

## **Klépierre**

Exercice clos le 31 décembre 2024

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

**Deloitte & Associés**  
6, place de la Pyramide  
92908 Paris-La Défense cedex  
S.A.S. au capital de € 2 188 160  
572 028 041 R.C.S. Nanterre

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

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

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

## Klépierre

Exercice clos le 31 décembre 2024

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société Klépierre,

#### Opinion

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

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

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

#### Fondement de l'opinion

##### ■ Référentiel d'audit

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

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

## ■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

## ■ Evaluation des immeubles de placement à la juste valeur

| Risque identifié   | Notre réponse  |
|--|--|
| <p>Au 31 décembre 2024, comme mentionné dans la note 4.2.3 de l'annexe des comptes consolidés, les immeubles de placement de votre groupe, comptabilisés à la juste valeur, s'élèvent à M€ 18 128 et les investissements dans des sociétés mises en équivalence portant sur des immeubles de placement comptabilisés à leur juste valeur s'élèvent à M€ 1 264.</p> <p>Les justes valeurs retenues par la direction sont fondées sur des évaluations indépendantes. Ces justes valeurs intègrent de nombreuses hypothèses et estimations, notamment les taux d'évolution des loyers prévus, les taux d'actualisation et les taux de rendement de sortie, les loyers de marché estimés ainsi que les transactions récentes. Concernant les projets en développement, d'autres facteurs sont pris en compte tels que les coûts de développement futurs, l'avancement de l'état locatif et les risques encourus jusqu'à l'achèvement du projet.</p> <p>La détermination de la juste valeur des immeubles de placement implique ainsi le recours à une part de jugement importante. Par conséquent, étant donné le caractère significatif du poste dans les comptes consolidés pris dans leur ensemble et la part de jugement exercée dans la détermination de la juste valeur, l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur est considérée comme un point clé de l'audit.</p> <p>Se référer à la note 4.2 de l'annexe des comptes consolidés.</p> | <p>Nous avons obtenu une compréhension des contrôles de la direction sur les données utilisées pour les évaluations ainsi que des contrôles sur les variations des valeurs par rapport aux périodes précédentes. Nous avons testé l'efficacité des contrôles que nous avons estimés les plus pertinents.</p> <p>Nous avons évalué la compétence et l'indépendance des experts indépendants.</p> <p>Nous avons participé, en incluant nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions en présence des experts indépendants, afin de prendre connaissance de la méthodologie adoptée et des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement et, plus particulièrement parmi celles-ci, les tendances du marché au titre des loyers attendus, des taux de rendement et, pour les projets en développement, la prise en compte des coûts de développements futurs. Nous avons examiné la manière dont les experts indépendants ont pris en compte les transactions de marché récentes ainsi que les enjeux climatiques.</p> <p>Nous avons rapproché les valorisations des experts indépendants avec les comptes consolidés.</p> <p>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.</p> |

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

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

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

## Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

### ■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Klépierre par votre assemblée générale du 28 juin 2006 pour le cabinet Deloitte & 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 consolidés

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

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

### ■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

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

#### ■ Rapport au comité d'audit

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

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

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

Paris-La Défense, le 12 mars 2025

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte & Associés



Jean-Vincent Coustel

ERNST & YOUNG Audit



Gilles Cohen

Gilles Cohen

**ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**  
**AU 31 DECEMBRE 2024**





# 4

## ETATS FINANCIERS

### 4.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2024

#### 4.1.1 Etat du résultat global consolidé

| En millions d'euros  | Notes        | 31/12/2024     | 31/12/2023     |
|--|--------------|----------------|----------------|
| <b>Revenus locatifs</b>  | <b>5.1</b>   | <b>1 233,1</b> | <b>1 155,1</b> |
| 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           |
| <b>Revenus locatifs nets</b>   |              | <b>1 082,2</b> | <b>1 033,6</b> |
| 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            |
| <b>Résultat opérationnel</b>   |              | <b>1 535,4</b> | <b>457,2</b>   |
| Produits financiers  |              | 131,6          | 111,4          |
| Charges financières  | -            | 284,4 -        | 236,2          |
| Charges financières au titre des contrats de location  | -            | 9,6 -          | 9,2            |
| <b>Coût de l'endettement net</b>   | <b>5.8 -</b> | <b>162,4 -</b> | <b>134,0</b>   |
| 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           |
| <b>Résultat avant impôts</b>   |              | <b>1 435,2</b> | <b>275,1</b>   |
| Impôts sur les sociétés  | 6 -          | 186,0 -        | 100,8          |
| <b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>  |              | <b>1 249,2</b> | <b>174,3</b>   |
| • Dont part du Groupe  |              | 1 097,5        | 192,7          |
| • Dont participations ne donnant pas le contrôle   |              | 151,7 -        | 18,4           |
| <b>Résultat par action</b>   |              |                |                |
| Résultat net, part du groupe (en euros) <sup>(a)</sup>                                       |              | <b>3,84</b>    | <b>0,68</b>    |
| Résultat net dilué, part du groupe(en euros) <sup>(b)</sup>                                  |              | <b>3,83</b>    | <b>0,67</b>    |

