

2024

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL



KLEPIERRE

SOMMAIRE

1.	RAPPORT D'ACTIVITÉ	1
1.1	Faits marquants de la période	1
1.2	Évaluation du portefeuille	2
1.3	Évolution de l'activité	4
1.4	Cash-flow net courant	6
1.5	Politique de financement	7
1.6	Rotation du capital	10
1.7	Perspectives	11
1.8	Indicateurs clés de performance EPRA	12
1.9	Parties liées	16
2.	FACTEURS DE RISQUES	17
3.	COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS CONDENSÉS AU 30 JUIN 2024	18
3.1	État du résultat global consolidé	18
3.2	État consolidé de la situation financière	19
3.3	Tableau des flux de trésorerie consolidé	20
3.4	Tableau de variation des capitaux propres	21
3.5	Notes annexes aux comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2024	22
4.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE	34
4.1	Conclusion sur les comptes	34
4.2	Vérification spécifique	34
5.	ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	35

**POUR PLUS D'INFORMATIONS,
VEUILLEZ CONSULTER LE SITE
INTERNET DE KLÉPIERRE :
WWW.KLEPIERRE.COM**

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ

1.1 FAITS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

Klépierre, premier spécialiste des centres commerciaux exclusivement en Europe continentale, a enregistré de solides résultats au premier semestre 2024.

Poursuite de la dynamique opérationnelle

Les initiatives proactives de Klépierre en matière de gestion d'actifs et de développement pour constamment adapter son offre ont alimenté une forte demande locative pour ses actifs reconnus comme des destinations clés par les enseignes en expansion. Cela s'est traduit par la signature de 896 baux, soit une croissance de 11 % et un taux de réversion locative positif de 3,0 % sur les renouvellements et les recommercialisations. Le taux d'occupation s'est quant à lui amélioré de 50 points de base par rapport au 30 juin 2023 à 96,2 %. Le taux d'effort des commerçants s'est amélioré pour atteindre 12,6 % (en baisse de 20 points de base sur 12 mois), attestant du niveau raisonnable des loyers dans un contexte où le chiffre d'affaires des commerçants

a augmenté de 3,9 %⁽¹⁾ par rapport au premier semestre 2023 et où la fréquentation a progressé de 2 %.

Dans ce contexte, les revenus locatifs nets s'élevaient à 520,1 millions d'euros, en hausse de 4,9 % par rapport au premier semestre 2023 et de 6,0 % à périmètre constant⁽²⁾, soit une marge de 320 points de base au-dessus de l'indexation. Cette croissance a été portée par l'augmentation des taux de collecte et d'occupation, et une hausse de 8 % des revenus complémentaires à périmètre constant (loyers variables, revenus des parkings, *mall income*) par rapport à la même période de 2023.

Croissance des bénéfices et de la valeur du portefeuille

Grâce à la forte croissance des revenus locatifs nets, à un contrôle rigoureux des frais de personnel et frais généraux et à l'augmentation des revenus de gestion, l'EBE⁽³⁾ a augmenté de 5,4 % par rapport à la même période de 2023. Parallèlement, le cash-flow net courant par action est en hausse par rapport au premier semestre 2023 de 3,3 % à 1,25 euro.

La valeur du portefeuille a augmenté de 2 % à 19 874 millions d'euros (en part totale)⁽⁴⁾ à périmètre constant sur six mois⁽⁵⁾. Le rendement initial net EPRA⁽⁶⁾ du portefeuille est resté stable à 5,9 %. L'EPRA NTA par action s'élève à 31,4 euros au 30 juin 2024, en hausse de 4,3 % sur six mois.

Un bilan solide permettant d'investir dans des opportunités à haut rendement

Klépierre continue d'afficher des ratios financiers très solides. La dette nette/EBE atteint un niveau historiquement bas de 7,3x, le ratio *Loan-to-Value* s'est amélioré de 40 points de base par rapport à fin 2023 à 37,6 %, et le ratio de couverture des frais financiers (ICR) s'établit à 8,2x. La maturité moyenne de la dette est de 6,2 ans et le coût moyen de la dette de 1,6 %. Conjointement, tous ces éléments offrent une capacité financière significative pour investir dans des opportunités de croissance.

Depuis le 1^{er} janvier, le Groupe a réalisé les acquisitions d'O'Parinor et de RomaEst, deux centres commerciaux de premier plan, pour un montant total de 238 millions d'euros. Poursuivant son approche active de rotation du capital, le Groupe a réalisé des cessions d'actifs non stratégiques pour un montant total de 106 millions d'euros (65 millions d'euros d'actifs cédés et 41 millions d'euros⁽⁷⁾ sous promesses de vente), au-dessus des valeurs d'expertise (+ 16,4 %) pour un rendement initial net EPRA moyen de 5,5 %. Parallèlement, Klépierre a continué à

investir dans ses actifs et a livré en juillet l'extension de Maremagnum (Barcelone, Espagne), tandis que l'extension d'Odysseum (Montpellier, France) est en cours de construction. Le rendement de ces projets est estimé à respectivement 13,5 % et 9 %.

Capitalisant sur ses notations de crédit – BBB+ avec perspective positive par S&P (relevée le 27 mai 2024) et A- avec perspective stable par Fitch (confirmée le 24 mai 2024) – le Groupe a levé des financements à long terme pour 775 millions d'euros (dont un emprunt obligataire de 600 millions d'euros d'une maturité de 9,6 ans et un coupon de 3,875 %, soit une marge de 130 points de base par rapport au taux de référence). Depuis le 1^{er} janvier, le Groupe a renouvelé des lignes de crédit à cinq ans d'un montant total de 625 millions d'euros (dont 125 millions d'euros en juillet 2024).

Au 30 juin 2024, l'endettement net consolidé de Klépierre atteignait 7 479 millions d'euros.

Perspectives revues à la hausse

À la suite des bonnes performances du premier semestre et tenant compte de la contribution positive des acquisitions réalisées depuis le début de l'année, Klépierre revoit à la hausse ses prévisions pour

l'exercice et anticipe à présent une augmentation de 5 % de son EBE et un cash-flow net courant par action de 2,50 euros-2,55 euros en 2024.

(1) Hors cessions et acquisitions d'actifs et hors Turquie.

(2) La variation à périmètre constant exclut la contribution des nouveaux espaces (acquisitions, nouveaux centres et extensions), surfaces en cours de restructuration, et cessions réalisées depuis janvier 2023.

(3) L'EBE signifie « excédent brut d'exploitation » et représente un indicateur de la performance opérationnelle du Groupe.

(4) Au 30 juin 2024, les experts ont retenu un taux d'actualisation de 7,9 % et un taux de sortie de 6,1 %, pour un taux de croissance annuel moyen de 2,8 % pour les 10 prochaines années.

(5) Variation à change constant.

(6) Le taux de rendement initial net EPRA se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés fondés sur des loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables, à la valeur de marché brute de l'actif (droits de mutation inclus).

(7) Valeur d'actif totale, hors droits de mutation, incluant la part des partenaires en indivision.

1.2 ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE

Pour la première fois depuis près de cinq ans, la valeur des actifs a augmenté de 2,0 % à périmètre constant sur six mois, grâce à une solide croissance du cash-flow. En conséquence, l'EPRA NTA par action a augmenté de 4,3 % par rapport au 31 décembre 2023 à 31,40 euros (voir section 1.8.2 « Indicateurs EPRA de l'actif net réévalué »).

1.2.1 Valorisation

1.2.1.1 Modification des hypothèses des experts

L'augmentation de 2,0 % de la valeur du patrimoine à périmètre constant au cours des six derniers mois s'explique par la combinaison de plusieurs facteurs :

- un effet cash-flow positif de 2,5 % dû à l'augmentation des valeurs locatives estimées projetées par les experts. Le taux de croissance annuel moyen estimé des revenus locatifs nets pour les dix prochaines années est resté inchangé à 2,8 % ; et

- un effet de marché légèrement négatif (- 0,5 %) dû à une augmentation de 10 points de base des taux d'actualisation tandis que les experts ont maintenu des taux de sortie à 6,1 % en moyenne.

HYPOTHÈSES UTILISÉES PAR LES EXPERTS POUR L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2024 ^(a)

Pays/zone	Taux d'actualisation ^(b)	Taux de sortie ^(c)	TCAC des revenus locatifs nets ^(d)
France	7,3 %	5,8 %	2,9 %
Italie	8,2 %	6,6 %	2,1 %
Scandinavie	7,7 %	5,6 %	2,7 %
Ibérie	8,1 %	6,5 %	3,0 %
Pays-Bas/Allemagne/Europe centrale	9,1 %	6,4 %	4,3 %
TOTAL	7,9 %	6,1 %	2,8 %

(a) Taux d'actualisation et taux de sortie pondérés par la valeur d'expertise des centres commerciaux (droits de mutation inclus, en part totale).

(b) Taux utilisé pour calculer la valeur actuelle nette des flux de trésorerie futurs générés par l'actif.

(c) Taux utilisé pour capitaliser les revenus locatifs nets au terme de la période d'évaluation de l'actif et calculer sa valeur terminale.

(d) Taux de croissance annuel moyen des revenus locatifs nets déterminé par l'expert sur une période de 10 ans.

Au 30 juin 2024, le rendement initial net EPRA ⁽¹⁾ moyen du portefeuille ⁽²⁾ atteint 5,9 %, stable sur six mois.

RENDEMENT INITIAL NET EPRA DU PORTEFEUILLE (droits de mutation inclus, en part du Groupe)

Pays/zone	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
France	5,2 %	5,3 %	5,4 %
Italie	6,4 %	6,5 %	6,3 %
Scandinavie	4,9 %	5,1 %	5,1 %
Ibérie	5,8 %	5,8 %	5,8 %
Pays-Bas/Allemagne/Europe centrale	6,4 %	6,5 %	6,6 %
MOYENNE	5,7 %	5,9 %	5,9 %

1.2.1.2 Évaluation du patrimoine

RAPPROCHEMENT DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE SUR SIX MOIS (droits de mutation inclus, en part totale)

En millions d'euros

Portefeuille au 31/12/2023	19 331
Cessions	- 69
Acquisitions/développements	272
Croissance à périmètre constant	384
Effet de change	- 44
PORTEFEUILLE AU 30/06/2024	19 874

(1) Le taux de rendement initial net EPRA se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés fondés sur des loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables, à la valeur de marché brute de l'actif (droits de mutation inclus).

(2) En part du Groupe pour l'ensemble du portefeuille évalué.

Droits de mutation inclus, la valeur du portefeuille de centres commerciaux au 30 juin 2024 s'élève à 19 874 millions d'euros en part totale, en hausse de 2,8 % ou 543 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023. Cette hausse reflète :

- une augmentation de 384 millions d'euros à périmètre constant (+ 2,0 %) associée à un impact positif de 272 millions d'euros lié aux acquisitions et aux développements ; compensant largement ;

- un impact de 69 millions d'euros lié aux cessions ; et
- un effet de change négatif de 44 millions d'euros.

ÉVALUATION DU PATRIMOINE ^(a) (droits de mutation inclus, en part totale)

En millions d'euros	30/06/2024	En % du patrimoine total	Variation sur 6 mois		Variation sur 12 mois			
			31/12/2023	À périmètre courant	À périmètre constant ^(b)	30/06/2023	À périmètre courant	À périmètre constant ^(b)
France	7 718	38,8 %	7 631	+ 1,1 %	+ 0,7 %	7 835	- 1,5 %	- 1,3 %
Italie	4 584	23,1 %	4 241	+ 8,1 %	+ 3,0 %	4 156	+ 10,3 %	+ 5,7 %
Scandinavie	2 400	12,1 %	2 474	- 3,0 %	- 0,1 %	2 448	- 1,9 %	- 2,7 %
Ibérie	2 327	11,7 %	2 231	+ 4,3 %	+ 4,0 %	2 233	+ 4,2 %	+ 4,9 %
Pays-Bas/Allemagne/Europe centrale	2 845	14,3 %	2 753	+ 3,3 %	+ 4,2 %	2 748	+ 3,6 %	+ 5,2 %
TOTAL PORTEFEUILLE	19 874	100,0 %	19 331	+ 2,8 %	+ 2,0 %	19 420	+ 2,3 %	+ 1,7 %

(a) Pour les actifs détenus à travers des sociétés consolidées par mise en équivalence, seule la juste valeur des titres détenus par le Groupe (1 344 millions d'euros) est présentée dans le tableau ci-dessus, et prend en compte les avances et les lignes de crédit accordées par le Groupe. La valeur brute correspondante de ces actifs s'élève à 1 391 millions d'euros.

(b) Pour la Scandinavie et la Turquie, les variations s'entendent à périmètre et change constants. Les actifs d'Europe centrale sont évalués en euros.

1.2.1.3 Autres informations liées à l'évaluation au 30 juin 2024

RAPPROCHEMENT ENTRE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE ET LES CHIFFRES PRÉSENTÉS DANS L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (en part totale)

En millions d'euros	
Total Portefeuille	19 874
Droit d'usage lié aux baux à construction ^(a)	282
Immeubles de placement évalués au coût	- 120
Juste valeur des immeubles destinés à la vente	- 0
Bail à construction et avantages dans les contrats de location	- 31
Droits de mutation	- 934
Part de Klépierre dans les sociétés mises en équivalence (dont créances)	- 1 254
IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS PLACEMENT À LA JUSTE VALEUR	17 818

(a) Les dettes locatives liées au droit d'utilisation au sens de la norme IFRS 16 ne sont pas incluses dans l'évaluation du portefeuille par les experts indépendants.

1.2.2 Méthodologie d'évaluation

1.2.2.1 Périmètre du portefeuille évalué par les experts indépendants

Au 30 juin 2024, 98 % du patrimoine de Klépierre, soit 19 540 millions d'euros (droits de mutation inclus, en part totale), ont été évalués par des experts indépendants conformément à la méthode décrite ci-après. Le reste du portefeuille est comptabilisé au coût.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ÉVALUATION (en part totale)

Type d'actifs	Valeur (en millions d'euros)
Actifs évalués	19 540
Acquisitions	215
Immeubles de placement, valorisés au coût	120
TOTAL PORTEFEUILLE	19 874

1.2.2.2 Méthode utilisée par les experts indépendants

Aux 31 décembre et 30 juin de chaque année, Klépierre actualise la juste valeur de marché de ses biens immobiliers grâce aux évaluations fournies par des experts indépendants.

Au 30 juin 2024, les experts étaient Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, qui ont respectivement évalué 37 %, 35 %, 26 % et 2 % du portefeuille.

