consolidés du Groupe

### 4.4 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Ce poste comprend uniquement des dettes et des provisions pour factures non parvenues avec les fournisseurs. L'essentiel de ces dettes a une échéance inférieure à un an.

Pour une meilleure lecture du bilan, les avances et paiements sur factures concernant les charges sur immeubles sont présentés en diminution des dettes fournisseurs et comptes rattachés.

#### 4.5 Dettes fiscales et sociales

L'essentiel de ces dettes a une échéance inférieure à un an.

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Personnel et comptes rattachés	2 296	2 221
Dettes fiscales et aux organismes sociaux	3 513	2 894
<b>TOTAL</b>	<b>5 808</b>	<b>5 115</b>

#### 4.6 Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif

Ce poste comprend uniquement :

- la valorisation positive du *swap* interne conclu avec une filiale pour 7,5 millions d'euros ;
- le cumul du change réalisé sur les *swaps* de change ayant couvert l'exposition en dollars américains liée à l'actif turc d'Akmerkez pour 6,8 millions d'euros.

#### 4.7 Charges à payer

Ce poste comprend principalement :

- des intérêts courus à payer pour 13,3 millions d'euros ;
- des factures non parvenues pour 9,4 millions d'euros.

## 5 NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT

### 5.1 Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est déficitaire de 15,3 millions d'euros contre 8,9 millions d'euros en 2023. En 2024, les produits locatifs, réalisés en France, s'élèvent à 26,9 millions d'euros dont 21,3 millions d'euros de loyers et 6 millions d'euros de refacturations de charges locatives.

### 5.2 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

Ce poste s'élève à 110,6 millions d'euros au 31 décembre 2024 et comprend pour l'essentiel :

- les quotes-parts de résultat 2023 à hauteur de 21,1 millions d'euros des sociétés Cecobil SCS, Soaval SCS et Bègles Arcins SCS, distribuées conformément aux décisions des actionnaires de ces sociétés en commandite simple ;
- les quotes-parts de résultat bénéficiaire 2024 à hauteur de 97,5 millions d'euros provenant principalement des sociétés Klécar France SNC, Sécovalde SCI, SCOO SC, Solorec SC et Odysseum Place De France SNC ;
- les quotes-parts de résultat déficitaire 2024 des sociétés Du Bassin Nord SCI, RC Aulnay 1 SCI, Sanoux SCI et Centre Bourse SNC.

### 5.3 Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2024 dégage un bénéfice de 819,2 millions d'euros pour un bénéfice de 400 millions d'euros au 31 décembre 2023. Cette évolution reflète essentiellement :

- l'augmentation des revenus des titres de participation ;
- la reprise nette des provisions sur les participations financières provenant notamment d'une évolution plus favorable en 2024 qu'en 2023 des valeurs des actifs immobiliers détenus par ces participations ;
- une augmentation des charges d'intérêts sur la dette externe et de la charge nette sur les instruments financiers compensant partiellement la hausse de ces produits.

en milliers d'euros		2024	2023
Revenus des titres de participation	a.	712 559	554 861
Intérêts des créances rattachées à des participations (Avances)		164 627	177 249
Autres produits de participation (Boni de Tup)		-	14 291
Intérêts des comptes courants et dépôts <sup>(a)</sup> (dont comptes à terme)		22 512	3 736
Autres revenus et produits financiers		11 949	507
Produits nets sur <i>swaps</i> de taux et autres dérivés <sup>(a)</sup>		-	9 595
Reprises de provisions financières	b.	208 240	18 896
Transferts de charges financières		7 498	4 168
Produits sur cessions de valeurs mobilières de placement		349	264
<b>Total des produits financiers</b>		<b>1 127 734</b>	<b>783 568</b>
Dotations aux provisions financières	c.	-95 121	-211 701
Dotations aux amortissements des primes de remboursement des emprunts obligataires		-12 465	-6 835
Dotations aux amortissements des frais d'émission d'emprunts		-5 904	-5 055
Intérêts des emprunts obligataires		-97 160	-77 893
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit <sup>(a)</sup>		-49 312	-48 175
Intérêts des comptes courants, dépôts et centralisation de trésorerie <sup>(a)</sup>		-25 993	-19 232
Charges nettes sur <i>swaps</i> de taux et autres dérivés <sup>(a)</sup>	d.	-6 158	-
Autres charges financières (dont commissions sur emprunts)		-16 267	-13 364
Perte nette de change <sup>(a)</sup>		-168	-1 288
<b>Total des charges financières</b>		<b>-308 547</b>	<b>-383 543</b>
<b>TOTAL</b>		<b>819 186</b>	<b>400 025</b>