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

<sup>(b)</sup> Nombre moyen d'actions dilué : 286 632 958 en 2024 et 286 301 949 en 2023

## 4.1.2 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       |
| <b>Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres</b>                    | - <b>51,3</b>  | - | <b>88,4</b> |
| • Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie                | - 10,3         | - | 22,6        |
| • Profits et pertes de conversion  | - 43,1         | - | 70,7        |
| • Impôt sur les autres éléments du résultat global   | 1,8            | - | 4,0         |
| <b>Sous-total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en « Résultat net »</b>        | - <b>51,6</b>  | - | <b>89,3</b> |
| • Résultat de cession d'actions propres  |                |   | 0,6         |
| • Écarts actuariels  | 0,3            |   | 0,3         |
| <b>Sous-total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en « Résultat net »</b> | <b>0,3</b>     |   | <b>0,9</b>  |
| Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées                                |                |   |             |
| <b>RESULTAT GLOBAL TOTAL</b>   | <b>1 197,9</b> |   | <b>85,9</b> |
| • Dont part du Groupe  | 1 071,6        |   | 121,1       |
| • Participations ne donnant pas le contrôle  | 126,3          | - | 35,2        |

## 4.1.3 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            |
| <b>Actifs non courants</b>                       |       | <b>20 063,5</b> | <b>19 186,7</b> |
| 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           |
| <b>Actifs courants</b>                           |       | <b>909,4</b>    | <b>906,1</b>    |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                               |       | <b>20 972,9</b> | <b>20 092,8</b> |

### 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           |
| <b>Capitaux propres part du Groupe</b>          |         | <b>8 597,7</b>  | <b>8 016,7</b>  |
| Participations ne donnant pas le contrôle       |         | 2 051,5         | 2 002,9         |
| <b>Capitaux propres</b>                         |         | <b>10 649,2</b> | <b>10 019,6</b> |
| 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         |
| <b>Passifs non courants</b>                     |         | <b>8 238,6</b>  | <b>7 760,4</b>  |
| 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           |
| <b>Passifs courants</b>                         |         | <b>2 085,1</b>  | <b>2 312,8</b>  |
| <b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>         |         | <b>20 972,9</b> | <b>20 092,8</b> |

## 4.1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

| En millions d'euros   | Notes      | 31/12/2024     | 31/12/2023   |
|---|------------|----------------|--------------|
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>  |            |                |              |
| 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        |
| <b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>   |            | <b>1 039,3</b> | <b>973,7</b> |
| Impôts versés (ou reçus)  | -          | 51,2           | 55,9         |
| Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation  | -          | 23,1           | 16,0         |
| <b>Flux net de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>  |            | <b>965,0</b>   | <b>933,8</b> |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>   |            |                |              |
| 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) <sup>(b)</sup> |            | 48,2           | 63,5         |
| Remboursement des prêts et avances <sup>(a)</sup>   | -          | 41,4           | 14,7         |
| <b>Flux net de trésorerie provenant des opérations d'investissement</b>   |            | <b>275,6</b>   | <b>47,9</b>  |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>   |            |                |              |
| 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          |
| <b>Flux net de trésorerie provenant des opérations de financement</b>   |            | <b>646,3</b>   | <b>807,8</b> |
| <b>Effet des variations de taux de change sur la trésorerie</b>   |            | <b>0,9</b>     | <b>1,1</b>   |
| <b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>   |            | <b>42,2</b>    | <b>77,0</b>  |
| <b>Trésorerie à l'ouverture</b>   | <b>4.7</b> | <b>358,5</b>   | <b>281,5</b> |
| <b>Trésorerie à la clôture</b>  | <b>4.7</b> | <b>400,7</b>   | <b>358,5</b> |

<sup>(a)</sup> 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.

<sup>(b)</sup> 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.

