

KLÉPIERRE

Société anonyme

26, boulevard Des Capucines

75009 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Ernst & Young Audit

Tour First
TSA 1444492037 Paris-La Défense cedex

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

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

Deloitte & Associés

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

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

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

KLÉPIERRE

Société anonyme

26, boulevard Des Capucines

75009 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société KLÉPIERRE

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société KLÉPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Dépréciation des titres de participation

Point clé de l'audit

Au 31 décembre 2023, la société KLÉPIERRE détient des titres de participation pour une valeur nette de 8 350 015 milliers d'euros, après dépréciation de 1 801 720 milliers d'euros, dans des entités possédant généralement des centres commerciaux.

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

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

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

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

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

Notre réponse

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

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

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

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

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

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2023, le cabinet Deloitte & Associés était dans la dix-huitième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la huitième année.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au comité d'audit

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

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

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

Paris-La Défense, le 7 mars 2024

Les commissaires aux comptes

Ernst & Young Audit

Deloitte & Associés

 Gilles COHEN

 



Gilles COHEN

Damien LEURENT

Jean-Vincent COUSTEL

**COMPTES ANNUELS
AU 31 DECEMBRE 2023**



ACTIF	Notes	31/12/2023			31/12/2022
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
<i>En milliers d'euros</i>					
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles	3.1	193 354	193 354	-	-
Immobilisations corporelles	3.1	313 632	106 582	207 050	214 345
Terrains		53 657	5 791	47 866	47 870
Constructions et aménagements		207 349	100 396	106 954	105 278
Autres		51 798	396	51 402	51 457
Immobilisations corporelles en cours		828	-	828	9 740
Immobilisations financières	3.2	13 881 875	1 858 685	12 023 189	12 883 404
Titres de participation	3.2.1	10 151 735	1 801 720	8 350 015	8 059 165
Créances rattachées à des participations	3.2.2	3 729 961	56 786	3 673 175	4 824 239
Autres titres immobilisés		179	179	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE - TOTAL I		14 388 861	2 158 621	12 230 239	13 097 749
ACTIF CIRCULANT					
Avances et acomptes versés sur commandes		6 725	-	6 725	6 637
Créances	3.3	27 851	5 087	22 764	17 544
Créances clients et comptes rattachés		22 305	5 032	17 273	14 888
Autres		5 546	55	5 490	2 656
Valeurs mobilières de placement et actions propres	3.4	111 229	-	111 229	28 580
Disponibilités et instruments financiers	3.5	220 607	-	220 607	146 291
Charges constatées d'avance	3.6	11 198	-	11 198	7 617
TOTAL ACTIF CIRCULANT - TOTAL II		377 610	5 087	372 523	206 669
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.6	23 035	-	23 035	23 731
Primes de remboursement des emprunts (IV)	3.6	67 307	-	67 307	25 343
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)		194	-	194	-
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		14 857 006	2 163 708	12 693 298	13 353 493

PASSIF			31/12/2023	31/12/2022
<i>En milliers d'euros</i>		<i>Notes</i>		
CAPITAUX PROPRES		4.1		
Capital		(dont versé 401 606)	401 606	401 606
Primes d'émission, de fusion, d'apport			3 344 909	3 585 902
Réserve légale			44 010	44 010
Report à nouveau			1 440	-86 930
RESULTAT DE L'EXERCICE			485 736	346 879
Provisions réglementées			-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES - TOTAL I			4 277 701	4 291 467
Provisions pour risques et charges		4.2	35 571	31 649
Provision pour risques			35 526	31 649
Provision pour charges			45	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES - TOTAL II			35 571	31 649
DETTES				
Dettes financières		4.3	8 343 400	8 996 190
Autres emprunts obligataires			5 349 144	5 624 965
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			480 488	79 650
Emprunts et dettes financières divers			2 513 768	3 291 575
Avances et acomptes reçus			2 718	3 526
Dettes d'exploitation			17 112	18 043
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		4.4	11 997	12 307
Dettes fiscales et sociales		4.5	5 115	5 736
Autres dettes			1 242	3 890
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			2	2
Autres			1 239	3 888
Produits constatés d'avance			1 027	1 385
TOTAL DETTES - TOTAL III			8 365 498	9 023 034
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (IV)		4.6	14 529	7 343
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)			12 693 298	13 353 493

COMPTE DE RESULTAT			2023	2022
<i>En milliers d'euros</i>		Notes		
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Produits locatifs			29 444	31 636
- Loyers			21 409	24 501
- Remboursements de charges			8 035	7 135
Honoraires			997	855
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			4 085	6 410
Autres produits			1 593	900
		TOTAL I	36 119	39 801
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats et charges externes			-24 343	-22 549
Impôts, taxes et versements assimilés			-2 436	-2 496
Salaires et traitements			-3 210	-3 104
Charges sociales			-3 268	-1 093
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
- Sur immobilisations et charges à répartir : dotations aux amortissements			-8 059	-8 590
- Sur immobilisations : dotations aux provisions			-39	-7 855
- Sur actifs circulants : dotations aux dépréciations			-1 015	-1 805
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			-1 334	-776
Autres charges			-1 371	-2 252
		TOTAL II	-45 075	-50 521
RESULTAT D'EXPLOITATION (I+II)	5.1		-8 956	-10 720
QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN				
	5.2			
Bénéfices attribués ou pertes transférées		III	116 527	122 846
Pertes supportées ou bénéfices transférés		IV	-23 220	-17 192
PRODUITS FINANCIERS				
	5.3.1			
De participations			746 401	399 460
Autres intérêts et produits assimilés			13 839	6 824
Reprises sur provisions et transferts de charges			23 064	106 810
Différences positives de change			-	2 130
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			264	-
		TOTAL V	783 568	515 224
CHARGES FINANCIERES				
	5.3.2			
Dotations aux amortissements et dépréciations			-223 591	-160 643
Intérêts et charges assimilées			-158 664	-92 574
Différences négatives de change			-1 288	-2 112
		TOTAL VI	-383 543	-255 329
RESULTAT FINANCIER (V+VI)			400 025	259 895
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I+II+III+IV+V+VI)			484 375	354 829
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Sur opérations de gestion			67	-
Sur opérations en capital			61 487	16 064
Reprises sur provisions et transferts de charges			188 738	24 588
		TOTAL VII	250 292	40 652
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Sur opérations de gestion			145	-145
Sur opérations en capital			-248 593	-49 382
		TOTAL VIII	-248 448	-49 527
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	5.4		1 844	-8 876
PARTICIPATIONS DES SALARIES AU RESULTAT		IX	-	-
IMPOTS SUR LES SOCIETES	5.5	X	-484	926
TOTAL DES PRODUITS (I+II+V+VII)			1 186 506	718 522
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)			-700 770	-371 643
RESULTAT NET DE L'EXERCICE			485 736	346 879