RÉPARTITION PAR EXPERT DU PATRIMOINE ÉVALUÉ AU 30 JUIN 2024

Experts	Pays couverts	Part dans la valeur totale du portefeuille (en %)
Jones Lang LaSalle	• France, Italie, Espagne, Portugal, Turquie et Grèce	37 %
Cushman & Wakefield	• France, Norvège, Suède, Danemark, Belgique et Pologne	35 %
CBRE	• France, Italie, Pays-Bas et République tchèque	26 %
BNP Paribas Real Estate	• Allemagne et France (autres actifs de commerces)	2 %
TOTAL		100 %

Toutes les évaluations sont réalisées conformément aux normes professionnelles en vigueur en France (Charte de l'expertise en évaluation immobilière), aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF) datées du 8 février 2010 et aux normes de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

La valeur des actifs est calculée à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés (ou méthode DCF, pour *Discounted Cash Flow*) sur une période de dix ans. Klépierre communique aux experts toutes les informations pertinentes (loyers, fréquentation, chiffre d'affaires et taux d'effort des commerçants, etc.) qu'ils utilisent pour réaliser leurs propres estimations en matière de revenus locatifs. Les cabinets tiennent aussi compte de leurs propres hypothèses concernant les baux (valeur locative estimée, taux de vacance, abattements, etc.),

les dépenses d'investissement à venir et les charges d'exploitation non récupérables, y compris les frais de gestion. La valeur terminale est calculée sur la base des revenus locatifs nets de la dixième année (plus un an d'indexation), capitalisés en utilisant un taux de sortie. Enfin, les experts appliquent un taux d'actualisation aux flux de trésorerie futurs, combinant le taux sans risque du pays, la prime de liquidité liée au marché local de l'investissement et une prime de risque propre à l'actif reflétant l'emplacement, la qualité, la taille et les spécificités techniques de l'actif concerné.

La valeur obtenue par le biais de la méthode DCF est ensuite comparée à des indicateurs tels que le taux de rendement initial net EPRA pour des biens immobiliers comparables et les récentes transactions de marché (valeur au mètre carré, taux de rendement...).

1.3 ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ

1.3.1 Performance opérationnelle

Les initiatives en matière de gestion d'actifs et de développement pour constamment adapter l'offre ont été soutenues par une solide demande locative pour les actifs du Groupe. Ceci s'est traduit par une augmentation de la fréquentation des centres de Klépierre. En outre, la polarisation du commerce, illustrée par le repositionnement des principales enseignes sur les lieux les plus prisés offrant le potentiel de consommation le plus élevé, a été un catalyseur majeur de l'augmentation du chiffre d'affaires des commerçants dans nos centres commerciaux.

En conséquence, l'activité locative est restée dynamique, avec la signature de 896 baux, soit une croissance de 11 % et un taux de réversion locative positif de 3,0 % des loyers sur les renouvellements et les recommercialisations. Parallèlement, le taux d'occupation a augmenté de 50 points de base à 96,2 % par rapport au 30 juin 2023. Le taux d'effort des commerçants a légèrement diminué à 12,6 %, contre 12,8 % au 30 juin 2023.

1.3.2 Fréquentation et chiffre d'affaires des commerçants

Le chiffre d'affaires des commerçants a augmenté de 3,9 %, tandis que la fréquentation a augmenté de 2,0 % par rapport à la même période de 2023, bénéficiant directement des initiatives de location et de gestion d'actifs visant à élargir l'offre commerciale pour répondre aux attentes des consommateurs.

Par zone géographique, tous les pays ont contribué à la croissance des ventes. La région Pays-Bas/Allemagne/Europe centrale (+ 5,5 %) affiche la plus forte croissance, tandis que la France (+ 4,6 %) a également surperformé la moyenne du Groupe. L'Ibérie et l'Italie, ont également

bénéficié d'une solide dynamique avec un chiffre d'affaires des commerçants en hausse de respectivement 3,4 % et 3,2 %.

Tous les segments sont en progression ou sont stables, la trajectoire positive étant tirée par une croissance à deux chiffres dans le segment santé et beauté (+ 12,2 %), tandis que l'alimentation et la restauration a augmenté de 5,1 %. Le segment « Autres » (comprenant les cinémas et les salles de sport) a également enregistré une forte augmentation (+ 4,8 %), et celui de la mode a progressé de 2,1 %.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE PAR RAPPORT AU PREMIER SEMESTRE 2023

Pays/zone	Variation ^(a)	Contribution (en % du chiffre d'affaires total)
France	+ 4,6 %	41 %
Italie	+ 3,2 %	23 %
Scandinavie	+ 1,3 %	12 %
Ibérie	+ 3,4 %	12 %
Pays-Bas/Allemagne/Europe centrale	+ 5,5 %	13 %
TOTAL	+ 3,9 %	100 %

(a) Hors cessions et acquisitions d'actifs et hors Turquie.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS PAR SEGMENT PAR RAPPORT AU PREMIER SEMESTRE 2023

Segment	Variation ^(a)	Contribution (en % du chiffre d'affaires total)
Mode	+ 2,1 %	37 %
Culture, sports et loisirs	+ 2,0 %	19 %
Santé et beauté	+ 12,2 %	16 %
Alimentation et restauration	+ 5,1 %	12 %
Équipement de la maison	- 0,1 %	9 %
Autres	+ 4,8 %	7 %
TOTAL	+ 3,9 %	100 %

(a) Hors cessions et acquisitions d'actifs et hors Turquie.

1.3.3 Revenus locatifs nets

Malgré une indexation annuelle plus modérée, la croissance des revenus locatifs nets s'est accélérée au cours du premier semestre 2024 avec une augmentation de 6,0 % à périmètre constant sur la période, supérieure de 320 points de base au taux d'indexation. Cette solide performance, qui témoigne de la capacité du Groupe à augmenter les loyers à un niveau nettement supérieur à l'indexation, repose sur plusieurs facteurs :

- une excellence opérationnelle constante permettant une progression significative du taux de collecte (en hausse de 120 points de base par rapport au premier semestre 2023), une augmentation de 50 points de base du taux d'occupation et un taux de réversion locative positif des loyers (impact positif de 4,4 % en 2023 et de 3,0 % au premier semestre 2024), alliée à une nouvelle progression de la marge opérationnelle ; et

- l'activation de sources de revenus supplémentaires (revenus additionnels outre les loyers minimums garantis) – y compris les loyers variables, les revenus des parkings et *mall income* – qui ont augmenté de 8 % à périmètre constant, portés par les médias et la publicité, ainsi que l'évolution positive du chiffre d'affaires des commerçants et de la fréquentation.

Au premier semestre 2024, les revenus locatifs nets s'élèvent à 520,1 millions d'euros, en hausse de 4,9 % par rapport au premier semestre 2023 à périmètre courant.

REVENUS LOCATIFS NETS (en part totale)

En millions d'euros	30/06/2024 ^(a)	Variation à périmètre constant
France	185,5	+ 4,4 %
Italie	122,1	+ 9,0 %
Pays-Bas/Allemagne/Europe centrale	87,1	+ 10,4 %
Ibérie	67,3	+ 4,8 %
Scandinavie	58,1	+ 0,3 %
TOTAL	520,1	+ 6,0 %

(a) Revenus locatifs nets présentés dans le tableau du cash-flow net courant (voir 1.4.1 « Cash-flow net courant »). Ces chiffres sont ajustés des données IFRS principalement en lien avec l'annualisation de l'impôt foncier (IFRIC 21) et la dotation aux amortissements des droits d'utilisation (IFRS 16).

1.4 CASH-FLOW NET COURANT

1.4.1 Cash-flow net courant

Comme il est d'usage dans le secteur immobilier, Klépierre considère le cash-flow net courant comme un indicateur alternatif de performance pertinent. Il est obtenu en déduisant des agrégats du compte de résultat en IFRS certains effets sans incidence sur la trésorerie et/ou non récurrents.

Aux premiers semestres 2023 et 2024, ces ajustements concernaient principalement la dotation aux amortissements des droits d'utilisation, les paiements fondés sur des actions, un produit exceptionnel comptabilisé

en autres frais généraux, les charges et produits d'exploitation non récurrents et l'annualisation de l'impôt foncier (IFRIC 21).

Dans le communiqué sur les résultats du premier semestre 2023, ces ajustements étaient présentés sous l'EBE (« Ajustements pour calculer le cash-flow net courant »).

Au 30 juin 2024, ces ajustements sont réaffectés à chaque poste concerné (format S1 2024), sans impact sur le cash-flow net courant.

CASH-FLOW NET COURANT

En part totale <i>En millions d'euros</i>	30/06/2023 (données publiées)	30/06/2023 (format S1 2024)	30/06/2024
Revenus locatifs bruts	566,5	569,7	597,4
Charges locatives et immobilières	- 82,4	- 73,7	- 77,3
Revenus locatifs nets	484,1	495,9	520,1
Revenus de gestion, d'administration, revenus connexes et autres produits	36,3	36,3	36,8
Frais de personnel et autres frais généraux	- 68,5	- 79,5	- 79,6
Excédent brut d'exploitation ^(a)	451,9	452,7	477,3
Coût de l'endettement net	- 59,4	- 59,4	- 77,8
Cash-flow avant quote-part dans les entreprises mises en équivalence et impôts	392,5	393,3	399,5
Quote-part dans les entreprises mises en équivalence	27,5	27,5	30,2
Impôt courant	- 23,7	- 23,7	- 19,0
Ajustements pour calculer le cash-flow net courant	- 2,3	-	-
Ajustement de l'impact sans incidence sur la trésorerie de l'étalement des concessions de loyer liées à la Covid-19	3,2	-	-
Cash-flow net courant (en part totale)	397,3	397,3	410,6
En part du Groupe (en millions d'euros)			
Cash-flow net courant (en part du Groupe)	348,3	348,3	359,7
Nombre moyen d'actions ^(b)	286 363 431	286 363 431	286 757 193
Par action (en euro)			
CASH-FLOW NET COURANT	1,21	1,21	1,25

(a) L'EBE représente un indicateur de la performance opérationnelle du Groupe.

(b) Hors actions auto-détenues.

- L'EBE s'élève à 477,3 millions d'euros, en hausse de 5,4 % par rapport au premier semestre 2023, un taux de croissance supérieur à celui des revenus locatifs nets (en augmentation de 4,9 % à périmètre courant), grâce à un contrôle rigoureux des frais de personnel et frais généraux (stables par rapport à la même période de l'an dernier) et à une légère augmentation des revenus de gestion et autres produits.
- Le coût de l'endettement net a augmenté pour atteindre 77,8 millions d'euros, en raison de la légère hausse de la dette brute, de l'augmentation des taux d'intérêt et de la progression des *spread*. Dans l'ensemble, le coût moyen de la dette est resté bas à 1,6 % (voir section 1.5.3.2 « Coût de l'endettement »).
- La quote-part dans les entreprises mises en équivalence a augmenté de 9,8 % par rapport au premier semestre 2023, principalement du fait de la croissance des revenus locatifs nets.
- L'impôt courant s'élève à 19,0 millions d'euros, en baisse de 4,7 millions d'euros par rapport à la même période de 2023.

L'effet combiné de ces éléments s'est traduit par une croissance de 3,3 % à 1,25 euro du cash-flow net courant par action au premier semestre 2024.

1.5 POLITIQUE DE FINANCEMENT

Les ratios financiers de Klépierre comptent parmi les meilleurs du secteur en Europe continentale. Le Groupe bénéficie par ailleurs de notations de crédit élevées attribuées par S&P et Fitch. Ces atouts permettent au Groupe d'avoir accès aux liquidités à des conditions attractives et de disposer de la flexibilité requise pour investir dans des opportunités de croissance externe rentables à des moments opportuns du cycle.

1.5.1 Ressources financières

1.5.1.1 Principales opérations de financement et ressources disponibles

Au cours des six premiers mois de 2024, Klépierre a levé des financements à long terme pour 775 millions d'euros comprenant :

- un nouvel emprunt obligataire de 600 millions d'euros d'une maturité de 9,6 ans et un coupon de 3,875 %, soit un *spread* de 130 points de base par rapport au taux de référence. Cette opération couvrira notamment le refinancement de l'obligation de 557 millions d'euros arrivant à échéance en novembre 2024 ; et
- 175 millions d'euros de dette pour refinancer des prêts bancaires existants d'un même montant.

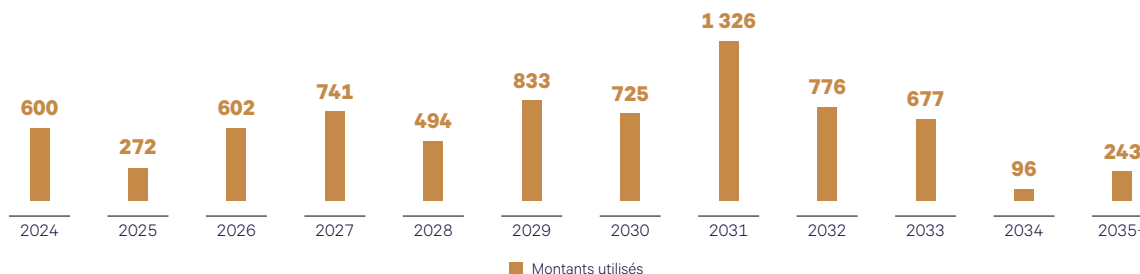
Le Groupe a également renforcé sa position de liquidité en renouvelant pour 500 millions d'euros de lignes de crédit renouvelables existantes à cinq ans. En complément, le Groupe a signé 125 millions d'euros de nouvelles lignes en juillet 2024.

Au 30 juin 2024, la position de liquidité ⁽¹⁾ s'établit à 3,4 milliards d'euros, dont principalement 2,1 milliards d'euros de lignes de crédit renouvelables confirmées non utilisées (net des billets de trésorerie), 331 millions d'euros d'autres lignes de crédit et 960 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie.

1.5.1.2 Structure de la dette

Klépierre n'a pas de besoin de refinancement significatif au cours des 18 prochains mois (obligation de 255 millions d'euros arrivant à échéance en octobre 2025). Dans l'ensemble, l'échéancier des dettes du Groupe est bien distribué et la maturité moyenne de sa dette est de 6,2 ans.

ÉCHÉANCIER DES DETTES À LONG TERME AU 30 JUIN 2024 (en millions d'euros)

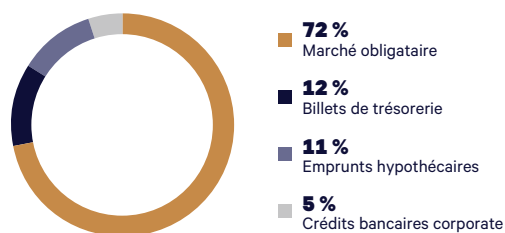


Les ressources de Klépierre proviennent principalement des marchés financiers, et représentent 84 % de la dette totale au 30 juin 2024 (72 % en obligations). L'encours des billets de trésorerie libellés en euros (1 050 millions d'euros, 12 % de l'endettement total) est couvert par des lignes de back-up dont la maturité moyenne pondérée

est de 4,6 ans. Les dettes financières sécurisées représentent 11 % de l'endettement total, dont l'essentiel concerne la dette levée en Scandinavie. Enfin, 5 % de l'endettement total est constitué d'emprunts bancaires.