## 4.1.5 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 |                 |
|--|--------------|---------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--|------------------------|-----------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2022</b>                                   | <b>401,6</b> | <b>3 629,9</b>            | <b>-</b>            | <b>28,6</b>            | <b>24,9</b>                 | <b>3 921,2</b>                       | <b>415,2</b>                    | <b>8 364,2</b>   | <b>2 094,8</b>         | <b>10 459,0</b> |
| 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           |
| <b>Résultat net de la période</b>                                    |              |                           |                     |                        |                             | <b>192,7</b>                         | <b>192,7</b>                    | <b>18,4</b>  |                        | <b>174,3</b>    |
| <b>GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES</b> |              |                           |                     |                        |                             |                                      |                                 |  |                        |                 |
| 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             |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>                            |              |                           |                     | <b>11,7</b>            | <b>59,9</b>                 |                                      | <b>71,6</b>                     | <b>16,8</b>  |                        | <b>88,4</b>     |
| Variations de périmètre  |              |                           |                     |                        |                             |                                      |                                 |  | 24,8                   | 24,8            |
| Autres mouvements  |              |                           |                     |                        | 28,0                        |                                      | 28,0                            | 5,0  |                        | 33,0            |
| <b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2023</b>                                   | <b>401,6</b> | <b>3 388,9</b>            | <b>-</b>            | <b>25,7</b>            | <b>13,2</b>                 | <b>4 046,0</b>                       | <b>192,7</b>                    | <b>8 016,7</b>   | <b>2 002,9</b>         | <b>10 019,6</b> |
| 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           |
| <b>Résultat net de la période</b>                                    |              |                           |                     |                        |                             | <b>1 097,5</b>                       | <b>1 097,5</b>                  | <b>151,7</b>   |                        | <b>1 249,2</b>  |
| <b>GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES</b> |              |                           |                     |                        |                             |                                      |                                 |  |                        |                 |
| 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 <sup>(a)</sup>                       |              |                           |                     | -                      | 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             |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>                            |              |                           |                     | <b>5,7</b>             | <b>20,2</b>                 |                                      | <b>25,9</b>                     | <b>25,4</b>  |                        | <b>51,3</b>     |
| Variations de périmètre  |              |                           |                     |                        |                             |                                      |                                 |  | 0,1                    | 0,1             |
| Autres mouvements <sup>(b)</sup>                                     |              |                           |                     |                        | 19,5                        |                                      | 19,5                            | 2,7  |                        | 22,2            |
| <b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2024</b>                                   | <b>401,6</b> | <b>3 359,8</b>            | <b>-</b>            | <b>22,4</b>            | <b>7,5</b>                  | <b>3 753,7</b>                       | <b>1 097,5</b>                  | <b>8 597,7</b>   | <b>2 051,5</b>         | <b>10 649,2</b> |

(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.

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

## 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>(a)</sup>      | 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                            |
| <b>TOTAL</b>               | <b>1 082,2</b>                   | <b>1 033,6</b>                   |

(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 <sup>(a)</sup> | Valeur des immeubles de placement 31/12/2023 <sup>(a)</sup> |
|----------------------------|---|---|
| France <sup>(b)</sup>      | 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   |
| <b>TOTAL</b>               | <b>18 193,0</b>   | <b>17 373,1</b>   |

(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<br>au 31/12/2024 <sup>(a)</sup> | Immeubles de placement<br>évalués à la juste valeur | Immeubles de placement<br>évalués au coût |
|----------------------------|--|---|---|
| France <sup>(b)</sup>      | 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  | -   |
| <b>TOTAL</b>               | <b>392,3</b>   | <b>384,6</b>  | <b>7,7</b>                                |

(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 <sup>(a)</sup>  | 30,5                |
| Italie   | 0,4                 |
| Scandinavie  | 41,1                |
| Ibérie   | 3,4                 |
| Autres pays  | 44,2                |
| <b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT ET TITRES DE PARTICIPATION</b> | <b>119,6</b>        |

(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          |
| <b>ÉCARTS D'ACQUISITION ACTIVITES DE GESTION</b> | <b>218,1</b> | <b>218,1</b> |

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%                                      |
| <b>TOTAL</b>       | <b>336,2</b>  | <b>242,5</b>                   | <b>-6,2%</b>                            | <b>-5,0%</b>                               |

### 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           |          |                               |  |              |
| <b>ÉCARTS D'ACQUISITION RESULTANT DES IMPOTS DIFFERES</b> | <b>249,0</b> | <b>1,3</b>              | <b>-</b> | <b>0,4</b>    | <b>-</b> | <b>1,5</b>                    |  | <b>248,4</b> |

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                       |              |
| <b>TOTAL</b>        | <b>242,4</b>        | <b>247,0</b> | <b>280,4</b>       | <b>101,5</b>            | <b>871,3</b> |