SOMMAIRE

1	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS	6
1.1	Evolution de la dette nette.....	6
1.2	Cession d'un actif immobilier situé à Metz	6
1.3	Cession de titres.....	6
1.4	Réorganisations juridiques	6
2	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	7
2.1	Application des conventions comptables.....	7
2.2	Changement de règles et méthodes comptables	7
2.3	Méthodes de comptabilisation et d'évaluation des actifs.....	7
2.4	Méthodes comptables relatives au passif	9
2.5	Ecart de conversion : opérations en devises.....	11
2.6	Méthodes comptables relatives au compte de résultat.....	11
3	NOTES ANNEXES : ACTIF DU BILAN	13
3.1	Immobilisations incorporelles et corporelles.....	13
3.2	Immobilisations financières.....	14
3.3	Créances clients et autres créances.....	18
3.4	Valeurs mobilières de placement et actions propres	18
3.5	Disponibilités et instruments financiers	18
3.6	Charges constatées d'avance – Charges à répartir.....	19
3.7	Produits à recevoir.....	19
4	NOTES ANNEXES : PASSIF DU BILAN	20
4.1	Capitaux propres.....	20
4.2	Provisions pour risques et charges	20
4.3	Emprunts et dettes financières.....	21
4.4	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22
4.5	Dettes fiscales et sociales.....	22
4.6	Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif	22
4.7	Charges à payer.....	22
5	NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT	23
5.1	Résultat d'exploitation.....	23
5.2	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	23
5.3	Résultat financier	23
5.4	Résultat exceptionnel	24
5.5	Impôt sur les sociétés	25
6	NOTES ANNEXES : ENGAGEMENTS HORS BILAN	26
6.1	Engagements réciproques sur instruments dérivés	26
6.2	Autres engagements.....	26
7	AUTRES INFORMATIONS	27
7.1	Centralisation de trésorerie (Cash-pooling)	27
7.2	Effectifs.....	27
7.3	Prêts et garanties accordés et constitués en faveur des membres du Directoire et du Conseil de surveillance	27
7.4	Rémunérations des mandataires sociaux et au titre de l'organe de surveillance.....	28
7.5	Information sur la consolidation et transactions avec des parties liées.....	28
7.6	Evénements postérieurs à la clôture	28

Klépierre SA est une société anonyme dont les actions sont admises sur Euronext Paris S.A (compartiment A). Son siège social est situé 26, boulevard des Capucines, 75009 Paris.

Ces comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire le 13 février 2024.

L'exercice d'une durée de 12 mois couvre la période du 1er janvier au 31 décembre 2023.

Les notes suivantes font partie intégrante des comptes annuels.

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

1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

1.1 Evolution de la dette nette

En 2023, Klépierre SA a levé en Euro et en Yen pour un montant total en équivalent euros de 395,6 millions d'euros d'emprunts bancaires bilatéraux et abondé trois souches obligataires à échéance entre 2029 et 2032 pour 250 millions d'euros. Ces nouveaux emprunts ont notamment servi à rembourser 523,7 millions d'euros d'obligations seniors en avril, et à réduire l'encours de billets de trésorerie de 319,4 millions d'euros.

1.2 Cession d'un actif immobilier situé à Metz

Le 30 mars 2023, Klépierre SA a cédé un actif immobilier qu'elle détenait à Metz pour 3,2 millions d'euros.

1.3 Cession de titres

Le 16 juin 2023, les titres de la société de droit luxembourgeois Reluxco International S.A. ainsi que le prêt qui lui avait été accordé ont été cédés à la filiale néerlandaise Capucine B.V.

1.4 Réorganisations juridiques

Liquidation avec dissolution :

Le 24 novembre 2023, la société Les Portes de Chevreuse SNC, qui était sans activité, a été liquidée.

Transmissions Universelles de Patrimoine (TUP) :

Les sociétés suivantes ont été dissoutes sans liquidation :

- en date du 12 juin 2023 pour Financière Corio SAS, cette opération a été réalisée avec un effet rétroactif fiscal au 1^{er} janvier 2023 ;
- en date du 23 novembre 2023 pour Sodevac SNC réalisée sans effet rétroactif fiscal et SAGEP SAS, opération réalisée avec un effet rétroactif fiscal au 1^{er} janvier 2023.

L'ensemble de ces opérations ont été placées sous le régime de droit commun en matière d'impôt sur les sociétés.

2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Application des conventions comptables

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

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

2.2 Changement de règles et méthodes comptables

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

2.3 Méthodes de comptabilisation et d'évaluation des actifs

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

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

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

2.3.1 Immobilisations incorporelles

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

2.3.2 Immobilisations corporelles

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

□ Valeur brute des immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

□ Amortissements

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

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

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

□ Dépréciations des actifs immobiliers

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

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

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

2.3.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont principalement constituées :

- des titres de participation détenus par Klépierre SA dans des sociétés détenant directement ou indirectement du patrimoine immobilier ;
- des créances détenues sur ces participations ;
- des actions propres.

Les malis de fusions ou confusions, justifiés par les plus-values latentes sur titres, sont inclus dans cette rubrique.

□ Titres de participation

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

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

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

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

□ Créances rattachées à des participations

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

□ Actions propres

Les actions propres sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition dans la rubrique immobilisations financières, sauf pour les opérations relatives à des attributions aux salariés ou dans le cadre des régulations de cours qui sont comptabilisées dans la rubrique des valeurs mobilières de placement.