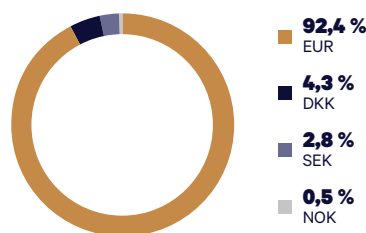
RÉPARTITION DES FINANCEMENTS PAR TYPE DE RESSOURCE AU 30 JUIN 2024

(encours de la dette, en part totale)



RÉPARTITION DES FINANCEMENTS PAR DEVISE AU 30 JUIN 2024

(encours de la dette, en part totale)



(1) La position de liquidité représente l'ensemble des ressources financières à la disposition de la société. Cet indicateur est donc égal à la somme des disponibilités en fin de période, des lignes de crédit renouvelables confirmées et non tirées (nettes des billets de trésorerie) et des lignes de crédit non-engagées.

1.5.2 Évolution de l'endettement net

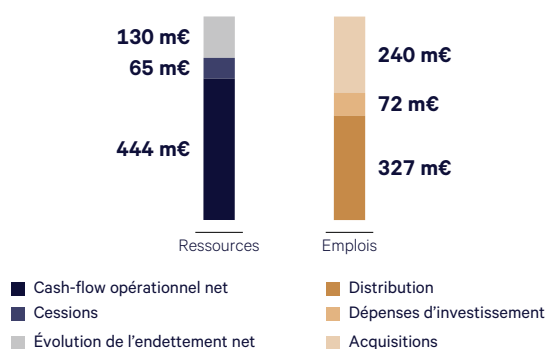
Au premier semestre 2024, le Groupe a généré un cash-flow opérationnel net ⁽¹⁾ de 444 millions d'euros et a cédé des actifs non stratégiques pour un montant net de 65 millions d'euros. Ces ressources, qui atteignent 509 millions d'euros, ont été affectées aux éléments suivants :

- distribution aux actionnaires (versement de l'acompte sur le dividende annuel le 30 mars pour un montant de 257 millions d'euros) et aux actionnaires minoritaires des coentreprises ⁽²⁾ (70 millions d'euros) ;

- dépenses d'investissement pour 72 millions d'euros ⁽³⁾ (principalement des dépenses de développement et de maintenance) ; et
- acquisition d'O'Parinor et de RomaEst et d'autres immeubles de placement pour 240 millions d'euros.

Dans ce contexte, l'endettement net consolidé a légèrement augmenté de 130 millions d'euros pour s'établir à 7 479 millions d'euros au 30 juin 2024.

RESSOURCES ET EMPLOIS DES FONDS AU PREMIER SEMESTRE 2024



1.5.3 Dette et ratios financiers

1.5.3.1 Ratios Loan-to-Value et dette nette/EBE

Le ratio *Loan-to-Value* (LTV) s'est encore amélioré à 37,6 %, en baisse de 40 points de base par rapport au 31 décembre 2023 porté par la croissance de la valeur du portefeuille.

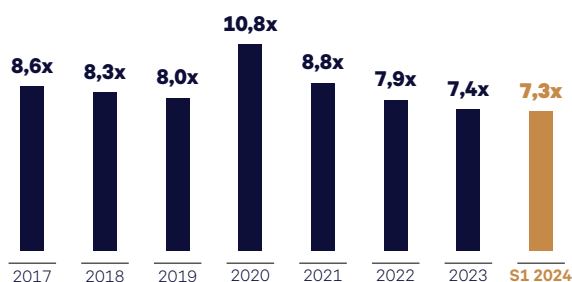
CALCUL DU RATIO LOAN-TO-VALUE AU 30 JUIN 2024 (selon la définition des covenants, en part totale)

En millions d'euros	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Passifs financiers bruts hors couvertures de juste valeur	7 805	7 748	8 501
Trésorerie et équivalents ^(a)	- 402	- 399	- 1 022
Endettement net	7 403	7 349	7 479
Valeur du patrimoine (droits de mutation inclus)	19 420	19 331	19 874
RATIO LTV	38,1 %	38,0 %	37,6 %

(a) Dont la trésorerie gérée pour le compte de mandants.

De même, grâce à la solide performance opérationnelle, le ratio dette nette/EBE a atteint un point historiquement bas de 7,3x, contre 7,4x au 31 décembre 2023.

ENDETTEMENT NET/EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION ^(a)



(a) EBE utilisé dans le calcul du ratio de couverture des frais financiers, conformément à la définition des covenants bancaires (voir section 1.5.4 « Covenants »).

(1) Défini comme la somme des éléments suivants du tableau des flux de trésorerie consolidé : flux net de trésorerie provenant des activités d'exploitation, trésorerie reçue des coentreprises et des entreprises associées, intérêts financiers versés, intérêts financiers sur obligations locatives, remboursement net des dettes locatives et autres éléments (- 6 millions d'euros, principalement l'effet de change, l'amortissement des frais de transaction, les variations des actions auto-détenues et l'acquisition d'autres immobilisations).

(2) Défini comme la somme des éléments suivants du tableau des flux de trésorerie consolidé : dividendes mis en paiement aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées, variation de capital des filiales possédant des actionnaires minoritaires, et remboursements des prêts et avances.

(3) Défini dans le tableau des flux de trésorerie consolidé comme : décaissements liés aux travaux en cours.

1.5.3.2 Coût de l'endettement

Le coût moyen de l'endettement s'élève à 1,6 %.

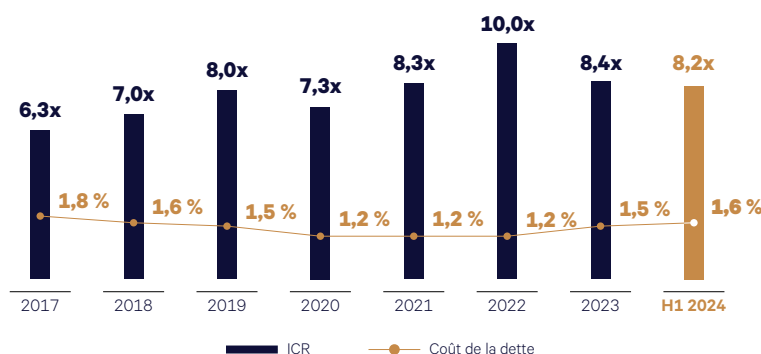
RÉPARTITION DU COÛT DE L'ENDETTEMENT

En millions d'euros	30/06/2023	30/06/2024
Coût de l'endettement net (selon le compte de résultat consolidé IFRS)	61,6	76,6
Éléments non récurrents	- 0,7	- 0,6
Éléments sans incidence sur la trésorerie	- 2,1	- 4,4
Intérêts sur avances associés	2,0	1,7
Coût de la liquidité	- 3,9	- 4,1
Charge d'intérêts sur les obligations locatives ^(a)	- 4,1	- 4,8
Autres	- 0,1	- 0,0
Coût de l'endettement (utilisé pour calculer le coût de l'endettement)	52,7	64,4
Encours moyen de dette brute	7 638,4	8 121,1
COÛT DE LA DETTE (en %)	1,4 %	1,6 %

(a) Conformément à la norme IFRS 16.

Par ailleurs, le ratio de couverture des frais financiers (ICR) s'est maintenu à un niveau élevé de 8,2x au cours de la période, en grande partie soutenu par les bonnes performances opérationnelles. À l'avenir, le coût de l'endettement de Klépierre devrait augmenter progressivement.

RATIO DE COUVERTURE DES FRAIS FINANCIERS ET COÛT DE L'ENDETTEMENT ^(a)



(a) Le ratio de couverture des frais financiers (selon la définition des covenants bancaires) correspond au rapport entre l'excédent brut d'exploitation (tel que présenté à la section 1.4), ajusté de certains éléments sans incidence sur la trésorerie et/ou non récurrents, de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence et de la variation de valeur des immeubles de placement de ces sociétés (524,6 millions d'euros), et les charges d'intérêts nettes (64,0 millions d'euros) calculées au coût de la dette financière nette, moins l'étalement net des soultes anticipées sur swaps et de l'amortissement de la juste valeur de la dette, diminué des autres charges financières non récurrentes.

1.5.4 Covenants

Au 30 juin 2024, Klépierre respecte largement l'ensemble de ses covenants financiers.

COVENANTS FINANCIERS APPLICABLES À KLÉPIERRE SA

Financements concernés	Ratios/covenants	Limite ^(a)	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Crédits syndiqués et bilatéraux	Endettement net/Valeur du patrimoine (LTV)	≤ 60 %	38,1 %	38,0 %	37,6 %
	Excédent brut d'exploitation/Charges d'intérêt nettes ^(b)	≥ 2,0x	8,8x	8,4x	8,2x
	Dettes financières adossées/Valeur du patrimoine ^(c)	≤ 20 %	0,5 %	2,1 %	2,0 %
Emprunts obligataires	Valeur du patrimoine ^(d)	≥ 10 Md€	16,8 Md€	16,7 Md€	17,2 Md€
	Dettes financières adossées/Valeur de l'actif net réévalué ^(c)	≤ 50 %	0,6 %	3,7 %	3,5 %

(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) Hors Steen & Strøm.

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

1.5.5 Notations de crédit

Standard & Poor's attribue actuellement à Klépierre une notation à long terme de BBB+ (notation à court terme de A2) avec une perspective positive (relevée le 27 mai 2024). Depuis mai 2023, Fitch attribue la

notation A- avec une perspective stable (confirmée le 24 mai 2024) à la dette senior non garantie de Klépierre (notation F1 à court terme).

1.5.6 Green Financing Framework

Afin d'aligner davantage sa politique de financement avec ses objectifs stratégiques et RSE à long terme (plan Act4Good®), le Groupe a publié un *framework* de financement vert aligné sur les quatre piliers des principes applicables aux Obligations Vertes publiés par l'*International Capital Market Association* (ICMA).

Ce cadre servira de base à l'émission d'obligations vertes, principalement pour financer et refinancer l'acquisition, la détention ou la rénovation d'un portefeuille d'actifs verts éligibles répondant à un ou plusieurs critères suivants :

- alignement sur les exigences de la Taxonomie ;
- certification BREEAM minimale de « Excellent » ; et
- objectifs d'intensité énergétique du *Carbon Risk Real Estate Monitor* (CRREM).

Actuellement, 88 % du portefeuille, représentant une valeur de marché d'environ 17,6 milliards d'euros, répond déjà aux critères d'éligibilité stricts concernant les actifs verts.

Le cadre a été examiné et certifié par ISS, un tiers indépendant, qui a validé sa conformité avec les principes applicables aux obligations vertes et a évalué la cohérence de la stratégie de financement vert du Groupe.

Ce *framework* est disponible sur le site internet de la Société dans la section « Financement ».

1.6 ROTATION DU CAPITAL

Afin d'optimiser constamment son portefeuille, Klépierre poursuit une stratégie rigoureuse de rotation du capital associant un levier modéré, des produits de cession et des investissements dans des acquisitions et des extensions ciblées à haut rendement.

Concrètement, grâce à un rythme de cessions soutenu (plus de 1,8 milliard d'euros depuis 2020), le Groupe a considérablement réduit le nombre d'actifs de son portefeuille, désormais très concentré, avec les 70 plus grands centres commerciaux représentant 93 % de la valeur du

portefeuille. Cette approche a permis au Groupe de disposer d'un bilan solide et lui permet de saisir des opportunités de croissance externe à des moments opportuns du cycle. À l'avenir, Klépierre investira de manière opportuniste dans des centres commerciaux de premier plan appelés à gagner des parts de marché dans leur zone de chalandise et qui feront partie des lieux privilégiés par les grandes enseignes internationales et nationales pour leur développement.

1.6.1 Acquisitions et cessions

1.6.1.1 Acquisitions

Au premier semestre 2024, Klépierre a consacré 238 millions d'euros à l'acquisition de deux centres commerciaux de premier plan :

- **RomaEst** : le 24 mai 2024, Klépierre a finalisé l'acquisition du sixième centre le plus fréquenté d'Italie (10 millions de visiteurs par an) d'une surface totale de 97 000 m². Grâce à des initiatives de gestion d'actifs clairement identifiées visant à accroître les revenus locatifs nets en enrichissant l'offre commerciale, en augmentant le taux d'occupation et en capitalisant sur le potentiel de revenus complémentaires (*mall income*), cette opération très rentable permettra de générer un rendement annuel à deux chiffres dès la deuxième année. En outre, elle renforcera la plateforme exceptionnelle de centres commerciaux de Klépierre en Italie, où la Société possède et gère déjà le plus grand nombre de centres commerciaux *prime* ; et
- **O'Parinor** : le 27 février 2024, Klépierre a également acquis une participation de 25 % dans ce centre commercial majeur de 100 000 m² situé en région parisienne. Cet investissement, associé aux contrats de gestion immobilière et de gestion locative, devrait générer un rendement annuel avec effet de levier à deux chiffres dès la première année. Cet investissement est comptabilisé selon la méthode de la mise en équivalence.

1.6.1.2 Cessions

Depuis janvier 2024, Klépierre a réalisé des cessions d'actifs non stratégiques pour un montant total de 65 millions d'euros. Ce montant comprend la vente d'actifs de commerce en Europe, principalement en France, en Suède et en Allemagne.

En tenant compte de 41 millions d'euros d'actifs sous promesse de vente, les cessions atteignent un total de 106 millions d'euros (valeur d'actifs totale, hors droits de mutation, incluant la part des partenaires en indivision).

Dans l'ensemble, les actifs ont été vendus ou signés au-dessus de leur valeur d'expertise (+ 16,4 %) pour un rendement initial net EPRA moyen de 5,5 %.

À plus long terme, le Groupe a également la possibilité de dégager de la valeur et a notamment identifié des terrains attenants à ses centres qui ne se prêtent pas au développement de projets commerciaux. Dans ce contexte, Klépierre conduit activement des processus de rezonage pour permettre le développement de programmes de bureaux, de logements et des hôtels, le reste pouvant être dévolu à la logistique et à d'autres usages.

Ces actifs non stratégiques pourraient être cédés, une fois les autorisations nécessaires obtenues. À ce jour, six projets ont été identifiés, pour un montant total supérieur à 200 millions d'euros. Ces actifs pourraient être cédés dans un délai de cinq ans.

1.6.2 Développement

Le développement d'actifs de commerce est un des moteurs de création de valeur à long terme pour Klépierre, qui transforme ses actifs existants afin de renforcer leur positionnement dans leur zone de chalandise.

Le Groupe se concentre donc sur des opérations d'extension, de rénovation et de restructuration d'actifs qui cristallisent une forte tension locative, tout en respectant un niveau de risque maîtrisé.