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  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Immeubles de placement évalués à la juste valeur - Valeur nette au 31/12/2023</b> | <b>17 298,5</b> |
| 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           |
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR - VALEUR NETTE AU 31/12/2024</b> | <b>18 127,5</b> |

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%                       |
| <b>TOTAL GROUPE</b>                    | <b>7,8%</b>          | <b>6,1%</b>    | <b>2,9%</b>                | <b>7,8%</b>          | <b>6,0%</b>    | <b>2,8%</b>                |

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%        |
| <b>TOTAL</b>      | <b>3,6%</b>                       | <b>1,8%</b> | <b>-1,8%</b> | <b>-3,5%</b> |

| 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%        |
| <b>TOTAL</b>      | <b>5,4%</b>                 | <b>2,5%</b> | <b>-2,4%</b> | <b>-4,5%</b> |

| 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%        |
| <b>TOTAL CENTRES</b> | <b>-1,4%</b>      | <b>-0,7%</b> | <b>0,7%</b> | <b>1,5%</b> |

### 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 <sup>(a)</sup> | Droits et frais de mutation | Dette liée aux droits d'utilisation <sup>(b)</sup> | 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  |
| <b>Immeubles de placement à la juste valeur</b> | <b>18 127,5</b>  | <b>1 263,5</b>   | <b>958,0</b>                | <b>283,0</b>                                       | <b>20 065,9</b>   |
| 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  |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>18 241,7</b>  | <b>1 308,8</b>   | <b>958,0</b>                | <b>283,0</b>                                       | <b>20 225,5</b>   |

(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<br>Quote-part<br>Groupe | Quote-part<br>dans le résultat<br>net | Dividendes<br>reçus | Augmentations<br>et réductions<br>de capital | Variations<br>de cours<br>de change | Variations<br>de périmètre<br>et autres<br>mouvements | 31/12/2024<br>Quote-part<br>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                              |
| <b>PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES</b> | <b>971,6</b>                       | <b>110,4 -</b>                        | <b>28,5 -</b>       | <b>4,8 -</b>                                 | <b>14,9</b>                         | <b>24,0</b>   | <b>1 057,8</b>                     |

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 |
| <b>Bilan</b>   |                |                                       |                |                                       |
| 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                                  |
| <b>ACTIFS NETS</b>   | <b>1 686,3</b> | <b>834,4</b>                          | <b>1 637,9</b> | <b>811,0</b>                          |

| <i>En millions d'euros</i>                     | 31/12/2024   |                                       | 31/12/2023  |                                       |
|--|--------------|---------------------------------------|-------------|---------------------------------------|
|  | 100 %        | % d'intégration dans la consolidation | 100 %       | % d'intégration dans la consolidation |
| <b>Compte de résultat</b>                      |              |                                       |             |                                       |
| 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                                  |
| <b>Résultat avant impôt</b>                    | <b>160,4</b> | <b>79,4</b>                           | <b>92,4</b> | <b>46,8</b>                           |
| Impôt  | - 41,9 -     | 21,0 -                                | 54,7 -      | 27,4                                  |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                            | <b>118,5</b> | <b>58,4</b>                           | <b>37,7</b> | <b>19,4</b>                           |

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 |
| <b>Bilan</b>   |                |                                       |              |                                       |
| 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                                   |
| <b>ACTIFS NETS</b>   | <b>1 122,8</b> | <b>223,4</b>                          | <b>885,7</b> | <b>160,6</b>                          |

| En millions d'euros                             | 31/12/2024   |                                       | 31/12/2023  |                                       |
|---|--------------|---------------------------------------|-------------|---------------------------------------|
|   | 100 %        | % d'intégration dans la consolidation | 100 %       | % d'intégration dans la consolidation |
| <b>Compte de résultat</b>                       |              |                                       |             |                                       |
| Produits des activités ordinaires               | 91,2         | 21,2                                  | 64,1        | 13,3                                  |
| Charges d'exploitation <sup>(a)</sup>           | 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                                   |
| <b>Résultat avant impôt</b>                     | <b>194,0</b> | <b>52,0</b>                           | <b>16,3</b> | <b>25,0</b>                           |
| Impôt   | -            | -                                     | -           | -                                     |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                             | <b>194,0</b> | <b>52,0</b>                           | <b>16,3</b> | <b>25,0</b>                           |