Ces actions font l'objet d'une dépréciation si le cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice est inférieur à la valeur d'acquisition sauf pour les actions détenues en vue de leur annulation dans le cadre d'une réduction de capital et pour les actions affectées à un plan d'attribution d'actions aux salariés qui, elles, ne sont jamais dépréciées.

2.3.4 Créances

Les créances sont enregistrées pour leur valeur nominale.

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

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

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

2.3.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur prix d'acquisition. Elles sont constituées des dépôts à terme et des titres auto-détenus autres que ceux classés en immobilisations financières (principalement pour la couverture des plans d'actions gratuites ou pour les besoins de régulation de cours de bourse).

Des dépréciations sur valeurs mobilières de placement sont constatées lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur prix d'achat. La valeur d'inventaire est déterminée par rapport au cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice. Pour les actions détenues en propre, voir 2.3.3.

2.4 Méthodes comptables relatives au passif

2.4.1 Dettes financières

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

2.4.2 Frais d'émission d'emprunts

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

2.4.3 Instruments financiers à terme et opérations de couverture

□ Instruments dérivés - opérations de couverture

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

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

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

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

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

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

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

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

□ Instruments dérivés - opérations non qualifiées de couverture

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

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

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

2.4.4 Avantages au personnel

En conformité avec la recommandation n° 2013-02 du 7 novembre 2013 modifié en novembre 2021, les engagements de retraite sont provisionnés en totalité (méthode de référence). Les engagements sont évalués selon les mêmes dispositions que celles préconisées par la norme IAS 19 révisée et retenues dans les comptes consolidés du Groupe. La Société n'ayant pas de salarié, aucun engagement n'est calculé à son niveau.

2.5 Ecart de conversion : opérations en devises

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

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

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

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

2.6 Méthodes comptables relatives au compte de résultat

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

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

□ Franchises et paliers

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés de manière linéaire sur la période de référence. La période de référence retenue pour le calcul de l'étalement est la première période ferme du bail.

□ Indemnités de résiliation

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

□ Droits d'entrée

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

□ Frais de commercialisation

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

□ Etalement du produit des immobilisations répercutées au locataire

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

2.6.2 Opérations de fusions et assimilées

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

□ Boni

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

□ Mali

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

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

2.6.3 Régime fiscal de la Société

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

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

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

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

3 NOTES ANNEXES : ACTIF DU BILAN

3.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

3.1.1. Immobilisations brutes

en milliers d'euros	Valeurs brutes au 31/12/2022	Acquisitions, créations et apports	Diminutions par mises hors service, cessions	Transferts de poste à poste	Valeurs brutes au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Mali technique	184 564	-	-	-	184 564
Logiciels et autres	8 790	-	-	-	8 790
Total	193 354	-	-	-	193 354
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	61 042	-	-7 385	-	53 657
Gros oeuvre	119 951	-	-13 837	32	106 145
Façade, étanchéité, couverture	27 539	-	-4 580	321	23 280
Installations générales et techniques	49 732	-	-9 731	1 305	41 306
Agencements	32 656	-	-5 532	9 493	36 618
Mali de fusion sur terrains et constructions	51 763	-	-	-	51 763
Autres	34	-	-	-	34
Immobilisations corporelles en cours	9 740	3 014	-775	-11 151	828
Total	352 458	3 014	-41 840	-	313 632
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	545 811	3 014	-41 840	-	506 986

Le montant de 184,6 millions d'euros de mali technique correspond à la part non allouée du mali technique provenant de la fusion de Corio NV et intégralement déprécié en 2015.

Détails des malis de fusion affectés aux terrains et constructions

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

3.1.2. Amortissements et dépréciations

en milliers d'euros	Amortissements au 31/12/2022	Dotations	Mises hors service, cessions	Autres mouvements	Amortissements au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Mali technique	184 564	-	-	-	184 564
Logiciels et autres	8 790	-	-	-	8 790
Total	193 354	-	-	-	193 354
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Gros oeuvre	45 792	2 575	-3 130	-	45 237
Façade, étanchéité, couverture	14 151	845	-2 099	-	12 897
Installations générales et techniques	29 235	2 025	-5 342	-	25 918
Agencements	17 362	2 141	-3 159	-	16 344
Mali de fusion sur terrains et constructions	321	55	-	-	377
Autres	19	-	-	-	19
Total	106 880	7 641	-13 730	-	100 791
TOTAL AMORTISSEMENTS	300 234	7 641	-13 730	-	294 145

en milliers d'euros	Dépréciations au 31/12/2022	Dotations	Reprises	Transferts de poste à poste	Dépréciations au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	13 172	39	-7 420	-	5 791
Gros oeuvre	18 060	-	-18 060	-	-
TOTAL DEPRECIATIONS	31 232	39	-25 480	-	5 791
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	331 466	7 680	-39 211	-	299 936

3.1.3. Immobilisations nettes

en milliers d'euros	Valeurs nettes au 31/12/2022	Augmentations nettes de dotations	Diminutions nettes de reprises	Transferts de poste à poste	Valeurs nettes au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Mali technique	-	-	-	-	-
Logiciels et autres	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	47 870	-39	35	-	47 866
Gros oeuvre	56 099	-2 575	7 352	32	60 908
Façade, étanchéité, couverture	13 388	-845	-2 480	321	10 383
Installations générales et techniques	20 497	-2 025	-4 389	1 305	15 388
Agencements	15 294	-2 141	-2 372	9 493	20 274
Mali de fusion sur terrains et constructions	51 442	-55	-	-	51 387
Autres	15	-	-	-	15
Immobilisations corporelles en cours	9 740	3 014	-775	-11 151	828
Total	214 345	-4 666	-2 629	-	207 050
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	214 345	-4 666	-2 629	-	207 050

3.2 Immobilisations financières

3.2.1. Titres de participation

en milliers d'euros	Valeurs brutes au 31/12/2022	Augmentations par acquisitions ou augmentations de capital	Diminutions par cessions ou réductions de capital	Diminutions par annulations de titres	Valeurs brutes au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Participations	9 850 673	686 159	-309 427	-75 670	10 151 735
Total Titres de participation bruts	9 850 673	686 159	-309 427	-75 670	10 151 735