Dans ce contexte, Klépierre déploie progressivement ses projets de développement et réalise généralement un projet par an. Avant de lancer un nouveau projet, le Groupe s'assure que le rendement atteint au moins 8 %, ce qui garantit des rendements élevés compte tenu des coûts de financement actuels.

Parmi les développements récents :

- l'extension de 16 700 m² de Gran Reno (Bologne, Italie) pour un investissement total de 142 millions d'euros et un rendement de 8 % ;
- l'extension de 16 200 m² de Grand Place (Grenoble, France) pour un investissement total de 65 millions d'euros et un rendement de 8 % ; et

- l'extension de Maremagnum (Barcelone, Espagne) qui a ouvert début juillet 2024 pour accueillir certaines des enseignes nationales et internationales les plus dynamiques comme JD sports, Bershka, Kiko Milano, Pull&Bear et Stradivarius ainsi que TimeOut market (15 millions d'euros, rendement de 13,5 %). Le centre, qui offre une vue imprenable sur la mer Méditerranée, comprend désormais 15 restaurants et 4 bars, proposant une offre alimentaire variée, ainsi que deux chefs étoilés.

1.6.2.1 Pipeline de développement

Le pipeline de développement de Klépierre est réparti en deux catégories :

- les projets engagés : opérations en cours de réalisation ou ayant été intégralement approuvées par l'organe de gouvernance de Klépierre concerné ; et
- les projets contrôlés : projets commerciaux au stade d'étude avancée pour lesquels Klépierre dispose de la maîtrise du foncier (acquisition réalisée ou sous promesse de l'obtention des autorisations administratives).

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT AU 30 JUIN 2024 (en part totale)

Projet de développement	Pays/zone	Ville	Type	Surface (en m ²)	Date d'ouverture prévue	Quote-part Klépierre	Prix de revient estimé ^(a) (en millions d'euros)	Coût à date à décaisser (en millions d'euros)	Montant à décaisser (en millions d'euros)	Rendement ciblé ^(b)
Odysseum	France	Montpellier	Ext./redév.	18 537	2025-2027	100,0 %	56	16	40	
Autres projets			Ext./rénov.	12 341	2025-2026		37	15	22	
Total projets engagés				30 878			94	31	63	9 %
France			Ext.	33 279			126	3	123	
Italie			Ext.	46 566			265	11	254	
Ibérie			Ext.	49 440			170	4	166	
Pays-Bas/Allemagne/ Europe centrale			Ext.	12 600			69	2	67	
Total projets contrôlés				141 885	2026-2030		630	20	611	
TOTAL				172 763			724	51	673	

(a) Prix de revient estimé du projet au 30 juin 2024, y compris contribution aux travaux preneur, hors paliers, honoraires de développement internes et frais financiers.

(b) Taux de rendement ciblé au 30 juin 2024, basé sur les revenus locatifs nets cibles avec un taux d'occupation à 100 %, hors mesures d'accompagnement, divisé par le prix de revient estimé tel que défini ci-dessus.

Au 30 juin 2024, en part totale, le pipeline de développement représente 724 millions d'euros. Les projets commerciaux engagés restent limités, représentant 63 millions d'euros à décaisser d'ici la date de livraison.

1.6.2.2 Principaux projets

Début 2024, Klépierre a lancé un nouveau projet de développement avec l'extension d'Odysseum, le centre commercial incontournable de Montpellier (France), qui accueille plus de 12 millions de visiteurs par an. Ce projet comprendra principalement la restructuration d'une unité de 10 300 m² qui accueillera un mégastore Primark, ainsi que la construction d'une extension de 8 200 m² destinée à de nouveaux magasins et concepts de restauration. La livraison est prévue pour 2025 et le rendement de ce projet est estimé à 9,0 %.

À moyen terme, Klépierre a constitué un pipeline d'actifs commerciaux (projets contrôlés) représentant des investissements potentiels de 630 millions d'euros. Ainsi, le Groupe progressera dans la réalisation des extensions dans ses principaux territoires, notamment en Italie (41 % des investissements), en Ibérie (27 % des investissements) et en France (20 % des investissements). Ces projets représentent jusqu'à 141 885 m² de surfaces supplémentaires dans les principaux centres commerciaux de Klépierre.

1.7 PERSPECTIVES

Compte tenu des performances du premier semestre et de la contribution positive des acquisitions réalisées depuis le début de l'année, Klépierre revoit à la hausse ses prévisions pour l'exercice et anticipe une hausse de 5 % de son EBE et un cash-flow net courant par action de 2,50 euros-2,55 euros en 2024.

1.8 INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

Les indicateurs de performance suivants ont été établis conformément aux recommandations sur les bonnes pratiques (*Best Practices Recommendations*) définies par l'EPRA (*European Public Real Estate Association*) publiées en février 2022 (www.epra.com).

TABLEAU RÉCAPITULATIF EPRA ^(a)

	30/06/2023	30/06/2024	Voir la section
Résultat EPRA (en millions d'euros)	347,5	361,9	1.8.1
Résultat EPRA par action (en euros)	1,21	1,26	1.8.1
EPRA NRV (en millions d'euros)	9 702	10 063	1.8.2.2
EPRA NRV par action (en euros)	33,90	35,10	1.8.2.2
EPRA NTA (en millions d'euros)	8 617	8 999	1.8.2.2
EPRA NTA par action (en euros)	30,10	31,40	1.8.2.2
EPRA NDV (en millions d'euros)	8 199	8 284	1.8.2.2
EPRA NDV par action (en euros)	28,60	28,90	1.8.2.2
Rendement initial net EPRA (centres commerciaux)	5,7 %	5,9 %	1.8.3
Rendement initial net EPRA hors aménagement de loyers (centres commerciaux)	5,9 %	5,9 %	1.8.3
Taux de vacance EPRA	4,3 %	3,8 %	1.8.4
Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance inclus)	20,5 %	18,2 %	1.8.5
Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance exclus)	18,3 %	15,6 %	1.8.5
Ratio de LTV EPRA (droits de mutation immobiliers exclus)	44,2 %	43,5 %	1.8.7
Ratio de LTV EPRA (droits de mutation immobiliers inclus)	42,1 %	41,4 %	1.8.7

(a) Les montants par action sont arrondis à la dizaine de centimes près.

1.8.1 Résultat net EPRA

Le résultat net EPRA est une mesure de la performance opérationnelle d'une société foncière qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme des activités non stratégiques d'une société foncière.

RÉSULTAT NET EPRA

Part du Groupe (en millions d'euros)	30/06/2023 ^(a)	30/06/2024
Résultat net (selon le compte de résultat consolidé IFRS)	32,5	535,7
Ajustements pour calculer le résultat net EPRA :		
(i) Variation de la valeur des immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	331,8	- 259,6
(ii) Résultat de cession d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	- 0,5	9,2
(iii) Résultat de cession d'immeubles destinés à la vente dont perte de valeur	-	-
(iv) Impôts sur le résultat de cession	-	-
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition/écart d'acquisition négatif	0,1	0,6
(vi) Variation de la valeur des instruments financiers et coûts de dénouement	10,7	21,0
(vii) Coûts d'acquisition sur cession de titres et participations ne donnant pas le contrôle dans des coentreprises	-	1,6
(viii) Impôts différés au titre des ajustements EPRA ^(b)	36,3	75,9
(ix) Ajustement (i) à (viii) au titre des coentreprises (sauf déjà consolidées par intégration proportionnelle)	13,4	- 36,3
(x) Participations ne donnant pas le contrôle au titre de ce qui précède	- 76,8	13,8
RÉSULTAT EPRA	347,5	361,9
Nombre moyen d'actions ^(c)	286 363 431	286 757 193
Par action (en euros)		
RÉSULTAT EPRA	1,21	1,26

(a) Hors produit non récurrent lié aux créances de 2020 et 2021.

(b) Au premier semestre 2024, ce poste comprend - 67,6 millions d'euros d'impôts différés, et - 8,4 millions d'euros liés à l'application d'IFRIC 21 (annualisation de l'impôt foncier).

(c) Hors actions auto-détenues.

1.8.2 Indicateurs EPRA de l'actif net réévalué

Les données sur la détermination de l'actif net réévalué sont des indicateurs conçus pour fournir aux parties prenantes des informations pertinentes sur la juste valeur des actifs et des passifs des sociétés immobilières.

1.8.2.1 Application par Klépierre

L'EPRA NRV vise à mettre en évidence la valeur des actifs nets à long terme et à représenter la valeur nécessaire pour reconstituer l'entité en faisant l'hypothèse d'une absence de cession d'actifs. Par conséquent, les impôts différés selon les normes IFRS et les droits de mutation immobiliers (RETT) sont réintégrés. Les actifs incorporels peuvent être ajoutés s'ils ne sont pas déjà comptabilisés dans l'état de la situation financière en IFRS et lorsque leur juste valeur peut être estimée de manière fiable.

L'EPRA NTA reflète uniquement les actifs corporels de la Société et suppose que les sociétés achètent et vendent une partie de leurs actifs, cristallisant ainsi certains niveaux de passifs d'impôts différés et de droits de mutation inévitables. Selon la nouvelle méthodologie définie par l'EPRA, le portefeuille peut être divisé en trois parties :

- (i) les actifs que la Société ne prévoit pas de vendre à long terme : 100 % des impôts différés selon les IFRS sont réintégrés en plus de 50 % de l'optimisation des droits de mutation ;
- (ii) les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions de titres : 50 % des impôts différés selon les IFRS et l'optimisation des droits de mutation sont réintégrés ; et
- (iii) les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions d'actifs : 50 % des impôts différés selon les IFRS sont réintégrés, mais il n'y a pas de retraitement des droits de mutation.

TRAITEMENT DES IMPÔTS DIFFÉRÉS ET DES DROITS DE MUTATION DANS LE CALCUL DE L'EPRA NTA

	Juste valeur	En % du patrimoine total	% d'impôts différés exclus
Portefeuille soumis aux impôts différés détenu à des fins de conservation et non de cession à long terme	12 039	70 %	100 %
Portefeuille partiellement soumis aux impôts différés et à l'optimisation des droits de mutation	3 464	20 %	46 %
Autre portefeuille	1 736	10 %	50 %
TOTAL PORTEFEUILLE	17 238		

Par définition, l'EPRA NTA a pour objectif d'évaluer uniquement les actifs corporels et n'intègre donc pas, en ce qui concerne Klépierre, la juste valeur des sociétés de gestion (contrairement aux anciens indicateurs EPRA NAV et EPRA NNAV). Cette activité de gestion totalement intégrée perçoit des honoraires non seulement des locataires et de tiers, mais également de sociétés immobilières, qui sont déduits des revenus locatifs dans le modèle DCF des experts. La juste valeur de ces activités est uniquement incluse dans le calcul de l'EPRA NRV.

Enfin, l'EPRA NDV a pour objectif de représenter la valeur pour les actionnaires dans le cadre d'une vente d'entreprise ordonnée, où l'intégralité des passifs afférents aux droits de mutation, aux impôts différés, aux instruments financiers et à certains autres ajustements sont calculés en écartant toute optimisation fiscale ou tous droits de mutation. Les actifs incorporels sont également exclus de cette méthodologie.

1.8.2.2 Calcul de l'EPRA NAV

ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA AU 30 JUIN 2024

Part du Groupe (en millions d'euros)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres des actionnaires en IFRS	8 044	8 044	8 044
Créances des actionnaires	258	258	258
Inclut/exclut :			
i) Instruments hybrides	0	0	0
ANR dilué	8 301	8 301	8 301
Inclut :			
ANR dilué à la juste valeur	8 301	8 301	8 301
Exclut :			
ii) Impôts différés au titre des évolutions de juste valeur des immeubles de placement	1 111	972	0
iii) Juste valeur des instruments financiers	- 13	- 13	0
iv) Écarts d'acquisition relatifs aux impôts différés	- 237	- 237	- 237
v) Écarts d'acquisition (selon l'état de la situation financière IFRS)	- 218	- 218	- 218
Inclut :			
vi) Juste valeur de la dette à taux fixe	0	0	437
vii) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	293	0	0
viii) Droits de mutation	824	194	0
ANR	10 063	8 999	8 284
Nombre d'actions dilué	286 707 472	286 707 472	286 707 472
ANR PAR ACTION (en euros)	35,10	31,40	28,90

ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2023

Part du Groupe (en millions d'euros)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres des actionnaires en IFRS	8 017	8 017	8 017
Créances des actionnaires	0	0	0
Inclut/exclut :			
i) Instruments hybrides	0	0	0
ANR dilué	8 017	8 017	8 017
Inclut :			
ANR dilué à la juste valeur	8 017	8 017	8 017
Exclut :			
v) Impôts différés au titre des évolutions de juste valeur des immeubles de placement	1 038	905	0
vi) Juste valeur des instruments financiers	- 13	- 13	0
vii) Écarts d'acquisition relatifs aux impôts différés	- 258	- 258	- 258
viii) Écarts d'acquisition (selon l'état de la situation financière IFRS)	- 218	- 218	- 218
Inclut :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	0	0	391
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	293	0	0
xi) Droits de mutation	806	188	0
ANR	9 664	8 621	7 931
Nombre d'actions dilué	286 446 308	286 446 308	286 446 308
ANR PAR ACTION (en euros)	33,70	30,10	27,70

1.8.3 Rendement initial net EPRA

Le taux de rendement initial net EPRA se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés fondés sur des loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables, à la valeur de marché brute de l'actif. Le taux de rendement initial net hors aménagement de loyers est calculé en ajustant le taux de rendement

EPRA au regard de l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres avantages dans les contrats de location tels qu'un abattement ou un palier). Pour prendre connaissance de la répartition géographique du taux de rendement EPRA, voir la section 1.2.1.1 « Modification des hypothèses des experts ».

RENDEMENT INITIAL NET EPRA

En millions d'euros	30/06/2024
Immeubles de placement – détenus à 100 %	15 950
Immeubles de placement – part des coentreprises/fonds	1 288
Valeur du portefeuille total	17 238
Moins : Développements, terrains et autres	- 443
Valeur du portefeuille en exploitation (B)	16 795
Revenus locatifs annualisés (loyers en cours)	1 130
Charges locatives non récupérées annualisées	- 143
Revenus locatifs nets annualisés (A)	987
Effet des aménagements et franchises	3
Revenus locatifs nets annualisés corrigés des aménagements et franchises (C)	990
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (A/B)	5,9 %
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA HORS AMÉNAGEMENTS DE LOYERS (C/B)	5,9 %

1.8.4 Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA est le ratio rapportant la valeur locative estimée des surfaces vacantes au loyer de marché de la surface totale des actifs du portefeuille du Groupe (dont surfaces vacantes), hors biens immobiliers en cours de développement ou dont la vacance est stratégique.