(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 |               | Autres (dont  |                                | 31/12/2024   |
|---|--------------|-----------------|---------------|---------------|--------------------------------|--------------|
|   |              | périmètre       | Augmentations | Diminutions   | variations de cours de change) |              |
| Avances aux sociétés mises en équivalence et autres | 242,3        |                 | 27,2 -        | 24,5 -        | 15,3                           | 229,7        |
| Dépôts de garantie                                  | 16,8         |                 | 1,7 -         | 2,7 -         | 0,0                            | 15,8         |
| Autres immobilisations financières                  | 1,4          |                 |               |               |                                | 1,4          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>260,5</b> | <b>-</b>        | <b>29,0 -</b> | <b>27,2 -</b> | <b>15,3</b>                    | <b>246,9</b> |

## 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 <sup>(a)</sup>                                       | - 463,5        | 399,3          |
| <b>ENDETTEMENT NET</b>   | <b>7 387,4</b> | <b>7 348,8</b> |

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

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           |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>                       | <b>6 065,9</b> | <b>180,1</b>              | <b>839,1</b>   | <b>- 440,2</b>   | <b>- 226,5</b>                              | <b>6 418,4</b> |
| 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            |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>                           | <b>1 590,1</b> |                           | <b>1 173,7</b> | <b>- 1 650,8</b> | <b>252,1</b>                                | <b>1 365,1</b> |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS</b>           | <b>7 656,0</b> | <b>180,1</b>              | <b>2 012,7</b> | <b>- 2 091,0</b> | <b>25,6</b>                                 | <b>7 783,5</b> |

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 <sup>(a)</sup> | 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 <sup>(b)</sup> | ≥ 2,0x                | 7,4        | 8,4        |
|                                 | Dettes financières adossées/Valeur du patrimoine                     | ≤ 20%                 | 2,0%       | 2,1%       |
|                                 | Valeur du patrimoine <sup>(c)</sup>                                  | ≥ 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 |
|---|----------------|-----------------|------------------|--------------------|
| <b>Emprunts obligataires nets de frais et primes</b>                          | <b>5 048,6</b> | -               | <b>1 869,8</b>   | <b>3 178,8</b>     |
| • Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur                      | 62,3           | -               | 62,3             | -                  |
| <b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an</b>  | <b>1 275,3</b> | -               | <b>771,3</b>     | <b>504,0</b>       |
| • Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur                      | 3,6            | -               | 3,6              | -                  |
| <b>Avances aux associés</b>   | <b>94,5</b>    | -               | <b>94,5</b>      | -                  |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>                              | <b>6 418,4</b> | -               | <b>2 735,6</b>   | <b>3 682,8</b>     |
| <b>Emprunts obligataires nets de frais et primes</b>                          | <b>255,0</b>   | <b>255,0</b>    | -                | -                  |
| • Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur courant              | -              | -               | -                | -                  |
| <b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an</b> | <b>19,5</b>    | <b>19,5</b>     | -                | -                  |
| <b>Intérêts courus</b>  | <b>52,0</b>    | <b>52,0</b>     | -                | -                  |
| <b>Billets de trésorerie</b>  | <b>1 035,0</b> | <b>1 035,0</b>  | -                | -                  |
| <b>Avances aux associés</b>   | <b>3,5</b>     | <b>3,5</b>      | -                | -                  |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>                                  | <b>1 365,1</b> | <b>1 365,1</b>  | -                | -                  |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS</b>                  | <b>7 783,5</b> | <b>1 365,1</b>  | <b>2 735,6</b>   | <b>3 682,8</b>     |

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        |
| <b>Valeur nette des créances clients</b>       | <b>70,6</b>  | <b>84,3</b>  |
| Franchises et paliers des contrats de location | 48,9         | 42,4         |
| <b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS</b>            | <b>119,5</b> | <b>126,7</b> |

#### 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         |
| <b>TOTAL AUTRES CREANCES</b>    | <b>285,5</b> | <b>266,2</b> |

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        |
| <b>Trésorerie active brute</b> | <b>400,8</b>   | <b>358,7</b> |
| <b>Concours bancaires</b>      | <b>- 0,1 -</b> | <b>0,3</b>   |
| <b>TRÉSORERIE NETTE</b>        | <b>400,7</b>   | <b>358,5</b> |

#### 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  | -  |
| <b>Total autres actifs non courants</b>             | <b>246,9</b>          | <b>246,9</b>  | <b>-</b>                              | <b>246,9</b> | <b>-</b>                                 | <b>246,9</b>                                   | <b>-</b>   |
| Equivalents 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                                    | -  | -  |
| <b>Trésorerie active brute</b>                      | <b>400,8</b>          | <b>400,8</b>  | <b>-</b>                              | <b>400,8</b> | <b>400,8</b>                             | <b>-</b>                                       | <b>-</b>   |
| Concours bancaires                                  | -                     | 0,1   | -                                     | 0,1          | -  | -  | 0,1  |
| <b>TRÉSORERIE NETTE</b>                             | <b>400,7</b>          | <b>400,7</b>  | <b>-</b>                              | <b>400,7</b> | <b>400,7</b>                             | <b>-</b>                                       | <b>-</b>   |