Le poste « Augmentations par acquisitions ou augmentations de capital » correspond principalement aux souscriptions aux augmentations de capital par compensation de créances dont principalement :

- en Espagne : Klepierre Vallecas S.A.U. pour 104,1 millions d'euros, Klepierre Plenilunio SOCIMI S.A.U. pour 91,5 millions d'euros, Klecar Foncier España S.L.U. pour 41,4 millions d'euros, Klepierre Real Estate España S.L.U. pour 37,3 millions d'euros et SC Nueva Condo Murcia S.L.U. pour 32,7 millions d'euros ;
- aux Pays-Bas : Klépierre Nederland B.V. pour 160 millions d'euros et Capucine B.V. pour 90,3 millions d'euros ;
- en France : Kle 1 SAS pour 54 millions d'euros et Klépierre Grand Littoral SAS pour 52,8 millions d'euros.

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

- à la sortie des titres de Reluxco International S.A. pour 122,1 millions d'euros (société cédée, cf. 1.4) ;
- aux réductions de capital et distributions de prime des sociétés Klémurs SAS pour 134 millions d'euros et Portes de Claye SCI pour 30,3 millions d'euros.

Le poste « Diminutions par annulations de titres » correspond aux sorties des titres des sociétés :

- Financière Corio SAS, Sodevac SNC et SAGEP SAS pour un montant total de 59,4 millions d'euros (sociétés dissoutes, cf. note 1.4) ;
- Les Portes de Chevreuse SNC pour 16,3 millions d'euros (société liquidée, cf. note 1.4).

Dépréciations sur titres de participation

<i>en milliers d'euros</i>	Provisions au 31/12/2022	Dotations	Reprises	Fusions/TUP	Provisions au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Participations	1 791 508	192 512	-153 282	-29 018	1 801 720
Total provisions pour dépréciations	1 791 508	192 512	-153 282	-29 018	1 801 720

L'évolution du poste « Dépréciations sur titres de participation » s'explique essentiellement par :

- Les dépréciations des titres des sociétés suivantes :
 - Klépierre Nederland B.V. : 68,2 millions d'euros,
 - Klémurs SAS pour 34,7 millions d'euros ;
- Les reprises de dépréciations des titres des sociétés suivantes :
 - Reluxco International S.A. : 122,1 millions d'euros (société cédée, cf. note 1.4).
 - Les Portes de Chevreuse SNC : 16,3 millions d'euros (société liquidée, cf. note 1.4).

Tableau des filiales et participations

Informations financières Filiales et Participations <i>en milliers d'euros</i>	Capital	Capitaux propres autres que capital & résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable après allocation des maills de fusion	Valeur nette comptable après allocation des maills de fusion	Cautions et avals accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
1. FILIALES DETENUES A PLUS DE 50%										
Ayam SNC	3	-	90	319	-	8 029	4 058		507	
Béglès d'Arcins SCS	26 679	32 854	52	9 099	19 544	44 991	44 991		12 369	
Caetolle SNC	3	38 365	90	7 286	11 315	152 582	147 671			7 475
Capucine BV	50 902	399 651	100	34 070	-	606 235	606 235			
Cézoville SAS	3 520	210 235	100	2 657	29 335	281 097	281 097			22 652
Centre Bourse SNC	3 813	-	100	-4 391	3 025	47 419	5 406		26 187	
Centre Deux SNC	3	34 106	91	1 623	6 846	89 845	52 985			2 721
Dense SNC	3	30 999	91	3 571	7 557	94 725	94 725			3 917
Galerie du livre SAS	76	1 981	100	106	156	6 309	5 189			
Galleria Commerciale Klépierre SRL	1 560	31 712	100	22	2 776	41 052	27 931		2 800	
Galleries Drancéennes SNC	4	600	100	1 243	4 297	58 341	18 344		8 962	
Gondobrico SA	3 322	379	100	553	1 069	3 516	3 516		1 462	474
Le Havre Colbert SNC	80	9 947	100	746	1 668	10 026	10 026		1 840	
Holding Gondomar 1 SAS	5 504	31 530	100	3 989	6 759	72 328	72 328			5 252
KLE 1 SAS	11 725	106 277	100	9 777	144	171 148	171 148			7 993
Klecarb SCI	450	1 350	100	-115	498	1 800	1 800		763	
Klé Projet 1 SAS	4 583	20 960	100	-3 647	1 202	43 423	31 544			
Klecar Foncier España SL	250	43 145	100	9 498	14 562	234 171	211 785	235		6 169
Klecar Foncier Iberica SL	251	3 276	100	736	325	46 316	7 068			
Klécar France SNC	333 086	-	83	38 239	1 663	455 060	455 060			
Klécar Participations Italie SAS	20 456	2 057	83	517	-	17 587	17 587		33 943	444
Klémons SAS	18 253	14 681	100	6 271	6 218	104 942	45 336			38 517
Klépierre Alpes SAS	186	93 157	100	9 068	18 311	279 761	234 886			10 268
Klépierre Conseil SAS	1 108	5 622	100	284	63	7 934	7 934		122	116
Klépierre Créteil SCI	33 238	45 785	100	3 643	6 542	102 229	83 898			
Klépierre Echiroles SNC	28 173	-10 856	100	-2 954	1 704	34 736	14 482		41 000	
Klépierre et Cie SNC	503	10 128	100	1 610	-	40 205	34 474			
Klépierre Finance SAS	38	-59	100	2 030	567	1 599	1 599			
Klepierre Foncier Macedonia SA	190	-12 769	100	348	1 449	1 999	-		18 958	
Klepierre Grand Littoral SAS	122 183	-13 949	100	-5 679	15 344	412 871	106 084			
Klepierre Italia SRL	62 390	330 824	100	-37 752	-	1 144 425	1 144 425		1 196 061	
Klepierre Management Belgique	65	506	100	223	2 724	397	397			
Klepierre Management Ceska Republika s.r.o. *	121	9	100	-267	3 088	10 500	9 400			
Klepierre Management Deutschland GmbH	25	1 512	100	379	11 626	25	25		13 720	
Klepierre Management España SL	205	148	100	2 318	13 642	37 862	37 862			237
Klepierre Management Hellas SA	48	-635	100	-219	172	1 597	-		608	
Klepierre Management Polska Sp. z o.o. *	12	850	100	317	3 628	10 900	10 100			
Klepierre Management Portugal SA	200	614	100	1 124	3 583	16 965	11 100			
Klepierre Management SNC	1 682	11 146	100	-8 360	92 895	136 473	136 473	1 521		
Klepierre Massalia SAS	10 864	-12 507	100	-109	-	13 208	-		16 590	
Klepierre NEA EtKarpia SA	90	-37	100	64	268	240	147		1 657	
Klépierre Nederland B.V.	136 182	1 243 027	100	5 525	-	2 048 564	1 301 292		194 006	
Klepierre Nordica B.V.	377 640	323 512	100	1 289	-	675 657	675 657			
Klepierre Perivola Patras SA	674	1 654	100	1 054	381	675	675		2 762	
Klepierre Plenilunio Socimi SA	5 000	134 153	100	20 480	27 697	326 008	326 008			17 506
Klepierre Procurement International SNC	3 693	-	100	342	-202	3 693	3 693			
Klepierre Real Estate España SL	54 437	49 246	100	-1 673	12 599	299 382	168 789			2 784
Klepierre Vallecas SA	60	173 714	100	20 648	27 436	353 024	353 024			17 595
Klé Start SAS	5	-374	100	-458	173	861	0		707	
Los Prados Real Estate SL	3	-	100	-	-	3	-			
Maya SNC	3	-	90	968	-	33 596	21 876		2 567	
Mob SCI	4 650	-1 488	100	36	114	8 754	3 638			
Nancy Bonsecours SCI	3 054	3 053	100	-1 481	-	6 565	6 106		2 292	
Nueva Condo Murcia SLU	6 949	139 188	100	25 458	24 377	206 784	206 784			12 300
Odysseum Place de France SNC	97 712	-	100	8 572	24 927	123 417	123 417	1 495	84 086	
Pasteur SC	227	-7 988	100	-221	2 971	2 091	-		22 062	
Portes de Claye SCI	42 579	129 001	55	-9 995	14 289	94 369	94 369			
Principe Pio Gestion SA	7 212	43 332	100	6 288	13 221	188 262	145 370			6 174
Progest SAS	8 114	32 225	100	7 735	1 095	123 188	123 188			7 389
Saint-Maximin Construction SCI	2	-	55	53	56	524	308			
Sanoux SCI	14	-9 442	75	-695	7 098	-	-		38 541	
SCOOC SC	25 215	342 100	54	18 091	53 595	207 856	207 856			
Sécovalde SCI	12 189	115 929	55	30 830	56 723	92 482	92 482		44 796	
Sosval SCS	4 501	33 343	99	10 746	28 289	42 046	42 046		21 488	
TOTAL I				233 809	589 404	9 682 670	8 045 694	3 251	1 790 856	169 963