TAUX DE VACANCE EPRA ^(a)

En milliers d'euros	Valeur locative estimée des espaces vacants (A)	Valeur locative estimée totale (B)	Taux de vacance EPRA (A/B)
GROUPE	48 879	1 276 964	3,8 %

(a) Comprend tous les centres commerciaux, y compris ceux consolidés par mise en équivalence à 100 %. Les valeurs locatives estimées des espaces commercialisés et vacants au 30 juin 2024 sont fondées sur des hypothèses internes. Les centres commerciaux (ou une partie d'entre eux) en cours de restructuration qui sont exclus des données sont les suivants : Le Millénaire (Aubervilliers, France), Citta Fiera (Torreano Di Martignacco, Italie) et Økern (Oslo, Norvège). La vacance stratégique est également exclue.

1.8.5 Ratio de coûts EPRA

L'objectif du ratio de coûts EPRA est de présenter de manière appropriée les frais généraux et charges d'exploitation du secteur. Il se calcule en exprimant la somme des coûts opérationnels (nets des charges

locatives et des frais de gestion perçus pour la gestion d'actifs tiers) et des frais administratifs en pourcentage des revenus locatifs bruts.

RATIO DE COÛTS EPRA

En millions d'euros	30/06/2023 ^(a)	30/06/2024
Frais généraux et charges d'exploitation ^(b)	- 111,2	- 102,0
Charges locatives nettes ^(b)	- 45,7	- 48,2
Frais de gestion nets ^(b)	34,4	37,2
Autre résultat d'exploitation net couvrant les frais généraux ^(b)	1,9	2,2
Quote-part de charges des coentreprises	- 7,3	- 9,5
<i>Exclure (si inclus précédemment) :</i>		
Charges locatives incluses dans les loyers bruts et non facturées séparément	5,0	5,0
Coûts EPRA (dont coûts de vacance) (A)	- 122,9	- 115,3
Coûts de vacance directs	- 13,2	- 16,1
Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)	- 109,7	- 99,1
Loyer brut moins rentes foncières ^(b)	562,6	593,4
Moins : charges locatives/coûts liés aux revenus locatifs	- 5,0	- 5,0
Plus : quote-part des coentreprises (loyer brut moins rentes foncières)	41,6	46,2
Revenus locatifs bruts (C)	599,2	634,6
RATIO DE COÛTS EPRA (DONT COÛTS DE VACANCE) (A/C)	20,5 %	18,2 %
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE) (B/C)	18,3 %	15,6 %

(a) Hors produit non récurrent lié aux créances de 2020 et 2021.

(b) Tels qu'inscrits dans l'état du résultat global consolidé en IFRS.

1.8.6 Investissements EPRA

Les investissements réalisés au cours du premier semestre 2024 sont présentés dans la section 1.6 « Rotation du capital ». Cette section présente les dépenses d'investissement de Klépierre conformément aux directives de l'EPRA en matière d'information financière.

INVESTISSEMENTS EPRA

En millions d'euros	30/06/2023	30/06/2024		
	Total Groupe	Groupe (hors coentreprises)	Coentreprises (quote-part proportionnelle)	Total Groupe
Acquisitions	3,9	216,0	24,3	240,3
Développement	40,4	24,4	0,5	24,9
Investissements de maintenance	39,6	50,2	2,5	52,7
• Avec création de nouvelles surfaces locatives	-	-	-	-
• Sans création de nouvelles surfaces locatives	35,1	38,7	2,3	41,0
• Avantages accordés aux locataires	4,1	10,4	0,2	10,6
• Autres types d'investissements significatifs	0,4	1,0	0,0	1,0
Intérêts capitalisés	0,0	0,7	0,2	0,9
Total investissements	84,0	291,3	27,4	318,7
Passage de la comptabilité d'engagement à la comptabilité de trésorerie	20,8	- 2,9	-	- 2,9
TOTAL INVESTISSEMENTS SELON LA COMPTABILITÉ DE TRÉSORERIE	104,8	288,3	27,4	315,8

1.8.6.1 Acquisitions

Au premier semestre 2024, le Groupe a finalisé l'acquisition de RomaEst et une prise de participation de 25 % dans O'Parinor, deux centres commerciaux de premier plan en Europe continentale (voir section 1.6.1.1 « Acquisitions »). En outre, le Groupe a acquis des surfaces pour des opérations commerciales dans le centre de Romagna (Rimini, Italie). Le montant total consacré à ces acquisitions s'élève à 240,3 millions d'euros.

1.8.6.2 Développements

Les dépenses d'investissement en matière de développement correspondent à des investissements liés aux nouvelles constructions et aux extensions d'actifs existants. Au premier semestre 2024, ces investissements s'élèvent à 24,9 millions d'euros et concernent principalement l'extension de Maremagnum (Barcelone, Espagne) et l'extension d'Odysseum (Montpellier, France).

1.8.6.3 Investissements de maintenance

Ces dépenses comprennent principalement des investissements réalisés pour la maintenance ou l'amélioration des actifs existants sans créer de surface locative supplémentaire et des avantages consentis aux locataires. Au cours du premier semestre 2024, ces investissements s'élèvent à 52,7 millions d'euros, répartis comme suit :

- 41,0 millions d'euros : entretien technique et remise en état des parties communes ;

- 10,6 millions d'euros : avantages (contributions aux travaux d'aménagement) octroyés aux nouveaux locataires à l'entrée dans les lieux ou pour accompagner les locataires existants dans la transformation des magasins lors du renouvellement du bail ; et
- 1,0 million d'euros : coûts de construction et coûts associés dans le cadre d'initiatives en matière de location visant à diviser ou à regrouper des magasins, ou à se conformer aux normes techniques du Groupe.

1.8.6.4 Intérêts capitalisés

Les intérêts capitalisés s'élèvent à 0,9 million d'euros au premier semestre 2024.

1.8.7 Ratio Loan-to-Value EPRA (EPRA LTV)

L'objectif du ratio EPRA LTV est d'évaluer le levier d'une société foncière en se plaçant du point de vue de l'actionnaire. Il implique pour cela d'apporter des ajustements au reporting en normes IFRS.

Les principes majeurs introduits par le ratio EPRA LTV sont les suivants :

- tout financement qui n'est pas par capitaux propres (c'est-à-dire dont la valeur revient aux actionnaires de l'entreprise) est considéré comme une dette, quel que soit son classement en IFRS ;

- le ratio EPRA LTV est calculé sur la base d'une intégration proportionnelle. Il intègre donc la part du Groupe dans la dette nette et les actifs nets des coentreprises et principales entreprises associées ; et

- les actifs sont comptabilisés à leur juste valeur et la dette nette à sa valeur nominale.

EPRA LTV

En millions d'euros	LTV IFRS publiée	Ajustements EPRA	Intégration proportionnelle				Total
			Groupe	Quote-part des coentreprises	Quote-part dans les sociétés sous influence notable	Participations ne donnant pas le contrôle	
<i>Inclut :</i>							
Emprunts auprès d'établissements de crédit	1 299	4	1 304	17	26	- 296	1 051
Billets de trésorerie	1 050		1 050				1 050
Instruments hybrides (y compris convertibles, actions préférentielles, dettes, options, obligations perpétuelles)			-				-
Obligations et crédits	5 999	57	6 056			- 19	6 036
Dérivés de change (<i>futures, swaps</i> , options et contrats à terme)	24		24				24
Dettes nettes		346	346			- 85	262
Locaux occupés par le Groupe (dette)			-				-
Comptes courants (fonds propres)	128	- 128	-				-
<i>Exclut :</i>							
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 1 021	62	- 960	- 53	- 8	31	- 990
Endettement net (A)	7 479	341	7 820	- 36	18	- 369	7 433
<i>Inclut :</i>							
Locaux occupés par le Groupe							
Immeubles de placement à la juste valeur	17 585		17 585	1 103	240	- 2 218	16 709
Immeubles destinés à la vente	0		0			-	0
Immeubles en développement	73		73			- 13	60
Actifs incorporels		319	319				319
Créances nettes			-	14	1		15
Actifs financiers	1 294	- 1 294	-				-
Valeur totale du patrimoine (B)	18 952	- 975	17 976	1 117	241	- 2 231	17 103
Droits de mutation immobiliers	922		922	51	14	- 152	835
Valeur totale du patrimoine (droits de mutation immobiliers inclus) (C)	19 874		18 899				17 938
RATIO LTV EPRA HORS DROITS DE MUTATION (A/B)							43,5 %
RATIO LTV EPRA (DROITS DE MUTATION INCLUS) (A/C)							41,4 %

1.9 PARTIES LIÉES

Aucune transaction significative avec des parties liées n'a eu lieu au cours du premier semestre 2024.

2

FACTEURS DE RISQUES

Les facteurs de risques identifiés et présentés dans le document d'enregistrement universel 2023 n'ont pas subi de changements significatifs.

COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS CONDENSÉS AU 30 JUIN 2024

3.1 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

En millions d'euros	Notes	30/06/2024	30/06/2023
Revenus locatifs	4.1	597,4	568,6
Charges sur terrain (foncier)		- 4,1	- 3,8
Charges locatives refacturées		133,4	133,5
Charges locatives		- 189,9	- 187,9
Charges sur immeubles (propriétaire)		- 13,9	- 6,5
Revenus locatifs nets		522,9	504,0
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités et autres produits d'exploitation		39,4	36,3
Frais de personnel	4.2	- 57,6	- 55,1
Autres frais généraux		- 23,0	- 13,3
Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles		- 8,0	- 8,2
Provisions		9,8	1,0
Variation de valeur des immeubles de placement	4.3	258,2	- 321,7
Résultat de cessions et de liquidation juridique		- 9,2	0,5
Dépréciation des écarts d'acquisition	3.1	- 0,6	- 0,1
Résultat opérationnel		731,9	143,2
Produits financiers		66,7	48,9
Charges financières		- 138,5	- 106,4
Charges financières au titre des contrats de location		- 4,8	- 4,1
Coût de l'endettement net	4.4	- 76,6	- 61,6
Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés		0,0	0,2
Variation de valeur des instruments financiers		- 22,3	- 8,6
Profit (perte) sur la situation monétaire nette	4.5	- 10,5	- 10,1
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		66,5	14,7
Résultat avant impôts		689,0	77,8
Impôts sur les sociétés	5	- 86,6	- 51,3
Résultat net de l'ensemble consolidé		602,4	26,5
dont			
• Part du Groupe		535,7	51,1
• Participations ne donnant pas le contrôle		66,7	- 24,6
Nombre moyen d'actions non dilué		285 582 947	285 442 363
RÉSULTAT NET NON DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION (en euros)		1,88	0,18
Nombre moyen d'actions dilué		286 757 193	286 363 431
RÉSULTAT NET DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION (en euros)		1,87	0,18

En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net de l'ensemble consolidé	602,4	26,5
Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres	- 18,0	- 128,9
• Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie	- 0,7	- 7,3
• Profits et pertes de conversion	- 20,0	- 121,8
• Impôt sur les autres éléments du résultat global	0,6	1,6
Sous-total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en « Résultat net »	- 20,1	- 127,4
• Résultat de cession d'actions propres	2,2	- 1,3
• Écarts actuariels	- 0,1	- 0,1
Sous-total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en « Résultat net »	2,1	- 1,5
Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées	0,0	
Résultat global total	584,4	- 102,4
dont		
• Part du Groupe	532,8	- 46,4
• Participations ne donnant pas le contrôle	51,5	- 56,0
RÉSULTAT GLOBAL NON DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION (en euros)	1,87	- 0,16
RÉSULTAT GLOBAL DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION (en euros)	1,86	- 0,16

3.2 ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

En millions d'euros	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Écarts d'acquisition	3.1	467,3	467,0
Immobilisations incorporelles		23,7	23,2
Immobilisations corporelles		34,3	37,0
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	3.2	17 817,8	17 298,5
Immeubles de placement évalués au coût		72,8	74,5
Participations dans les entreprises associées		1 030,5	971,6
Autres actifs non courants	3.5	263,5	260,5
Instruments dérivés non courants		29,9	29,4
Impôts différés actifs non courants		18,0	19,4
Actifs non courants		19 757,8	19 181,1
Immeubles de placement destinés à la vente		0,3	65,4
Clients et comptes rattachés	3.3	104,1	126,7
Autres créances		285,1	266,2
• Créances fiscales		57,9	68,3
• Autres débiteurs		227,2	197,9
Instruments dérivés courants		72,0	89,1
Impôts différés actifs courants		3,3	5,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.4	960,5	358,7
Actifs courants		1 425,3	911,7
TOTAL ACTIF		21 183,1	20 092,8
Capital		401,6	401,6
Primes		3 315,9	3 344,9
Réserve légale		44,0	44,0
Réserves consolidées		3 746,1	4 033,5
• Actions propres		- 29,3	- 25,7
• Réserve de couverture		12,8	13,2
• Autres réserves consolidées		3 762,6	4 046,0
Résultat consolidé		535,7	192,7
Capitaux propres part du Groupe		8 043,3	8 016,7
Participations ne donnant pas le contrôle		1 972,7	2 002,9
Capitaux propres		10 016,0	10 019,6
Passifs financiers non courants	3.5	6 671,3	6 065,9
Dettes de location non courantes		296,0	299,0
Provisions long terme		15,3	25,4
Engagements de retraite		8,1	7,9
Instruments dérivés non courants		115,1	100,8
Dépôts et cautionnements		154,1	151,0
Impôts différés passifs		1 170,4	1 110,4
Passifs non courants		8 430,3	7 760,4
Passifs financiers courants	3.5	1 720,2	1 590,1
Dettes de location courantes		11,8	12,4
Concours bancaires		0,7	0,3
Dettes fournisseurs		146,0	161,6
Dettes sur immobilisations		56,3	52,3
Autres dettes		610,6	328,5
Instruments dérivés courants		7,1	0,8
Dettes fiscales et sociales		184,1	166,8
Passifs courants		2 736,8	2 312,8
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		21 183,1	20 092,8

3.3 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	30/06/2023
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Résultat net des sociétés intégrées	602,4	26,5
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité		
• Dépréciations, amortissements et provisions	- 4,4	- 11,8
• Variation de valeur des immeubles de placement	- 258,2	321,7
• Dépréciation de l'écart d'acquisition	0,6	0,1
• Résultat de cessions et de liquidation juridique	9,2	- 0,5
• Charge d'impôt courant et différé	86,6	51,3
• Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	- 66,5	- 14,7
• Reclassement des intérêts financiers et autres éléments	130,7	101,1
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	500,4	473,8
Impôts versés	- 16,5	- 19,6
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	17,0	12,6
Flux net de trésorerie provenant des activités d'exploitation	500,9	466,8
FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Produits de la cession d'immeubles de placement	64,6	31,5
Produits de la cession de filiales (net de la trésorerie cédée, net des prêts et avances remboursés)		0,1
Acquisitions d'immeubles de placement	- 2,6	- 3,9
Décaissements liés aux travaux en cours	- 72,4	- 98,6
Acquisitions d'autres immobilisations	- 4,2	- 1,5
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)	- 237,7	- 0,7
Flux de trésorerie reçus des coentreprises et des entreprises associées (incluant les dividendes reçus et les avances) ^(a)	30,7	31,1
Remboursement des prêts et avances	- 16,8	- 8,9
Flux net de trésorerie provenant des opérations d'investissement	- 238,5	- 50,9
FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Dividendes mis en paiement aux actionnaires de l'entité mère	- 257,0	- 248,2
Dividendes mis en paiement aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	- 35,1	- 22,1
Variation de capital de filiales possédant des actionnaires minoritaires	- 18,5	
Acquisitions/cessions d'actions propres	- 3,7	0,1
Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture	1 604,5	1 732,9
Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture	- 870,5	- 1 752,1
Remboursement net des dettes locatives	- 6,7	- 7,1
Intérêts financiers versés	- 69,3	- 57,8
Intérêts financiers sur obligations locatives	- 4,8	- 4,1
Flux net de trésorerie provenant des opérations de financement	338,9	- 358,4
Effet des variations de taux de change sur la trésorerie	0,0	- 1,4
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	601,3	56,1
Trésorerie à l'ouverture	358,5	281,5
Trésorerie à la clôture	959,8	337,6

(a) À compter de 2024, les nouveaux prêts et avances sont présentés sur la ligne « Flux de trésorerie reçus des coentreprises et des entreprises associées (incluant les dividendes reçus et les avances) ».