##### 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   |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>                       | <b>6 418,4</b>                 | <b>5 726,9</b>  | <b>691,5</b>                          | <b>6 113,5</b> | <b>4 743,7</b>                           | <b>-</b>                                       | <b>1 369,8</b>                                     |
| 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  |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>                           | <b>1 365,1</b>                 | <b>1 365,1</b>  | <b>-</b>                              | <b>1 363,1</b> | <b>253,0</b>                             | <b>-</b>                                       | <b>1 110,1</b>                                     |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS</b>           | <b>7 783,5</b>                 | <b>7 092,0</b>  | <b>691,5</b>                          | <b>7 476,6</b> | <b>4 996,7</b>                           | <b>-</b>                                       | <b>2 479,9</b>                                     |

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<br>(nouveaux<br>contrats) | Diminutions<br>(résiliation) | Dépréciations et<br>remboursements<br>de la dette | Variations de<br>cours de change | Reclas-<br>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         |
| <b>Total dettes au titre de contrats de location</b>  | <b>311,4</b> | <b>14,0</b>                             | <b>-</b>                     | <b>0,1</b>  | <b>-</b>                         | <b>0,1</b>         | <b>311,6</b> |

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  |
| <b>Date d'attribution</b>                    | <b>01/07/2021</b> | <b>07/07/2022</b> | <b>12/05/2023</b> | <b>28/05/2024</b> |
| 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           | -                 | -                 | -                 |
| <b>Actions restantes au 31 décembre 2024</b> | <b>97 371</b>     | <b>428 977</b>    | <b>508 938</b>    | <b>577 603</b>    |

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  |
| <b>Charge de la période</b>  | <b>1,0 million d'euros</b>   |

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 m<sup>2</sup> sur un total de 65 000 m<sup>2</sup>), 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>                 | <b>TOTAL</b> | <b>Régimes de prestations définies (nets des actifs des régimes financés)</b> | <b>Autres avantages à long terme</b> |
|--|--------------|---|--------------------------------------|
| <b>Au 1er janvier 2023</b>                 | <b>7,2</b>   | <b>5,5</b>  | <b>1,7</b>                           |
| 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                                  |
| <b>Au 31 décembre 2023</b>                 | <b>7,9</b>   | <b>6,0</b>  | <b>1,9</b>                           |
| 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                                |
| <b>AU 31 DECEMBRE 2024</b>                 | <b>8,0</b>   | <b>6,0</b>  | <b>1,9</b>                           |

### Hypothèses actuarielles utilisées pour le calcul à la date de clôture

|   | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| 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> | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Loyer minimum garanti      | 1 090,2           | 1 044,7           |
| Autres loyers              | 107,5             | 81,1              |
| <b>Loyers bruts</b>        | <b>1 197,7</b>    | <b>1 125,9</b>    |
| Autres revenus locatifs    | 35,3              | 29,2              |
| <b>REVENUS LOCATIFS</b>    | <b>1 233,1</b>    | <b>1 155,1</b>    |

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         |
| <b>Honoraires de développement acquisition</b>      | <b>5,0</b>  | <b>5,1</b>  |
| 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 <sup>(a)</sup>       | 7,4         | 3,3         |
| <b>Honoraires de patrimoine</b>                     | <b>76,4</b> | <b>69,4</b> |
| <b>TOTAL</b>  | <b>81,4</b> | <b>74,5</b> |

<sup>(a)</sup> 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 <sup>(a)</sup> | 548,5 -        | 463,0        |
| Immeubles de placement évalués au coût                          | - 7,5 -        | 14,0         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>541,0 -</b> | <b>477,0</b> |

<sup>(a)</sup> 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>                                | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Produits financiers</b>                                | <b>131,6</b>      | <b>111,4</b>      |
| 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               |
| <b>Charges financières</b>                                | <b>- 284,4</b>    | <b>- 236,2</b>    |
| 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 <sup>(a)</sup>                 | - 27,1            | - 26,6            |
| Pertes de change  | - 12,1            | - 11,4            |
| <b>COÛT DE L'ENDETTEMENT</b>                              | <b>- 152,7</b>    | <b>- 124,8</b>    |
| Charges financières au titre des contrats de location     | - 9,6             | - 9,2             |
| <b>COÛT DE L'ENDETTEMENT APRÈS IMPACTS D'IFRS 16</b>      | <b>- 162,4</b>    | <b>- 134,0</b>    |