Informations financières Filiales et Participations en milliers d'€	Capital	Capitaux propres autres que capital & résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable après allocation des maills de fusion	Valeur nette comptable après allocation des maills de fusion	Cautions et avals accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
2. Participations détenues entre 10 % et 50 %										
Akmerkez Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS *	1 141	94 521	45	74 318	11 704	224 269	76 535			3 278
Du Bassin Nord SCI	26 841	19 941	50	-9 597	9 289	23 391	23 391			
Ceobill SCS	5 122	10 165	50	8 817	18 262	7 642	7 642		7 177	
Forving SARL	11	27	27	-	-	682	378			
Klépierre Brand Ventures SNC	330	-	49	2 001	14 549	490	162			
Klepierre Köln Holding GmbH	25	2 506	10	-90	-	2 703	1 685			
Le Havre Lafayette SNC	525	9	50	3 221	6 319	1 702	1 702		3 804	
Le Havre Vauban SNC	300	5	50	-113	592	463	463		4 013	
Secar SC	9 150	-	10	28 703	52 574	80 330	65 477		3 885	
Solorec SC	4 869	2 768	49	23 365	55 407	124 104	124 104		88 547	
Ucgen Bakim Ve Yonetim Hizmetleri AS *	-	-	10	-	-	16	-			7
TOTAL II				130 625	168 696	465 793	301 540		107 426	3 285
3. Participations détenues à moins de 10 %										
Du Plateau SCI	-	652	4	2 203	2 521	895	895			
Kle Arcades SC	10	-	-	97	278	-	-			
Klepierre Gayrimenkul Yonetime Ve Yatirim Ticaret AS *	22 805	-25 308	1	-1 433	12 789	760	461		15 500	
La Riye SCI	2	-2 625	2	3 884	4 825	709	709			
La Rocade Ouest SCI	383	-	8	421	753	908	716			
Valdebac SCI	1 324	11 916	-	93	-	-	-			
TOTAL III				5 265	21 166	3 272	2 781		15 500	-
TOTAL GENERAL I + II + III				369 699	779 266	10 151 735	8 350 015	3 251	1 913 782	173 248

* Pour les entités en devise, les données sont converties au taux de clôture

3.2.2. Créances rattachées à des titres de participation

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Créances rattachées à des participations	3 127 005	4 551 687
Intérêts courus sur créances rattachées à des participations	130 335	69 460
Quotes-parts de résultat et dividendes	472 621	272 069
Dépréciations des créances rattachées à des participations	-56 786	-68 977
Total	3 673 175	4 824 239

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

La variation du poste « Créances rattachées à des participations » s'explique essentiellement par :

- les remboursements d'avances reçus au cours de l'année pour 959,9 millions d'euros dont 260 millions d'euros de Klépierre Nederland B.V., 240 millions d'euros de Klepierre Italia S.r.l., 179,8 millions d'euros des filiales polonaises, 76,8 millions d'euros de Reluxco International S.A. (société cédée, cf. 1.4) ;
- la souscription aux augmentations de capital de filiales réalisées par compensation de créances dont 315,4 millions d'euros pour les sociétés espagnoles, 160 millions d'euros pour Klépierre Nederland B.V. et 120,5 millions d'euros pour les sociétés françaises (cf. note 3.2.1) ;

partiellement compensée par l'affectation en avance des quotes-parts de résultat 2022 pour 125,6 millions d'euros.