(a) Les produits et charges sur *swaps*, les intérêts sur emprunts, centralisation de trésorerie ainsi que les pertes et gains de change sont nettés

- a. Les revenus des titres de participation correspondent principalement aux dividendes relatifs à l'exercice 2023 ainsi qu'à des distributions exceptionnelles de réserves reçues pendant l'exercice dont celle de Klepierre Italia S.r.l. pour 277,9 millions d'euros contre 230 millions d'euros en 2023, Klepierre Plenilunio Socimi S.A.U. pour 80 millions d'euros, Capucine B.V. pour 71,3 millions d'euros.
- b. Les reprises de provisions financières correspondent essentiellement aux reprises de provisions liées à des participations pour 205 millions d'euros.
- c. Les dotations aux provisions financières correspondent essentiellement aux provisions liées à des participations pour 84,5 millions d'euros et aux provisions sur les plans d'attribution d'actions pour 10,2 millions d'euros.
- d. La charge nette sur *swaps* de taux et autres instruments de couverture correspond :
  - o aux primes et soultes sur *swaps* et instruments de couverture pour une charge de 34,8 millions d'euros ;
  - o aux intérêts des *swaps* et des *caps* pour un produit net de 28,7 millions d'euros.

## 5.4 Résultat exceptionnel

<i>en milliers d'euros</i>	2024	2023
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels et incorporels	-	-25 087
Plus et moins-values de cession sur actifs financiers	-24 357	-145 503
Plus et moins-values sur actions propres <sup>(1)</sup>	-755	-432
Autres charges et produits exceptionnels	32	-15 872
Dotations et reprises de provisions et dépréciations	13 121	188 027
Transferts de charges exceptionnelles	1 889	711
<b>TOTAL</b>	<b>-10 070</b>	<b>1 844</b>

*(1) Plus et moins-values nettes du produit de refacturation aux filiales des plans d'actions gratuites livrés pendant l'exercice*

En 2024, le résultat exceptionnel se compose principalement de la moins-value de cession sur actifs financiers réalisée sur la cession des titres GC Klepierre S.r.l. compensée par la reprise de provision pour dépréciation comptabilisée au cours des exercices antérieurs pour un montant de 13,1 millions d'euros.

En 2023, le résultat exceptionnel reflétait essentiellement les impacts de la cession d'un actif situé à Metz, de la liquidation d'une société française et de la cession d'une filiale de droit luxembourgeois.

## 5.5 Impôt sur les sociétés

<i>en milliers d'euros</i>	2024	2023
Impôt et contributions	80	-484
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>-484</b>

## 6 NOTES ANNEXES : ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 6.1 Engagements réciproques sur instruments dérivés

Au 31 décembre 2024, Klépierre SA détient un portefeuille d'instruments de couverture de taux d'intérêt destiné à couvrir une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur, en fonction du besoin global et de la durée prévisible des financements évalués dans le cadre de la politique financière mise en place par le Groupe.

La juste valeur des instruments de couverture est évaluée sur la base des données communiquées par les contreparties bancaires au 31 décembre 2024.

#### Instruments dérivés de taux

en milliers d'euros	31/12/2024	
	Notionnels par type d'instrument	Justes valeurs hors coupons courus (net par type d'instrument)
Swaps payeurs du taux fixe qualifiés de couverture	2 080 000	32 828
Swaps receveurs du taux fixe qualifiés de couverture	1 655 000	-32 450
Swaps receveurs du taux fixe en position ouverte isolée	260 000	7 467
Swaps de devise	69 867	-9 096
Caps	2 000 000	11 588
Collar	-	-