(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         |
| <b>TOTAL</b>               | - | <b>186,0</b> | - | <b>100,8</b> |

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        |
| <b>Charge d'impôt théorique à 25,83%</b>   | - | <b>342,1</b> | - | <b>59,6</b>  |
| <b>Résultats exonérés des régimes SIIC et SOCIMI</b>                                     |   | <b>140,0</b> |   | <b>31,6</b>  |
| <b>Secteurs taxables</b>   |   |              |   |              |
| 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          |
| <b>CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE</b>  | - | <b>186,0</b> | - | <b>100,8</b> |

## 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             |
| <b>Total entités en position nette passive</b> | <b>- 1 110,4</b> | <b>- 1,5</b>            | <b>145,7</b>        | <b>0,4</b>                                    | <b>8,6</b>                         | <b>- 1 248,7</b> |
| 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              |
| <b>Total entités en position nette active</b>  | <b>24,9</b>      | <b>0,5</b>              | <b>7,3</b>          | <b>-</b>                                      | <b>0,2</b>                         | <b>18,0</b>      |
| <b>POSITIONS NETTES</b>                        | <b>- 1 085,5</b> | <b>- 1,1</b>            | <b>153,0</b>        | <b>0,4</b>                                    | <b>8,4</b>                         | <b>- 1 230,7</b> |

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           | -                            | -                                     | -                     |
| <b>Total régimes taxables</b> | <b>- 718,0</b>                | <b>- 58,6</b>   | <b>- 776,6</b>   | <b>9,3</b>                   | <b>9,1</b>                            | <b>18,5</b>           |
| France - SIIC                 | - 339,1                       | - 6,9           | - 332,2          | -                            | -                                     | -                     |
| Espagne - SOCIMI              | - 101,2                       | - 0,0           | - 101,2          | -                            | -                                     | -                     |
| <b>Total régimes exonérés</b> | <b>- 440,3</b>                | <b>- 6,9</b>    | <b>- 433,4</b>   | <b>-</b>                     | <b>-</b>                              | <b>-</b>              |
| <b>TOTAL GROUPE</b>           | <b>- 1 158,3</b>              | <b>- 51,7</b>   | <b>- 1 210,1</b> | <b>9,3</b>                   | <b>9,1</b>                            | <b>18,5</b>           |

(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                       |
| <b>TOTAL GROUPE</b>      | <b>-</b>                    | <b>197,0</b> | <b>9,6</b>                            | <b>19,7</b>               |

## 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 <sup>(a)</sup> |
|---------------------|--|-------|-----------|------------------------|-------|---------------|----------------------------|-------|---|
|                     | 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%   |

<sup>(a)</sup> 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 <sup>(a)</sup> | Variation de juste valeur pendant l'année 2024 | Contrepartie                |
|----------------------------------|--|--|-----------------------------|
| Couverture de flux de trésorerie | 14,3   | -  | Capitaux propres            |
| Couverture de juste valeur       | 58,7   | -  | Passifs financiers/résultat |
| Trading                          | 72,9   | -  | Résultat net                |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>28,5</b>  | <b>-</b>                                       | <b>23,9</b>                 |

<sup>(a)</sup> 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 <sup>(a)</sup> | Valeurs nominales | Juste valeur   | Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt <sup>(a)</sup> |
| 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        | -   |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>7 804,1</b>    | <b>7 443,7</b> | <b>- 246,7</b>  | <b>7 681,0</b>    | <b>7 149,9</b> | <b>- 222,8</b>  |

(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          |
| <b>TOTAL GROUPE (PRINCIPAL + INTÉRÊTS)</b> | <b>1 468</b> | <b>726</b> | <b>853</b> | <b>231</b> | <b>1 244</b> | <b>784</b> | <b>1 380</b> | <b>824</b> | <b>1 141</b>    | <b>8 651</b> |

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 4.4.3.

## 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<br>au 31/12/2024 <sup>(a)</sup> |   | Juste valeur pied de coupon<br>au 31/12/2023 <sup>(a)</sup> | Variation de juste valeur<br>pendant l'année 2024 | Contrepartie |
|-----------------------------|---|---|---|---|---|--------------|
| Trading cross currency swap | - | 9,1   | - | 17,1  | 8,0   | Résultat net |
| <b>TOTAL</b>                | - | <b>9,1</b>  | - | <b>17,1</b>   | <b>8,0</b>  |              |