3.4 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En millions d'euros	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves de couverture	Autres réserves consolidées	Résultat net de l'ensemble consolidé	Capitaux propres part du Groupe	Capitaux propres des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
CAPITAUX PROPRES 31/12/2022	401,6	3 629,9	- 28,6	24,9	3 921,2	415,2	8 364,2	2 094,8	10 459,0
Opérations sur capital									
Paiements fondés sur des actions									
Opérations sur titres auto-détenus			2,3				2,3		2,3
Affectation du résultat					415,2	- 415,2			
Dividendes		- 499,5					- 499,5	- 35,0	- 534,6
Résultat net de la période						51,1	51,1	- 24,6	26,5
GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES									
Résultat de cession d'actions propres					- 1,3		- 1,3		- 1,3
Résultat de couverture des flux de trésorerie				- 4,1			- 4,1	- 3,2	- 7,3
Pertes et profits de conversion					- 92,8		- 92,8	- 29,0	- 121,8
Écarts actuariels					- 0,1		- 0,1		- 0,1
Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global				0,8	0,1		0,9	0,7	1,6
Autres éléments du résultat global				- 3,3	- 94,2		- 97,5	- 31,4	- 128,9
Variations de périmètre									
Autres mouvements					10,0		10,0	1,8	11,8
CAPITAUX PROPRES 30/06/2023	401,6	3 130,3	- 26,3	21,6	4 252,3	51,1	7 830,5	2 005,6	9 836,1
Opérations sur capital									
Paiements fondés sur des actions									
Opérations sur titres auto-détenus			0,6				0,6		0,6
Affectation du résultat					0,0		0,0		0,0
Dividendes		258,5			- 258,5		0,0	- 1,9	- 1,9
Résultat net de la période						141,6	141,6	6,1	147,7
GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES									
Résultat de cession d'actions propres					1,9		1,9		1,9
Résultat de couverture des flux de trésorerie				- 8,8			- 8,8	- 6,6	- 15,4
Pertes et profits de conversion					30,9		30,9	20,2	51,1
Écarts actuariels					0,4		0,4		0,4
Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global				0,4	0,9		1,3	1,1	2,4
Autres éléments du résultat global				- 8,4	34,2		25,8	14,6	40,5
Variations de périmètre									
Autres mouvements					18,0		18,0	3,2	21,2
CAPITAUX PROPRES 31/12/2023	401,6	3 388,9	- 25,7	13,2	4 046,0	192,7	8 016,7	2 002,9	10 019,6
Opérations sur capital									
Paiements fondés sur des actions									
Opérations sur titres auto-détenus			- 3,6				- 3,6		- 3,6
Affectation du résultat					192,7	- 192,7			
Dividendes		- 514,0					- 514,0	- 60,3	- 574,3
Résultat net de la période						535,7	535,7	66,7	602,4
GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES									
Résultat de cession d'actions propres					2,2		2,2		2,2
Résultat de couverture des flux de trésorerie				- 0,4			- 0,4	- 0,3	- 0,7
Pertes et profits de conversion ^(a)					- 4,9		- 4,9	- 15,1	- 20,0
Écarts actuariels					- 0,1		- 0,1		- 0,1
Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global					0,3		0,3	0,2	0,5
Autres éléments du résultat global				- 0,4	- 2,5		- 2,9	- 15,2	- 18,1
Variations de périmètre									
Autres mouvements ^(b)					11,4		11,4	1,6	13,0
CAPITAUX PROPRES 30/06/2024	401,6	2 874,9	- 29,3	12,8	4 247,6	535,7	8 043,3	1 972,7	10 016,0

(a) La variation des profits et pertes de conversion de - 4,9 millions d'euros concerne principalement la Turquie (- 13,6 millions d'euros), la Pologne (+ 9,9 millions d'euros), la Suède (- 7,5 millions d'euros), le Danemark (+ 3,5 millions d'euros), la Norvège (+ 2,2 millions d'euros) et la République tchèque (+ 1,0 million d'euros).

(b) Le poste « Autres mouvements » de 11,4 millions d'euros est relatif à l'application de l'IAS 29 « Information financière dans les économies hyperinflationnistes » de la Turquie.

3.5 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS SEMESTRIELS CONDENSÉS AU 30 JUIN 2024

NOTE 1	ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	23	NOTE 4	NOTES ANNEXES : ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL	29
1.1	Endettement et financement	23	4.1	Revenus locatifs	29
1.2	Distribution du dividende	23	4.2	Frais de personnel et effectifs	29
1.3	Investissements et désinvestissements réalisés	23	4.3	Variation de valeur des immeubles de placement	29
1.4	Événements postérieurs à la clôture	23	4.4	Coût de l'endettement net	30
			4.5	Profit (perte) sur la situation monétaire nette	30
NOTE 2	PRINCIPES COMPTABLES ET PÉRIMÈTRE	23	NOTE 5	IMPÔTS	30
2.1	Informations relatives à l'entreprise	23	5.1	Obligations de distribution SIIC mises en report	30
2.2	Application des normes IFRS	23	5.2	Application du taux d'imposition minimum de 15 % (Pilier 2)	30
2.3	Recours à des jugements et à des estimations significatives	24	NOTE 6	EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATÉGIE DE COUVERTURE	31
2.4	Prise en compte des risques relatifs au changement climatique	24	6.1	Risque de taux	31
2.5	Méthodes de consolidation et variations de périmètre	24	6.2	Risque de liquidité	32
2.6	Endettement net	24	6.3	Risque de change	32
2.7	Informations sectorielles	25	6.4	Risque de contrepartie en lien avec les activités de financement	32
NOTE 3	NOTES ANNEXES : BILAN	25	6.5	Risque sur actions	32
3.1	Écarts d'acquisition (<i>goodwill</i>)	25	NOTE 7	ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE	33
3.2	Immeubles de placement	26	7.1	Engagements donnés	33
3.3	Clients et comptes rattachés	27	7.2	Engagements reçus	33
3.4	Trésorerie et équivalents de trésorerie	27			
3.5	Actifs et passifs financiers (courants et non courants)	28			
3.6	Passifs éventuels	29			

NOTE 1 ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Au 30 juin 2024, la dette nette consolidée a atteint 7 479,1 millions d'euros contre 7 348,8 millions d'euros à la fin de l'année 2023.

Le Groupe a levé 700,0 millions d'euros de nouveaux financements sur le marché obligataire. Ces fonds sécurisent le paiement de l'obligation de 557,6 millions d'euros arrivant à échéance le 6 novembre 2024 et ont permis le remboursement anticipé d'un prêt à terme.

Au cours du premier semestre, Klépierre a renouvelé avec succès des lignes de crédit pour un montant total de 500 millions d'euros et des prêts hypothécaires en Scandinavie pour 75 millions d'euros.

1.2 DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Le 3 mai 2024, l'Assemblée Générale des actionnaires a approuvé le paiement d'un dividende de 1,80 euro par action au titre de l'exercice fiscal 2023, payable en numéraire. La distribution totale s'élève à un montant de 514,0 millions d'euros (hors dividendes payables sur actions propres), et a été déduit des primes liées au capital, du report à nouveau et du bénéfice de l'exercice.

- Le 26 mars 2024, Klépierre a payé un acompte sur dividende de 0,90 euro par action, pour un montant total de 257 millions d'euros hors taxes et frais.
- Le solde de la distribution de 0,90 euro par action (257,0 millions d'euros) a été versé le 11 juillet 2024.

1.3 INVESTISSEMENTS ET DÉINVESTISSEMENTS RÉALISÉS

Le 27 février 2024, Klépierre a signé un accord avec Sofidy pour l'acquisition du centre commercial O'Parinor situé dans le nord-est de Paris. Un partenariat financier a été conclu entre Klépierre et Sofidy (à hauteur respectivement de 25 % et 75 %) afin de prendre le contrôle de cet actif. Cette acquisition s'est traduite par l'intégration de trois

nouvelles sociétés chacune détenue à 25 % et consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

Le 24 mai 2024, Klépierre a fait l'acquisition de RomaEst, l'un des plus grands centres commerciaux de Rome. Avec 10 millions de visiteurs par an, il est le sixième centre le plus fréquenté d'Italie. Stratégiquement situé dans une zone de chalandise de 2,2 millions de consommateurs, cet actif de 97 000 m² est l'une des principales destinations de commerce et de divertissement en Italie avec 214 enseignes nationales et internationales. Le Groupe a pris le contrôle de l'actif en rachetant 100 % des actions de la société qui détenait RomaEst par l'intermédiaire de sa filiale Klépierre Italia. La société nouvellement acquise est consolidée en intégration globale dans les comptes consolidés semestriels condensés du Groupe.

Au total, les investissements réalisés sur la période dans les immeubles de placement à la juste valeur et au coût par les sociétés consolidées en intégration globale se sont élevés à 77,8 millions d'euros (dont 71,1 millions d'euros pour les immeubles de placement à la juste valeur).

En matière de développement, Klépierre s'est concentré sur ses principaux projets engagés pour renforcer le *leadership* de ses centres commerciaux dans leurs zones de chalandise, notamment : l'extension d'Odyseum à Montpellier (France), la rénovation du centre Créteil-Soleil (France), les travaux de rénovation de Shopville LeGrù à Turin et de Campania à Naples (Italie) et la restructuration des toits de Maremagnum à Barcelone (Espagne).

Depuis le 1^{er} janvier 2024, le Groupe a procédé à la cession de plusieurs actifs pour un montant total de 65,8 millions d'euros : le centre commercial Champ de Mars à Angoulême (France), le centre commercial Königsgalerie à Duisbourg (Allemagne) ainsi que le centre commercial Galleria Boulevard à Kristianstad (Suède).

1.4 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 11 juillet 2024, Klépierre a versé le solde de la distribution de 0,90 euro par action, pour un montant total de 257 millions d'euros hors taxes et frais (actions propres exclues).

NOTE 2 PRINCIPES COMPTABLES ET PÉRIMÈTRE

2.1 INFORMATIONS RELATIVES À L'ENTREPRISE

Klöpierre est une société anonyme de droit français, soumise à l'ensemble des textes applicables aux sociétés commerciales en France, et en particulier aux dispositions du Code de commerce. Le siège social est situé au 26, boulevard des Capucines à Paris.

En date du 26 juillet 2024, le Directoire a arrêté et autorisé la publication des comptes consolidés semestriels condensés de Klöpierre SA au 30 juin 2024.

Les actions de Klöpierre sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris.

2.2 APPLICATION DES NORMES IFRS

Les comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2024 sont établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes condensés, ils n'intègrent pas toutes les informations et notes annexes requises pour l'établissement des états financiers consolidés annuels et, à ce titre, doivent être lus en liaison avec les états financiers consolidés du Groupe publiés (ou document d'enregistrement universel) au titre de l'exercice 2023.

2.2.1 Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1^{er} janvier 2024

À l'exception du changement dans les informations sectorielles (voir note 2.7), les principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023. Les normes, amendements et interprétations entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2024 n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

2.2.2 Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024

Le Groupe n'a pas adopté par anticipation de nouvelles normes, amendements ou interprétations qui n'étaient pas encore en vigueur au 1^{er} janvier 2024.

2.2.3 Application du taux d'imposition minimum de 15 % (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 Pilier 2) a été transposée dans une directive de l'UE et dans la législation nationale française, et est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2024.

Klépierre SA et la grande majorité de ses filiales incluses dans les comptes consolidés semestriels condensés ne sont pas concernées par cette réforme. Par conséquent, aucune provision fiscale complémentaire n'a été comptabilisée dans les comptes consolidés semestriels condensés.

Des commentaires supplémentaires de l'OCDE sont attendus durant le second semestre 2024. Klépierre reverra sa position à la lumière de ces nouveaux commentaires en fin d'année, si nécessaire.

2.3 RECOURS À DES JUGEMENTS ET À DES ESTIMATIONS SIGNIFICATIVES

L'établissement des comptes consolidés semestriels condensés conformément aux normes comptables internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations et hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et du résultat du Groupe.

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées au recours à des estimations à la date de clôture, pour lesquelles il existe un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur, sont présentées ci-dessous :

- **immeubles de placement et sociétés mises en équivalence** : le Groupe désigne des experts indépendants pour procéder à une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers selon les méthodes décrites dans la note 3.2 du Document d'Enregistrement Universel 2023. Les experts utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles ;
- **impôt différé** : voir note 5 ;
- **valorisation du goodwill des sociétés de gestion** : le Groupe vérifie la nécessité de déprécier le *goodwill* au moins une fois par an. Ceci implique une estimation de la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie auxquelles le *goodwill* est alloué. La détermination de la valeur recouvrable requiert que Klépierre fasse des estimations sur les flux de trésorerie futurs attendus de chaque unité génératrice de trésorerie et détermine un taux d'actualisation avant impôt adéquat pour calculer la valeur actuelle de ces flux de trésorerie (voir note 3.1). Les valeurs recouvrables sont déterminées par un expert indépendant ;
- **risque de crédit** : le risque de crédit est déterminé conformément à la norme IFRS 9 ;
- **instruments financiers dérivés** : le Groupe évalue la juste valeur des instruments financiers dérivés qu'il utilise conformément aux modèles standards pratiqués sur le marché et à la norme IFRS 13.