#### Incidence sur le résultat

en milliers d'euros	2024	
	Produits	Charges
<b>Intérêts comptabilisés</b>		
Swaps payeurs du taux fixe qualifiés de couverture	28 303	-5 149
Swaps receveurs du taux fixe qualifiés de couverture	23 046	-47 548
Swaps receveurs du taux fixe en position ouverte isolée	7 697	-9 828
Swaps de devise	1 663	-9 113
Caps	38 747	-
Collar	873	-
<b>TOTAL</b>	<b>100 328</b>	<b>-71 638</b>

### 6.2 Autres engagements

en milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
<b>Engagements donnés</b>		
Garanties financières données	8 571	11 024
Autres engagements donnés	7 160	7 160
<b>TOTAL</b>	<b>15 731</b>	<b>18 184</b>
<b>Engagements reçus</b>		
Cautions reçues des locataires	1 216	1 205
Engagements de financement reçus des établissements de crédit *	2 100 000	2 129 500
Engagements sur vente d'immeubles / Titres de participation	2 427	2 427
<b>TOTAL</b>	<b>2 103 643</b>	<b>2 133 132</b>

\* nets des encours de billets de trésorerie



## 7 AUTRES INFORMATIONS

### 7.1 Centralisation de trésorerie (Cash-pooling)

Klépierre SA a adhéré le 30 novembre 2000 à une centralisation de trésorerie gérée par Klépierre Finance SAS. Cette dernière a fait l'objet d'une nouvelle convention en date du 5 avril 2017. Au 31 décembre 2024, Klépierre SA est débitrice de 781,4 millions d'euros auprès de Klépierre Finance SAS.

### 7.2 Effectifs

Klépierre SA n'a pas d'effectifs salariés.

### 7.3 Prêts et garanties accordés et constitués en faveur des membres du Directoire et du Conseil de surveillance

Néant.

### 7.4 Rémunérations des mandataires sociaux et au titre de l'organe de surveillance

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

Les rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice 2024 sont de 3,3 millions d'euros.

La rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance au titre de l'exercice 2024 s'élève à 0,7 million d'euros, dont 0,1 million d'euros au titre de l'indemnité annuelle brute 2024 attribuée au Président du Conseil de surveillance.

### 7.5 Information sur la consolidation et transactions avec des parties liées

Les comptes sociaux de Klépierre SA sont consolidés selon la méthode de l'intégration globale dans le groupe Klépierre. Klépierre SA est la société consolidante du groupe Klépierre.

Au 31 décembre 2024, le groupe Klépierre est mis en équivalence dans les comptes consolidés de Simon Property Group qui détient 22,28 % de son capital (actions d'auto-contrôle non exclues).

Les transactions avec des parties liées sont conclues à des conditions normales de marché.