La variation du poste « Intérêts courus sur créances rattachées à des participations » s'explique principalement par l'augmentation des taux de rémunération des avances partiellement compensée par les mouvements intervenus au cours de l'année.

La variation du poste « Quotes-parts de résultat et dividendes » s'explique principalement par les distributions exceptionnelles de dividende en 2023 des sociétés Klepierre Italia S.r.l. pour 230 millions d'euros et Klépierre Nordica B.V. pour 150 millions d'euros (contre 167 millions d'euros en 2022).

La variation du poste des dépréciations de créances rattachées s'explique essentiellement par la reprise de provision sur Reluxco International S.A. pour un montant de 23,4 millions d'euros (société cédée, cf. 1.4) et la dotation complémentaire sur Massalia Shopping Mall SCI pour un montant de 9,9 millions d'euros.

3.3 Créances clients et autres créances

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Créances clients	22 305	19 400
Provision pour créances douteuses	-5 032	-4 511
Valeur nette des créances clients	17 273	14 888

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

Les autres créances ont une échéance inférieure à un an et correspondent à :

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Créances fiscales - TVA	2 269	1 802
Autres créances	3 276	1 016
Total	5 546	2 818

3.4 Valeurs mobilières de placement et actions propres

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Actions propres	25 722	28 580
Valeurs mobilières de placement	10 507	-
Comptes à terme	75 000	-
Total	111 229	28 580

Information sur l'autocontrôle

Le nombre d'actions auto-détenues au 31 décembre 2023 est de 1 211 937 actions, soit 0,42 % du nombre de titres émis, pour une valeur nette de 25,7 millions d'euros.

L'affectation de ce stock est la suivante :

<i>en nombre d'actions</i>	Affectations du stock aux plans d'attribution d'actions				Actions disponibles pour futurs plans d'attribution d'actions	Total
	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023		
Actions propres	42 629	249 103	270 240	235 011	414 954	1 211 937

4 364 454 actions propres dans le cadre du contrat d'animation boursière ont été cédées au cours de l'exercice 2023. Ces opérations ont dégagé une plus-value nette de 0,4 million d'euros.

3.5 Disponibilités et instruments financiers

Ce poste correspond essentiellement à :

- des comptes bancaires pour 157,1 millions d'euros ;
- des instruments de trésorerie pour 48,5 millions d'euros ;
- des intérêts courus à recevoir pour 15 millions d'euros.

3.6 Charges constatées d'avance – Charges à répartir

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Charges constatées d'avance	11 198	7 617
Charges à répartir sur plusieurs exercices	23 035	23 731
- Frais d'émission des emprunts obligataires	16 053	17 970
- Frais d'émission des emprunts auprès des établissements de crédit	6 982	5 761
Primes de remboursement des emprunts obligataires	67 307	25 343
Total	101 541	56 692

Les charges constatées d'avance sont composées des intérêts 2024 sur les billets de trésorerie souscrits en 2023 et réglés d'avance.

3.7 Produits à recevoir

Les produits à recevoir comprennent :

- des intérêts courus à recevoir sur les créances rattachées à des participations pour 130,3 millions d'euros ;
- des intérêts courus à recevoir pour 15 millions d'euros ;
- des factures à établir pour 14,5 millions d'euros.

4 NOTES ANNEXES : PASSIF DU BILAN

4.1 Capitaux propres

en milliers d'euros	31/12/2022	Affectation du résultat	Distribution	Autres	31/12/2023
Capital social ^(a)	401 606	-	-	-	401 606
Primes d'émission, d'apport, de fusion	3 585 902	-	-242 086	1 093	3 344 909
- Primes d'émission	3 583 555	-	-242 086	1 093 ^(b)	3 342 561
- Primes d'apport	2 313	-	-	-	2 313
- Boni de fusion	35	-	-	-	35
Réserve légale	44 010	-	-	-	44 010
Report à nouveau	-86 930	346 879	-259 950	1 440 ^(b)	1 440
Résultat de l'exercice	346 879	-346 879	-	-	485 736
Total	4 291 467	-	-502 036	2 533	4 277 701
<i>(a) Composition du capital social</i>					
Actions ordinaires	286 861 172				286 861 172
Valeur nominale en euros	1,40				1,40
<i>(b) Part de la distribution liée aux actions auto-détenues</i>					

Conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale des actionnaires du 12 mai 2023, la Société a distribué un dividende d'un montant 1,75 euro par action au titre de l'exercice fiscal 2022 soit un total de 502 millions d'euros (y compris le dividende sur actions auto-détenues) composé du résultat de l'exercice 2022 pour 346,9 millions d'euros déduction faite du solde négatif du report à nouveau de 86,9 millions d'euros et de 242,1 millions d'euros prélevés sur le poste « Primes d'émission ».

La part de la distribution afférente aux actions auto-détenues a été affectée en report à nouveau pour 1,4 million d'euros et aux primes d'émission pour 1,1 million d'euros.

4.2 Provisions pour risques et charges

en milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Autres provisions pour risques et charges	31 649	8 975	-5 054	35 571
Total	31 649	8 975	-5 054	35 571

Les dotations correspondent essentiellement aux provisions sur les plans d'attribution d'actions pour 5,1 millions d'euros et une provision pour risques au titre d'une lettre de confort donnée à une filiale pour 3,4 millions d'euros.

Les reprises de provisions correspondent essentiellement aux reprises de provisions sur les plans d'attribution d'actions pour 4,1 millions d'euros.