2.4 PRISE EN COMPTE DES RISQUES RELATIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les états financiers du Groupe prennent en compte, sur la base des connaissances et des pratiques actuelles, les enjeux du changement climatique et du développement durable.

Les dépenses relatives aux mesures prises par le Groupe pour respecter ses engagements climatiques, notamment l'atteinte de la neutralité carbone pour ses portefeuilles Scope 1 et Scope 2 de centres commerciaux d'ici 2030, sont comptabilisées soit comme des investissements (maintenance et remplacement d'équipements de gestion de l'énergie, installation de panneaux solaires, bornes de recharge de véhicules électriques, etc.), soit comme des dépenses récurrentes (utilisation d'outils de gestion de l'énergie, audits, études sur la stratégie de neutralité carbone, etc.).

Pour la campagne d'évaluation ayant conduit à la valorisation des immeubles de placement au 30 juin 2024, Klépierre a fourni aux experts les informations suivantes :

- un ensemble de 12 indicateurs clés de performance extra-financière, pour chaque immeuble de placement expertisé, comprenant notamment la consommation finale d'énergie, la consommation d'eau, les émissions directes de gaz à effet de serre et les risques physiques liés au changement climatique ; et
- le plan d'investissement pluriannuel conçu pour maintenir et amener les immeubles de placement au niveau des normes environnementales et des objectifs fixés par le Groupe.

Par ailleurs, tous les emprunts bancaires renouvelés ou souscrits par le Groupe en 2024 intègrent un critère de performance environnementale de ses actifs.

Au 30 juin 2024, le Groupe avait contracté 2 972 millions d'euros de financement soumis à des critères de durabilité, selon lesquels la marge sur la facilité est réduite si Klépierre atteint les objectifs définis dans l'accord de prêt. La plupart des économies résultantes sont réinvesties par Klépierre dans des programmes visant à améliorer l'efficacité à faible émission de carbone et la performance environnementale globale de ses actifs. De plus, un prêt hypothécaire vert de 260 millions d'euros a été signé en 2023 pour une durée de cinq ans.

2.5 MÉTHODES DE CONSOLIDATION ET VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

Au 30 juin 2024, le périmètre de consolidation du Groupe comprend 215 sociétés, dont 183 sociétés en intégration globale et 32 sociétés mises en équivalence.

Le 27 février 2024, Klépierre a acquis 25 % des parts de chacune des trois entités juridiques RC1, RC2 et RC3 détentrices du centre commercial O'Parinor en France. Ces trois nouvelles sociétés sont consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

Le 24 mai 2024, Klépierre a procédé à l'acquisition de 100 % de la société Gemma S.r.l, l'entité juridique détentrice du centre commercial RomaEst en Italie (voir note 1.3.) et est consolidée en intégration globale.

Au cours de la période, trois sociétés ont été vendues, et quatre ont été liquidées, ce qui a entraîné le recyclage de leurs réserves de conversion dans le résultat de la période.

Les comptes consolidés semestriels consolidés de Klépierre regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle exclusif, contrôle conjoint ou sous influence notable.

2.6 ENDETTEMENT NET

Sur la base des comptes consolidés semestriels condensés, l'endettement financier net est égal aux passifs financiers (ajusté de la réévaluation liée à la « couverture de juste valeur » et des *swaps* 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 financier net au 30 juin 2024 est présenté en note 3.5.2 « Évolution de l'endettement ».

2.7 INFORMATIONS SECTORIELLES

La norme IFRS 8 impose la présentation d'informations par secteurs, lesquels sont identifiés à partir du reporting interne utilisé par le management pour évaluer la performance et allouer les ressources.

Le portefeuille d'actifs du Groupe étant désormais intégralement composé de centres commerciaux situés en Europe, 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 était (et reste) le cash-flow net courant, qui n'a aucune spécificité géographique ni dans sa composition, ni dans son mode de pilotage et de suivi.

Par conséquent, ces derniers mois, le groupe Klépierre a centralisé les modalités de suivi de la performance opérationnelle et financière sans distinction par zone géographique, et venant renforcer la centralisation du Groupe déjà existante dans plusieurs domaines : leasing, investissements, valorisation des immeubles de placement, contrôle interne, audit interne et gestion des risques.

En conclusion, il n'y a qu'un seul secteur opérationnel dans le groupe Klépierre : les centres commerciaux en Europe.

Revenus locatifs nets

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

En millions d'euros	Revenus locatifs nets 30/06/2024	Revenus locatifs nets 30/06/2023
France	191,7	197,2
Italie	119,5	104,6
Scandinavie	58,3	59,1
Ibérie	67,3	64,1
Autres pays	86,1	79,0
TOTAL	522,9	504,0

Immeubles de placement

La valeur du patrimoine par zones géographiques, telle qu'indiquée dans l'état consolidé de la situation financière, est détaillée ci-dessous (hors immeubles de placements détenus par des sociétés mises en équivalence) :

En millions d'euros	Valeur des immeubles de placement 30/06/2024 ^(a)	Valeur des immeubles de placement 31/12/2023 ^(a)
France	6 845,9	6 803,5
Italie	3 777,0	3 448,0
Scandinavie	2 262,4	2 287,5
Ibérie	2 221,3	2 133,9
Autres pays	2 784,0	2 700,1
TOTAL	17 890,6	17 373,1

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

NOTE 3 NOTES ANNEXES : BILAN

3.1 ÉCARTS D'ACQUISITION (GOODWILL)

Au 30 juin 2024, le montant des écarts d'acquisition s'élève à 467,3 millions d'euros contre 467,0 millions d'euros au 31 décembre 2023 et se décompose comme suit :

Goodwill des sociétés de gestion

Au 30 juin 2024, le montant des écarts d'acquisition des sociétés de gestion après dépréciations s'élève à 218,1 millions d'euros, restant stable comparé au 31 décembre 2023. Conformément à IAS 36,

un test de dépréciation doit être effectué en cas d'indice de dépréciation du goodwill et au moins une fois par an. Au 30 juin 2024, en l'absence d'un tel indice, aucun test de dépréciation n'a été réalisé.

Goodwill correspondant à l'optimisation fiscale sur les impôts différés

Au 30 juin 2024, le montant des écarts d'acquisition correspondant à l'optimisation fiscale sur les impôts différés s'élève à 249,2 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	Cessions, mises hors service	Dépréciations	Variations de cours de change	30/06/2024
Actifs Corio Italiens	172,8			- 0,6		172,2
Actifs Corio Espagnols	23,1					23,1
IGC	18,7					18,7
Oslo City	31,0				- 0,4	30,6
Autres	3,3	1,3				4,6
ÉCARTS D'ACQUISITION RÉSULTANT DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	249,0	1,3		- 0,6	- 0,4	249,2

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

3.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT

3.2.1 Immeubles de placement à la juste valeur

En millions d'euros

IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR – VALEUR NETTE AU 31/12/2023		17 298,5
Entrées de périmètre		215,0
Investissements		71,1
Intérêts capitalisés		0,7
Nouveaux droits d'utilisation et indexation		2,1
Cessions et sorties de périmètre		
Autres mouvements, reclassements		- 0,9
Variations de cours de change		- 34,7
Variations de juste valeur		266,0
IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR – VALEUR NETTE AU 30/06/2024		17 817,8

Les immeubles de placement évalués à la juste valeur s'élèvent à 17 817,8 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 17 298,5 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le poste « Entrées de périmètre » concerne l'acquisition en mai 2024 du centre commercial RomaEst en Italie.

Les investissements pour 71,1 millions d'euros mettent en évidence la focalisation du Groupe sur les rénovations, extensions et opérations de restructuration. Les principaux investissements sont décrits dans la note 1.3.

Le tableau ci-dessous présente par zones géographiques l'information quantitative utilisée par les évaluateurs externes pour déterminer les justes valeurs des immeubles de placement :

Centres commerciaux	30/06/2024			31/12/2023		
	Taux d'actualisation ^(a)	Taux de sortie ^(b)	TCAM du revenu locatif net ^(c)	Taux d'actualisation ^(a)	Taux de sortie ^(b)	TCAM du revenu locatif net ^(c)
France	7,3 %	5,8 %	2,9 %	7,3 %	5,7 %	3,3 %
Italie	8,2 %	6,6 %	2,1 %	8,2 %	6,6 %	1,9 %
Scandinavie	7,7 %	5,6 %	2,7 %	7,8 %	5,6 %	3,0 %
Ibérie	8,1 %	6,5 %	3,0 %	8,1 %	6,4 %	2,7 %
Autres pays	9,1 %	6,4 %	4,3 %	8,8 %	6,5 %	4,0 %
TOTAL GROUPE	7,9 %	6,1 %	2,8 %	7,8 %	6,0 %	2,8 %

Les taux d'actualisation et de sortie sont pondérés par la valeur d'expertise du portefeuille des centres commerciaux (droits inclus).

(a) Taux utilisé pour calculer la valeur actualisée des flux futurs de trésorerie.

(b) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

(c) Taux de croissance annuel moyen des revenus locatifs nets à 10 ans déterminé par l'évaluateur.

Au 30 juin 2024, l'EPRA Net Initial Yield moyen du portefeuille s'élève à 5,9 % (droits inclus). La répartition par zones géographiques est la suivante :

Centres commerciaux	30/06/2024	31/12/2023
	EPRA NIY	EPRA NIY
France	5,4 %	5,3 %
Italie	6,3 %	6,5 %
Scandinavie	5,1 %	5,1 %
Ibérie	5,8 %	5,8 %
Autres pays	6,7 %	6,5 %
TOTAL GROUPE	5,9 %	5,9 %

Une hausse de 10 points de base du taux rendement initial net EPRA ferait baisser de 281 millions d'euros la valeur du patrimoine (part du Groupe).

3.2.2 Réconciliation de la valeur du patrimoine

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

En millions d'euros	30/06/2024				
	Immeubles de placement détenus par les sociétés en intégration globale	Investissement dans les sociétés mises en équivalence ^(a)	Droits et frais de mutation	Dettes liées aux droits d'utilisation ^(b)	Valeur du patrimoine (dont droits et frais de mutation)
Immeubles de placement	17 513,3	1 253,8	933,6		19 700,7
Droit d'utilisation des baux à construction	304,5			- 281,6	22,9
Dont prépaiements des baux à construction	22,9				22,9
Immeubles de placement à la juste valeur	17 817,8	1 253,8	933,6	- 281,6	19 723,6
Immeubles de placement évalués au coût	72,8	46,8			119,6
Immeubles de placement destinés à être cédés	0,3				0,3
Avantages dans les contrats de location simple	30,7				30,7
TOTAL	17 921,6	1 300,7	933,6	- 281,6	19 874,2

(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.

En millions d'euros	31/12/2023				
	Immeubles de placement détenus par les sociétés en intégration globale	Investissement dans les sociétés mises en équivalence ^(a)	Droits et frais de mutation	Dettes liées aux droits d'utilisation ^(b)	Valeur du patrimoine (dont droits et frais de mutation)
Immeubles de placement	16 993,2	1 182,6	916,0		19 091,9
Droit d'utilisation des baux à construction	305,3			- 282,1	23,2
Dont prépaiements des baux à construction	23,2				23,2
Immeubles de placement à la juste valeur	17 298,5	1 182,6	916,0	- 282,1	19 115,0
Immeubles de placement évalués au coût	74,5	47,3			121,9
Immeubles de placement destinés à être cédés	65,4				65,4
Avantages dans les contrats de location simple	28,2				28,2
TOTAL	17 466,7	1 230,0	916,0	- 282,1	19 330,6

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

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

3.3 CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Créances clients	202,2	222,2
Provisions sur créances douteuses	- 143,3	- 137,8
Valeur nette des créances clients	58,9	84,3
Franchises et paliers des contrats de location	45,2	42,4
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	104,1	126,7

3.4 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Équivalents de trésorerie	598,9	85,5
• Compte à terme	590,0	75,0
• Placements marché monétaire	8,9	10,5
Trésorerie	361,6	273,2
Trésorerie active brute	960,5	358,7
Concours bancaires	- 0,7	- 0,3
TRÉSORERIE NETTE	959,8	358,5

3.5 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS (COURANTS ET NON COURANTS)

3.5.1 Actifs non courants

La variation des autres actifs non courants au cours du premier semestre 2024 est présentée ci-dessous :

En millions d'euros	31/12/2023	Entrées dans le périmètre	Augmentations	Diminutions	Autres (dont variations de cours de change)	30/06/2024
Avances aux sociétés mises en équivalence et autres	242,3		15,2	- 6,5	- 5,1	245,9
Prêts						
Dépôts de garantie	16,8	0,1	1,5	- 2,2	- 0,0	16,2
Autres immobilisations financières	1,4					1,4
TOTAL	260,5	0,1	16,7	- 8,7	- 5,1	263,5

3.5.2 Évolution de l'endettement

L'évolution de l'endettement présentée ci-dessous n'inclut pas les dettes de location définies par IFRS 16.

Le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 8 391,5 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 7 656,0 millions d'euros au 31 décembre 2023.

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
NON COURANTS		
Emprunts obligataires nets de frais et primes	5 272,5	4 602,7
• Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur	- 85,2	- 77,9
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	1 279,9	1 358,6
• Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur	0,7	2,3
Emprunts et dettes financières divers	118,9	104,6
Avances aux associés	118,9	104,6
Autres dettes		
Total des passifs financiers non courants	6 671,3	6 065,9
COURANTS		
Emprunts obligataires nets de frais et primes	591,8	592,3
• Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur courant		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	18,3	66,3
• Dont frais d'émission sur autres emprunts	3,2	3,2
Intérêts courus	51,0	47,2
• Sur emprunts obligataires	45,9	37,4
• Sur les emprunts auprès des établissements de crédit	1,8	3,4
• Sur avances aux associés	3,2	6,3
Billets de trésorerie	1 050,0	880,5
Emprunts et dettes financières divers courants	9,1	3,8
• Avances aux associés	9,1	3,8
Total des passifs financiers courants	1 720,2	1 590,1
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	8 391,5	7 656,0

L'endettement net s'élève à 7 479,1 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 7 348,8 millions d'euros au 31 décembre 2023 (+ 130,3 millions d'euros). Il est calculé par différence entre d'une part les passifs financiers (ajusté de la réévaluation liée à la « couverture de juste valeur » et des swaps de devise) augmentés des concours bancaires et d'autre part les disponibilités et valeurs mobilières de placement.

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Passifs financiers non courants et courants	8 391,5	7 656,0
Concours bancaires	0,7	0,3
Réévaluation liée aux couvertures de juste valeur et du swap de devises	108,9	91,8
Trésorerie et équivalents ^(a)	- 1 022,1	- 399,3
ENDETTEMENT NET	7 479,1	7 348,8

(a) Inclut la trésorerie gérée pour le compte de mandants pour 61,5 millions d'euros au 30 juin 2024 et 40,6 millions d'euros au 31 décembre 2023.