### 7.6 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

## 7.7 Tableau des filiales et participations

Informations financières Filiales et Participations en milliers d'euros	Capital	Capitaux propres autres que capital & résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable après allocation des maills de fusion	Valeur nette comptable après allocation des maills de fusion	Cautions et avals accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
<b>1. FILIALES DETENUES A PLUS DE 50%</b>										
Ayam SNC	3	-	90	340	-	8 029	4 587	-	507	-
Bègles d'Arcins SCS	26 679	32 842	52	9 628	20 759	44 991	44 991	-	10 809	-
Caetolle SNC	3	34 365	90	8 037	12 013	152 582	131 201	-	-	10 158
Capucine BV	50 902	369 356	100	39 630	-	606 235	606 235	-	-	71 250
Cécoville SAS	3 520	175 293	100	-6 174	27 939	281 097	281 097	-	-	38 657
Centre Bourse SNC	3 813	-	100	-439	2 864	47 419	5 406	-	21 796	-
Centre Deux SNC	3	34 106	91	1 700	6 769	89 845	52 491	-	-	1 480
Dense SNC	3	23 999	91	4 144	7 603	94 725	88 295	-	-	9 623
Galerie du livre SAS	76	1 746	100	83	127	6 309	4 688	-	-	340
Galleries Drancéennes SNC	4	600	100	898	5 190	58 341	10 793	-	8 962	-
Gondobrico SA	3 322	407	100	629	1 084	3 516	3 516	-	1 462	525
Le Havre Colbert SNC	80	9 947	100	726	1 562	10 026	10 026	-	1 840	-
Holding Gondomar 1 SAS	5 504	26 532	100	4 659	7 366	72 328	72 328	-	-	8 986
KLE 1 SAS	11 725	94 488	100	10 502	144	171 148	171 148	-	-	21 567
Klecarb SCI	450	1 350	100	145	489	1 800	1 800	-	648	-
Klé Projet 1 SAS	4 583	16 313	100	7 853	1 106	43 423	29 274	-	-	1 000
Klecar Foncier España SL	250	43 145	100	10 436	15 220	234 171	223 799	235	-	9 546
Klecar Foncier Iberica SL	251	1 276	100	1 359	310	46 316	2 866	-	-	2 716
Klécar France SNC	333 086	-	83	31 340	1 863	455 060	455 060	-	-	-
Klécar Participations Italie SAS	20 456	2 070	83	14 186	-	17 587	17 587	-	19 003	418
Klémus SAS	18 253	5 083	100	392	5 116	104 942	28 627	-	-	15 668
Klépierre Alpes SAS	186	75 160	100	8 126	18 958	279 761	221 714	-	-	27 068
Klépierre Conseil SAS	1 108	5 622	100	246	63	7 934	7 934	-	122	284
Klépierre Créteil SCI	33 238	38 428	100	8 815	6 217	102 229	82 185	-	-	11 000
Klépierre Echiroles SNC	28 173	-13 810	100	376	5 303	34 736	14 883	-	41 000	-
Klépierre et Cie SNC	503	10 128	100	2 413	-	40 205	32 034	-	-	-
Klépierre Finance SAS	38	4	100	167	570	1 599	195	-	-	1 923
Klepierre Foncier Macedonia SA	190	-12 521	100	36	1 581	1 999	-	-	18 958	-
Klepierre Grand Littoral SAS	96 047	1 410	100	6 323	16 039	407 816	107 338	-	-	-
Klepierre Italia SRL	62 390	16 233	100	316 505	-	1 144 425	1 144 425	-	1 413 561	277 900
Klepierre Management Belgique	65	333	100	219	2 255	397	397	-	-	397
Klepierre Management Ceska Republika s.r.o. *	119	70	100	-164	3 102	10 500	9 600	-	-	-
Klepierre Management Deutschland GmbH	25	1 889	100	157	9 775	25	25	-	13 720	-
Klepierre Management España SL	205	165	100	2 254	14 611	37 862	37 862	-	-	2 300
Klepierre Management Hellas SA	448	-793	100	-155	146	1 997	-	-	618	-
Klepierre Management Polska Sp. z o.o. *	12	1 111	100	-347	3 660	10 900	10 400	-	-	-
Klepierre Management Portugal SA	200	40	100	1 174	3 662	16 965	12 200	-	-	1 699
Klepierre Management SNC	1 682	11 146	100	4 650	101 976	136 473	136 473	1 141	-	-
Klepierre Massalia SAS	10 864	-12 617	100	-120	-	13 208	-	-	17 701	-
Klepierre NEA Efkarpia SA	90	60	100	60	289	240	71	-	1 657	-
Klepierre Nederland B.V.	136 182	1 008 036	100	13 998	-	2 048 564	1 445 204	-	194 006	-
Klepierre Nordica B.V.	377 640	317 032	100	240	-	675 657	675 657	-	-	7 750
Klepierre Perivola Patras SA	674	185	100	355	1 101	675	675	-	2 762	-
Klepierre Plenilunio Socimi SA	5 000	54 153	100	19 478	28 725	326 008	326 008	-	-	100 605
Klepierre Procurement International SNC	3 693	-	100	1 060	1 773	3 693	3 693	-	-	-
Klepierre Real Estate España SL	54 437	47 602	100	3 558	15 844	299 382	188 224	-	-	-
Klepierre Vallecas SA	60	173 714	100	21 129	28 259	353 024	353 024	-	-	20 807
Klé Start SAS	5	-831	100	-148	53	861	0	-	707	-
Los Prados Real Estate SL	3	-3	100	-1	-	3	-	-	-	-
Maya SNC	3	-	90	1 433	-	33 596	22 655	-	2 067	-
Mob SCI	4 650	-1 452	100	59	114	8 754	3 913	-	-	-
Nancy Bonsecours SCI	3 054	3 053	100	-142	-	6 565	6 106	-	811	-
Nueva Condo Murcia SLU	6 949	139 188	100	18 904	25 064	206 784	206 784	-	-	25 139
Odysseum Place de France SNC	97 712	-	100	9 389	24 530	123 417	123 417	-	82 886	-
Pasteur SC	227	-8 208	100	-359	3 359	2 091	-	-	22 062	-
Portes de Claye SCI	38 823	117 757	55	1 011	13 427	86 119	86 119	-	-	-
Principe Pio Gestion SA	7 212	41 332	100	7 649	14 938	188 262	147 722	-	-	8 141
Progest SAS	8 114	24 304	100	7 124	1 144	123 188	123 188	-	-	15 656
Saint-Maximin Construction SCI	2	-	55	53	56	524	292	-	-	-
Sanoux SCI	14	-10 217	75	-817	7 263	-	-	-	37 941	-
SCOO SC	22 933	309 263	54	29 242	56 128	189 082	189 082	-	-	-
Sécovalde SCI	12 189	115 929	55	29 572	62 001	92 482	92 482	-	40 303	-
Soval SCS	4 501	33 345	99	10 365	31 188	42 046	42 046	-	19 533	-
<b>TOTAL I</b>						<b>9 609 939</b>	<b>8 099 861</b>			