4.3 Emprunts et dettes financières

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Autres emprunts obligataires	5 349 144	5 624 965
- Dette principale	5 311 700	5 585 400
- Intérêts courus ⁽¹⁾	37 444	39 565
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	480 488	79 650
- Crédits bancaires	470 634	75 000
- Intérêts courus crédits bancaires	2 313	627
- Intérêts courus sur <i>swaps</i>	7 540	4 023
Emprunts et dettes financières divers	2 513 768	3 291 575
- Dépôts et cautionnements reçus	3 539	3 722
- Centrale de trésorerie	1 590 548	2 064 176
- Intérêts courus Centrale de trésorerie	7 581	-
- Billets de trésorerie	880 500	1 199 876
- Quotes-parts de résultat	24 512	18 483
- Autres dettes rattachées à des participations	7 087	5 319
Total	8 343 400	8 996 190

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

En 2023, 523,7 millions d'euros d'obligations ont été remboursées et trois souches obligataires existantes ont été abondées pour un montant total de 250 millions d'euros.

Des emprunts bancaires bilatéraux en Euro et en Yen ont été levés pour un montant total en équivalent euros de 395,6 millions d'euros (cf. note 1.1).

Ventilation par échéance de la dette financière au 31 décembre 2023

en milliers d'euros	Total	A moins d'un an	D'un an à cinq ans	A plus de cinq ans
Autres emprunts obligataires	5 349 144	594 144	1 405 000	3 350 000
- Dette principale	5 311 700	556 700 ⁽¹⁾	1 405 000 ⁽²⁾	3 350 000 ⁽³⁾
- Intérêts courus	37 444	37 444	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	480 488	9 853	470 634	-
- Crédits bancaires	470 634	-	470 634	-
- Intérêts courus crédits bancaires	2 313	2 313	-	-
- Intérêts courus sur <i>swaps</i>	7 540	7 540	-	-
Emprunts et dettes financières divers	2 513 768	2 503 483	6 746	3 539
- Dépôts et cautionnements reçus	3 539	-	-	3 539
- Centrale de trésorerie	1 590 548	1 590 548	-	-
- Intérêts courus Centrale de trésorerie	7 581	7 581	-	-
- Billets de trésorerie	880 500	880 500	-	-
- Quotes-parts de résultat	24 512	24 512	-	-
- Autres dettes rattachées à des participations	7 087	341	6 746	-
Total	8 343 400	3 107 480	1 882 380	3 353 539

(1) Novembre 2024 : 556 700 milliers d'euros

(2) Octobre 2025 : 255 000 milliers d'euros, février 2026 : 500 000 milliers d'euros, février 2027 : 600 000 milliers d'euros, mai 2027 : 50 000 milliers d'euros.

(3) Mai 2029 : 700 000 milliers d'euros, juillet 2030 : 700 000 milliers d'euros, février 2031 : 600 000 milliers d'euros, septembre 2031 : 600 000 milliers d'euros, décembre 2032 : 750 000 milliers d'euros.

Les principaux accords de crédit de Klépierre SA contiennent des engagements financiers dont le non-respect pourrait entraîner le remboursement obligatoire de la dette. Au 31 décembre 2023, Klépierre SA respecte l'ensemble des obligations découlant de ses emprunts dans la limite des covenants applicables aux financements suivants :

Financements	Ratios/covenants	Limite ^(a)	31/12/2023	31/12/2022
Crédits syndiqués et prêts bilatéraux	Endettement net/valeur du patrimoine ("Loan to Value")	≤ 60 %	38,0%	37,7 %
	Excédent brut d'exploitation/Charges d'intérêts nettes ^(b)	≥ 2,0x	8,4x	10x
	Dettes financières adossées/valeur du patrimoine ^(c)	≤ 20 %	2,1 %	0,6 %
	Valeur du patrimoine ^(d)	≥ 10 Md€	16,7 Md€	17,1 Md€
Emprunts obligataires	Dettes financières adossées/valeur de l'actif net réévalué ^(c)	≤ 50 %	3,7 %	0,7 %

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

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

(c) Excluant Steen & Strøm.

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

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

4.4 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

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

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

4.5 Dettes fiscales et sociales

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

en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Personnel et comptes rattachés	2 221	2 139
Dettes fiscales et aux organismes sociaux	2 894	3 597
Total	5 115	5 736

4.6 Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif

Ce poste comprend uniquement :

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

4.7 Charges à payer

Ce poste comprend principalement :

- des intérêts courus à payer pour 17,4 millions d'euros ;
- des factures non parvenues pour 8 millions d'euros.

5 NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT

5.1 Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est déficitaire de 8,9 millions d'euros contre 10,7 millions d'euros en 2022. En 2023, les produits locatifs, réalisés en France, s'élèvent à 29,4 millions d'euros dont 21,4 millions d'euros de loyers et 6 millions d'euros de refacturations de charges locatives.

5.2 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

Ce poste s'élève à 93,3 millions d'euros au 31 décembre 2023 et comprend pour l'essentiel :

- les quotes-parts de résultat 2022 à hauteur de 26,4 millions d'euros des sociétés Cecobil SCS, Soaval SCS et Bègles Arcins SCS, distribuées conformément aux décisions des actionnaires de ces sociétés en commandite simple ;
- les quotes-parts de résultat bénéficiaire 2023 à hauteur de 87,6 millions d'euros provenant principalement des sociétés Klécar France SNC, Sécovalde SCI, Solorec SC, SCOO SC et Odysseum Place De France SNC ;
- les quotes-parts de résultat déficitaire 2023 des sociétés Klépierre Management SNC, Portes de Claye SCI, Du Bassin Nord SCI et Centre Bourse SNC.

5.3 Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2023 dégage un bénéfice de 400 millions d'euros pour un bénéfice de 259,9 millions d'euros au 31 décembre 2022. Cette évolution reflète essentiellement :

- l'augmentation des revenus des titres de participation et du produit d'intérêts sur les avances accordées aux filiales ;
- compensée par l'impact négatif de la hausse des provisions sur participations financières provenant notamment d'une évolution moins favorable en 2023 qu'en 2022 des valeurs des actifs immobiliers détenus par ces participations et par l'augmentation des charges d'intérêts (i) sur la dette externe et (ii) sur la centralisation de trésorerie.