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

### 8.2 ENGAGEMENTS REÇUS

Les engagements reçus peuvent être résumés comme suit :

| <i>En millions d'euros</i>  | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Engagements liés au financement du Groupe</b>                              | <b>2 267,0</b>    | <b>2 298,5</b>    |
| Accords de financement obtenus, non utilisés                                  | 2 267,0           | 2 298,5           |
| <b>Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe</b>               | <b>3 507,4</b>    | <b>3 404,2</b>    |
| 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             |
| <b>TOTAL</b>  | <b>5 774,4</b>    | <b>5 702,7</b>    |

#### (\* ) 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> | <b>31/12/2024</b> |
|----------------------------|-------------------|
| Moins d'un an              | 963,5             |
| Entre 1 et 5 ans           | 1 756,4           |
| Plus de 5 ans              | 351,3             |
| <b>TOTAL</b>               | <b>3 071,2</b>    |

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   |
| <b>Actifs non courants</b>                         | <b>225,5</b>                                    | <b>232,2</b>                                    |
| Clients et comptes rattachés                       | 2,5   | 1,8   |
| Autres créances                                    | 3,6   | 5,0   |
| <b>Actifs courants</b>                             | <b>6,1</b>                                      | <b>6,8</b>                                      |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                 | <b>231,6</b>                                    | <b>239,0</b>                                    |
| Prêts et avances des sociétés mises en équivalence | 1,8   | 2,5   |
| <b>Passifs non courants</b>                        | <b>1,8</b>                                      | <b>2,5</b>                                      |
| Dettes fournisseurs                                | 1,8   | 1,5   |
| Autres dettes                                      | -   | -   |
| <b>Passifs courants</b>                            | <b>1,8</b>                                      | <b>1,5</b>                                      |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                | <b>3,6</b>                                      | <b>4,0</b>                                      |

#### 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  |
| <b>Résultat opérationnel</b>                               | <b>12,3</b>                                     | <b>11,0</b>                                     |
| Coût de l'endettement net                                  | 10,0  | 10,1  |
| <b>Résultat avant impôts</b>                               | <b>22,3</b>                                     | <b>21,1</b>                                     |
| <b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>                | <b>22,3</b>                                     | <b>21,1</b>                                     |

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

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

La rémunération accordée aux membres du Conseil de surveillance au cours de l'exercice 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          |
| <b>Rémunération en actions<sup>(a)</sup></b>  | <b>2 705,0</b> |

(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       |
| <b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b> | <b>1,2</b> | <b>1,1</b> | <b>1,2</b> | <b>1,1</b> |
| <b>Services autres que la certification des comptes</b>                                      | <b>0,2</b> | <b>0,1</b> | <b>0,2</b> | <b>0,1</b> |
| • Dont travaux liés à l'audit  |            | 0,0        |            | 0,0        |
| • Dont autres prestations rendues  | 0,2        | 0,1        | 0,2        | 0,1        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>1,4</b> | <b>1,3</b> | <b>1,5</b> | <b>1,3</b> |

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           | Pays   | % d'intérêt   |               |           | % de contrôle |               |           |
|--|--------|---------------|---------------|-----------|---------------|---------------|-----------|
|  |        | Décembre 2024 | Décembre 2023 | Variation | Décembre 2024 | Décembre 2023 | Variation |
| <b>Société en intégration globale</b>    |        |               |               |           |               |               |           |
| <b>HOLDING - TETE DE GROUPE</b>          |        |               |               |           |               |               |           |
| Klépierre SA                             | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| <b>CENTRES COMMERCIAUX - France</b>      |        |               |               |           |               |               |           |
| 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%       | -         |
| Galeries 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%       | -         |
| <b>PRESTATAIRES DE SERVICES - FRANCE</b> |        |               |               |           |               |               |           |
| 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 |
|  |                    |               |               |           |               |               |           |
| <b>CENTRES COMMERCIAUX - ETRANGER</b>            |                    |               |               |           |               |               |           |
| 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 Vallecas 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 |
| <b>CENTRES COMMERCIAUX - ÉTRANGER</b>                        |         |               |               |           |               |               |           |
| 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 |
| <b>PRESTATAIRES DE SERVICES - ÉTRANGER</b>  |                    |               |               |           |               |               |           |
| 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 Økern Sentrum AS                                 | Norvège    | 28,05%        | 0,00%         | 28,05%    | 50,00%        | 0,00%         | 50,00%    |
| Økern 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 :<br>influence notable | Pays    | Décembre<br>2024 | Décembre<br>2023 | Variation | Décembre<br>2024 | Décembre<br>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<br>2024 |         | % d'intérêt      |                  |                  | % de contrôle    |              |
|---|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
|   | Pays    | Décembre<br>2024 | Décembre<br>2023 | Décembre<br>2024 | Décembre<br>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    |