3.6 PASSIFS ÉVENTUELS

Au cours de l'exercice, Klépierre et ses filiales n'ont fait l'objet d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui aurait eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du Groupe.

Le permis de construire d'une zone du centre commercial Field's à Copenhague, officiellement classée comme grand magasin (25 000 m² sur un total de 65 000 m²), a été qualifié d'invalidé par

les autorités administratives en raison du non-respect du plan local de développement. L'affaire a été portée devant la Cour de Copenhague par Field's Copenhagen AS au cours du premier semestre 2024, mais le Tribunal a rejeté la demande. Klépierre a déposé un recours avec effet suspensif et d'autres options sont à l'étude en vue d'une autorisation administrative. La procédure d'appel devrait durer plusieurs années.

Par conséquent, aucune provision n'a été prévue à ce sujet dans les comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2024.

NOTE 4 NOTES ANNEXES : ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

4.1 REVENUS LOCATIFS

Le détail des revenus locatifs se présente comme suit :

En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2023
Loyer minimum garanti	536,6	523,9
Autres loyers ^(a)	48,0	31,4
Loyers bruts	584,6	555,3
Autres revenus locatifs ^(b)	12,8	13,3
REVENUS LOCATIFS	597,4	568,6

(a) Les Autres loyers comprennent principalement les loyers variables payés par les locataires, les loyers de parkings, les revenus de specialty leasing, et les impacts comptables des paliers, franchises et abattements de loyers.

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

4.2 FRAIS DE PERSONNEL ET EFFECTIFS

4.2.1 Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à 57,6 millions d'euros au 30 juin 2024. Ils incluent les salaires et traitements fixes et variables, ainsi que l'intéressement et la participation, qui s'élèvent à 41,0 millions d'euros. La charge afférente aux indemnités de départ à la retraite, les charges de retraite et autres charges sociales est de 15,1 millions d'euros, les impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations de 1,5 million d'euros.

4.2.2 Effectifs

Au 30 juin 2024, l'effectif moyen du Groupe était de 1 036 salariés : 436 employés travaillent en France et 600 employés travaillent hors de ce segment géographique, dont 106 dans la foncière scandinave Steen & Strøm.

4.3 VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au 30 juin 2024, la variation de la valeur des immeubles de placement s'élève à 258,2 millions d'euros contre - 321,7 millions d'euros au 30 juin 2023.

En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2023
Immeubles de placement évalués à la juste valeur ^(a)	266,0	- 321,7
Immeubles de placement évalués au coût	- 7,8	
TOTAL	258,2	- 321,7

(a) La variation de valeur des droits d'utilisation des baux à construction s'élève à - 2,9 millions d'euros.

4.4 COÛT DE L'ENDETTEMENT NET

Le coût de l'endettement net s'élève à 76,6 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 61,6 millions d'euros au 30 juin 2023. Hors intérêts liés à l'application de la norme IFRS 16, le coût de l'endettement

net a augmenté de 14,3 millions d'euros par rapport au 30 juin 2023. Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt, cette augmentation est attribuable à la mise en place d'instruments de couverture à des taux plus élevés en 2024 ainsi que des *spreads* plus élevés sur les refinancements mis en place en 2023.

En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2023
Produits financiers	66,7	48,9
Produits d'intérêt sur <i>swaps</i>	58,3	37,2
Intérêts des avances associés	5,0	5,1
Autres revenus et produits financiers	0,8	6,1
Gains de change	2,7	0,6
Charges financières	- 138,5	- 106,4
Intérêts des emprunts obligataires	- 37,1	- 42,8
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	- 46,9	- 33,5
Charges d'intérêt sur <i>swaps</i>	- 32,1	- 15,8
Autres charges financières ^(a)	- 14,9	- 12,9
Pertes de change	- 7,5	- 1,3
Coût de l'endettement	- 71,8	- 57,5
Charges financières au titre des contrats de location	- 4,8	- 4,1
COÛT DE L'ENDETTEMENT APRÈS IMPACTS D'IFRS 16	- 76,6	- 61,6

(a) Incluent des commissions de non-utilisation et autres dépenses sur emprunts (- 4,7 millions d'euros), d'autres charges d'amortissement (- 3,6 millions d'euros), des provisions (- 4,8 millions d'euros) et des charges financières non récurrentes (1,9 million d'euros).

4.5 PROFIT (PERTE) SUR LA SITUATION MONÉTAIRE NETTE

En mars 2022, la Turquie remplissait les critères d'une économie hyperinflationniste au sens de la norme IAS 29 « Information financière dans les économies hyperinflationnistes ».

Au 30 juin 2024, la Turquie remplit toujours les critères d'une économie hyperinflationniste.

Les critères définis dans la norme IAS 29 sont donc remplis et la Turquie devrait être considérée comme une économie hyperinflationniste au sens d'IAS 29 à compter du 1^{er} janvier 2022.

En conséquence, la norme IAS 29 est applicable depuis le 1^{er} janvier 2022 et la Turquie est considérée comme ayant toujours été une économie hyperinflationniste.

La perte sur la situation monétaire nette s'élève à 10,5 millions d'euros au 30 juin 2024 et s'explique par le passage de la Turquie en économie hyperinflationniste depuis mars 2022.

NOTE 5 IMPÔTS

La charge d'impôt sur le revenu des sociétés est calculée conformément aux règles et taux adoptés en fin d'arrêté comptable dans chaque pays opérationnel du Groupe pour la période à laquelle le bénéfice ou la perte se rapporte.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont comptabilisés en utilisant le taux d'imposition prévu qui s'appliquera lorsque l'actif sera cédé ou le passif sera apuré, sur la base des taux d'imposition et des lois fiscales qui ont été promulgués ou substantiellement promulgués à la date de clôture de l'exercice.

En millions d'euros	30/06/2024	30/06/2023
Impôt exigible	- 19,0	- 26,0
Impôt différé	- 67,6	- 25,3
TOTAL	- 86,6	- 51,3

L'impôt différé comptabilisé sur la période représente une charge nette de 67,5 millions d'euros. Cette charge résulte de la variation sur les différences temporelles entre la juste valeur et la valeur fiscale des immeubles de placements.

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.

5.1 OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION SIIC MISES EN REPORT

Klépierre SA, 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

5.2 APPLICATION DU TAUX D'IMPOSITION MINIMUM DE 15 % (PILIER 2)

Comme indiqué dans la note 2.2.3, aucune provision fiscale complémentaire n'a été comptabilisée dans le résultat global consolidé du Groupe.

NOTE 6 EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATÉGIE DE COUVERTURE

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

6.1 RISQUE DE TAUX

6.1.1 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*. L'essentiel de la dette à taux fixe de Klépierre est constituée d'obligations (en euros et en couronnes norvégiennes) et de prêts bancaires (en euros et couronnes danoises).

Pour atteindre son niveau de couverture 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.

6.1.2 Portefeuille de couverture de taux

Les instruments dérivés sont comptabilisés au bilan pour leur juste valeur.

En millions d'euros	Juste valeur pied de coupon au 30/06/2024 ^(a)	Variation de juste valeur pendant l'année 2024	Contrepartie
Couverture de flux de trésorerie	24,3	- 0,8	Capitaux propres
Couverture de juste valeur	- 84,5	- 8,9	Passifs financiers/résultat
Trading	56,0	- 21,4	Résultat net
TOTAL	- 4,2	- 31,1	

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

6.1.3 Juste valeur des passifs financiers

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

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

- dettes bancaires à taux variable de juste valeur égale au montant nominal (considérant une qualité crédit stable) ;

- dettes bancaires à taux fixe de juste valeur calculée sur la base des variations de taux uniquement ; et
- dettes obligataires : utilisation de cotations de marché si elles sont disponibles.

En millions d'euros	30/06/2024			31/12/2023		
	Valeurs nominales	Juste valeur	Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt ^(a)	Valeurs nominales	Juste valeur	Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt ^(a)
Emprunts obligataires à taux fixe	6 033,6	5 440,7	- 243,8	5 333,9	4 801,7	- 219,8
Emprunts bancaires à taux fixe	150,0	163,3	- 3,2	125,7	126,9	- 3,0
Autres emprunts à taux variable	2 250,4	2 250,4		2 221,3	2 221,3	
TOTAL	8 434,0	7 854,4	- 247,0	7 681,0	7 149,9	- 222,8

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

Au 30 juin 2024, une hausse de 100 points de base de la courbe de taux entraînerait une baisse de 247,0 millions d'euros de la juste valeur de la dette à taux fixe du Groupe en euros.

6.2 RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le groupe Klépierre 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 6,2 années au 30 juin 2024 et l'endettement est réparti entre différents marchés (marché obligataire,

Au 30 juin 2024, les flux contractuels présentaient la maturité suivante :

Année de remboursement En millions d'euros	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 et au-delà	Totaux
Principal	1 162	759	602	741	494	833	725	1 326	1 792	8 434
Intérêts (emprunts et dérivés)	112	153	110	95	88	64	61	58	133	873
TOTAL GROUPE (PRINCIPAL + INTÉRÊTS)	1 274	913	712	836	581	897	786	1 383	1 925	9 307

Au cours des six prochains mois, 1 162 millions d'euros de financement arriveront à échéance, dont 563 millions d'euros de billets de trésorerie et 557 millions d'euros d'obligations le 6 novembre 2024. Le refinancement de cette opération a déjà été assuré par l'émission d'une nouvelle obligation à long terme de 600 millions d'euros, arrivant à échéance en septembre 2033. Par ailleurs, Klépierre dispose de lignes de crédit non utilisées pour un montant total de 2 458 millions d'euros (y compris les concours bancaires et hors encours des lignes de *back-up* des billets de trésorerie).

Certains financements de Klépierre (crédits bilatéraux, emprunts obligataires, etc.) sont assortis de *covenants* financiers dont le non-respect pourrait constituer des cas d'exigibilité anticipée. Ces *covenants* portent sur des ratios standard pour les sociétés foncières. Tous les *covenants* existants au 30 juin 2024 sont respectés.

Certains des emprunts obligataires de Klépierre 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 « sub-investment grade ».

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.

6.3 RISQUE DE CHANGE

L'essentiel des activités de Klépierre est réalisé dans des pays de la zone euro, à l'exception de la Norvège, de la Suède, du Danemark, de la Pologne, de la République tchèque et de la Turquie. Compte tenu de l'exposition limitée sur des monnaies hors zone euro, le risque de change n'a pas été jugé suffisamment important pour être couvert par des instruments dérivés.

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 (28,4 milliards et 10,0 milliards de yens japonais pour respectivement 192,0 et 69,9 millions d'euros).

Suite au remboursement partiel anticipé de l'emprunt bancaire en yens japonais, Klépierre a réduit le montant d'un des *swaps* en devise de 28,4 milliards à 13,4 milliards de yens japonais.

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE DE DÉRIVÉS (COUVERTURE DE CHANGE)

En millions d'euros	Juste valeur pied de coupon au 30/06/2024 ^(a)	Juste valeur pied de coupon au 31/12/2023 ^(a)	Variation de juste valeur pendant l'année 2024 ^(b)	Contrepartie
Trading cross currency swap	- 26,2	- 17,1	- 9,0	Résultat net
TOTAL	- 26,2	- 17,1	- 9,0	

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

(b) Dont - 8,1 millions d'euros venant couvrir l'impact de change sur la dette afférente sur la période.

6.4 RISQUE DE CONTREPARTIE EN LIEN AVEC LES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT

Le risque de contrepartie est limité par le fait que Klépierre est 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.

6.5 RISQUE SUR ACTIONS

Au 30 juin 2024, Klépierre détient 1 327 946 actions propres, lesquelles sont comptabilisées au coût d'acquisition en diminution des capitaux propres.

NOTE 7 ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE

7.1 ENGAGEMENTS DONNÉS

7.1.1 Engagements sur contrats de location simple – bailleurs

Les clauses principales contenues dans un contrat de location simple sont décrites ci-dessous :

- une indexation propre à chaque pays ;
- un loyer minimum garanti et loyer variable ;
- un montant total des loyers conditionnels comptabilisés en résultat.

Les périodes de location varient selon les pays. Les modalités de fixation et d'indexation des loyers sont précisées dans le contrat. L'indexation permet de réviser le loyer minimum garanti. Les indices appliqués varient d'un pays à l'autre.

7.1.2 Autres engagements donnés

- Engagements donnés liés au développement de l'activité : ils s'élèvent à 25 millions d'euros au 30 juin 2024 et concernent principalement des projets de développement en France.
- Garanties locatives : le poste concerne essentiellement les sièges sociaux locaux.
- Autorisation d'occupation temporaire à Saint-Lazare : la construction du centre commercial Saint-Lazare a été autorisée dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public conclue en juillet 2008 entre la société SOAVAL (groupe Klépierre) et la SNCF pour une durée de 40 ans. Durant cette période, la SNCF dispose à plusieurs échéances et en contrepartie d'une indemnité contractuelle : (i) d'une option d'achat des titres de la société SOAVAL, (ii) d'une faculté de résiliation de l'AOT.

7.2 ENGAGEMENTS REÇUS

En millions d'euros	30/06/2024	31/12/2023
Engagements liés au financement du Groupe	2 126,7	2 298,5
Lignes de crédit non utilisées, net de billets de trésorerie	2 126,7	2 298,5
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe	430,3	501,4
Engagements de vente ^(a)	40,3	106,8
Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière (dans le cadre de la loi Hoguet) ^(b)	180,0	190,0
Cautions reçues des locataires ^(c)	209,9	204,6
TOTAL	2 557,0	2 799,9

(a) Au 30 juin 2024, les engagements de vente portent principalement sur des commerces au Danemark et en France.

(b) Pour ses activités de gestion immobilière et de syndic de copropriété, le groupe Klépierre bénéficie, par l'intermédiaire de Klépierre Management, de la garantie d'un établissement financier d'un montant plafonné à 180,0 millions d'euros au 30 juin 2024.

(c) Le Groupe reçoit des garanties de paiement émises par des établissements financiers en garantie des sommes dues principalement par les locataires.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels condensés de la société Klépierre, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes consolidés semestriels condensés ont été établis sous la responsabilité de votre directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

4.1 CONCLUSION SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés semestriels condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

4.2 VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes consolidés semestriels condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris-La Défense, le 31 juillet 2024

Les commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG Audit
Gilles COHEN

Deloitte & Associés
Jean-Vincent COUSTEL

ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 6 août 2024

Jean-Marc JESTIN

Président du Directoire



Conception et réalisation

Contact : fr_content_and_design@pwc.com

Crédits photos : Alfred Cromback



KLEPIERRE



Klépierre

26, boulevard des Capucines
75009 Paris – France

www.klepierre.com