Informations financières Filiales et Participations en milliers d'€	Capital	Capitaux propres autres que capital & résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable après allocation des mails de fusion	Valeur nette comptable après allocation des mails de fusion	Cautions et avais accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
<b>2. PARTICIPATIONS DETENUES ENTRE 10 % ET 50 %</b>										
Akmerkez Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS *	1 014	145 643	45	79 551	18 055	224 269	90 642	-	-	3 753
Du Bassin Nord SCI	17 235	19 949	50	-8 624	7 607	18 592	18 592	-	-	-
Cecobli SCS	5 122	10 165	50	9 142	18 523	7 642	7 642	-	7 444	-
Forving SARL	11	24	27	-	-	682	378	-	-	-
Klépierre Brand Ventures SNC	330	-	49	2 836	15 821	490	162	-	-	-
Klépierre Köln Holding GmbH	25	2 424	10	-5	-	2 703	1 716	-	-	-
Le Havre Lafayette SNC	525	9	50	2 745	5 130	1 702	1 702	-	3 804	-
Le Havre Vauban SNC	300	5	50	64	833	463	463	-	4 013	-
RC Aulnay 1 SCI	295 198	-234 823	25	-12 084	16 567	19 476	19 477	-	-	2 225
RC Aulnay 2 SCI	133 200	-94 315	25	12 594	5 703	11 404	10 818	-	-	600
RC Aulnay 3 SCI	3 546	-	25	-127	874	1 195	1 195	-	-	75
Secar SC	9 150	-	10	28 145	50 840	80 330	67 024	-	3 885	-
Solorec SC	4 869	2 768	49	23 441	56 332	124 104	124 104	-	85 277	-
Ucgen Bakim Ve Yonetim Hizmetleri AS *	-	-	10	-	-	16	-	-	-	17
<b>TOTAL II</b>						<b>493 069</b>	<b>343 916</b>			
<b>3. PARTICIPATIONS DETENUES A MOINS DE 10 %</b>										
Du Plateau SCI	-	-	4	2 313	2 592	895	895	-	-	-
Kle Arcades SC	10	-	-	-72	208	-	-	-	-	-
Klépierre Gayrimenkul Yönetimi Ve Yatirim Ticaret AS *	20 270	-23 719	1	8 077	19 921	760	760	-	-	-
La Rive SCI	2	-2 900	2	4 087	5 177	709	709	-	-	-
La Rocade Ouest SCI	383	-	8	489	717	908	553	-	-	-
Valdebac SCI	1 324	11 916	-	65	251	-	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>						<b>3 272</b>	<b>2 917</b>			
<b>TOTAL GENERAL I + II + III</b>						<b>10 186 281</b>	<b>8 446 695</b>			