5.3.1. Produits financiers

en milliers d'euros		2023	2022
Revenus des titres de participation	a.	554 861	301 823
Intérêts des créances rattachées à des participations	b.	177 249	97 638
Autres produits de participation (Boni de Tup)		14 291	-
Intérêts des comptes courants et dépôts ⁽¹⁾		3 736	131
Autres revenus et produits financiers		507	3 408
Produits nets sur <i>swaps</i> de taux et autres dérivés ⁽¹⁾	c.	9 595	3 285
Reprises de provisions financières	d.	18 896	105 975
Transferts de charges financières		4 168	835
Gain net de change ⁽¹⁾		-	2 130
Produits sur cessions de valeurs mobilières de placement		264	-
Total des produits financiers		783 568	515 224

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

- a. Les revenus des titres de participation correspondent principalement aux dividendes relatifs à l'exercice 2022 ainsi qu'à des distributions exceptionnelles de réserves reçues pendant l'exercice dont celle de Klépierre Italia S.r.l. pour 230 millions d'euros expliquant principalement la variation de l'année ainsi que Klépierre Nordica B.V. pour 150 millions d'euros contre 167 millions d'euros en 2022.

- b. La variation des intérêts des avances associés s'explique principalement par la hausse du taux de rémunération des avances.
- c. Au 31 décembre 2023, le produit net sur *swaps* de taux et autres instruments de couverture correspond :
- o au produit net d'intérêt des *swaps* de taux et *caps* pour 33,9 millions d'euros ;
 - o aux primes et soultes sur *swaps* et instruments de couverture dont la charge nette est de 24,3 millions d'euros.
- d. Les reprises de provisions financières correspondent essentiellement aux reprises de provisions liées à des participations pour 15,3 millions d'euros et aux reprises de provisions sur les plans d'attribution d'actions pour 3,6 millions d'euros.

5.3.2. Charges financières

<i>en milliers d'euros</i>		2023	2022
Dotations aux provisions financières	a.	211 701	151 477
Dotations aux amortissements des primes de remboursement des emprunts obligataires		6 835	4 160
Dotations aux amortissements des frais d'émission d'emprunts		5 055	5 006
Intérêts des emprunts obligataires		77 893	83 178
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾		48 175	208
Intérêts des comptes courants, dépôts et centralisation de trésorerie ⁽¹⁾		19 232	147
Autres charges financières	b.	13 364	9 041
Perte nette de change ⁽¹⁾		1 288	2 112
Total des charges financières		383 543	255 329

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

- a. Les dotations aux provisions financières correspondent essentiellement aux provisions liées à des participations pour 207,7 millions d'euros et aux provisions sur les plans d'attribution d'actions pour 3,8 millions d'euros.
- b. Les autres charges financières sont constituées principalement des commissions sur emprunts pour 12 millions d'euros.

5.4 Résultat exceptionnel

<i>en milliers d'euros</i>	2023	2022
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels et incorporels	-25 087	2 499
Plus et moins-values de cession sur actifs financiers	-145 503	-3 956
Plus et moins-values sur actions propres ⁽¹⁾	-432	-1 561
Plus et moins-values sur rachats d'obligations	-	-6 716
Autres charges et produits exceptionnels	-15 872	-23 730
Dotations et reprises de provisions et dépréciations	188 027	23 563
Transferts de charges exceptionnelles	711	1 025
Total	1 844	-8 876

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

Le poste « Plus et moins-values de cession sur actifs corporels et incorporels » est principalement constitué de la moins-value sur la cession de l'actif situé à Metz ; celle-ci est compensée par une reprise de provision pour dépréciation d'actif de 25,4 millions d'euros ;

Le poste « Plus et moins-values de cession sur actifs financiers » est constitué de la moins-value réalisée sur la cession des titres et des avances de la société Reluxco International S.A. ; celle-ci est compensée par des reprises de provisions sur titres et créances pour un montant total de 145,5 millions d'euros ;

Le poste "Autres charges et produits exceptionnels" est principalement constitué de l'impact de la liquidation de la société Les Portes De Chevreuse SNC compensé par 17,1 millions d'euros de reprises de provisions pour dépréciations.

Le poste « Transferts de charges exceptionnelles » correspond à la moins-value sur les actions gratuites livrées aux mandataires sociaux reclassée en charges d'exploitation.

En 2022, les « Autres charges et produits exceptionnels » et « Dotations et reprises de provisions et dépréciations » reflétaient essentiellement les impacts des liquidations de sociétés néerlandaises.

5.5 Impôt sur les sociétés

<i>en milliers d'euros</i>	2023	2022
Impôt et contributions	-484	926
Total	-484	926

En 2022, le produit d'impôt correspondait principalement à un crédit d'impôt lié aux aides gouvernementales reçu dans le contexte de la crise Covid-19.

6 NOTES ANNEXES : ENGAGEMENTS HORS BILAN

6.1 Engagements réciproques sur instruments dérivés

Au 31 décembre 2023, Klépierre SA détient un portefeuille d'instruments de couverture de taux d'intérêt destiné à couvrir une fraction de l'endettement actuel et de l'endettement futur, en fonction du besoin global et de la durée prévisible des financements évalués dans le cadre de la politique financière mise en place par le Groupe.

La juste valeur des instruments de couverture est évaluée sur la base des données communiquées par les contreparties bancaires au 31 décembre 2023.

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	
<u>Instruments dérivés de taux</u>	<i>Notionnels par type d'instrument</i>	<i>Justes valeurs hors coupons courus (net par type d'instrument)</i>
Swaps payeurs du taux fixe qualifiés de couverture	825 000	22 422
Swaps receveurs du taux fixe qualifiés de couverture	875 000	-67 235
Swaps receveurs du taux fixe en position ouverte isolée	260 000	7 733
Swaps de devise	261 867	-17 123
Caps	2 600 000	43 894
Collar	100 000	850

Incidence sur le résultat

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	
<u>Intérêts comptabilisés</u>	<u>Produits</u>	<u>Charges</u>
Swaps payeurs du taux fixe qualifiés de couverture	24 136	-1 142
Swaps receveurs du taux fixe qualifiés de couverture	11 608	-33 541
Swaps receveurs du taux fixe en position ouverte isolée	834	-1 082
Swaps de devise	692	-4 150
Caps	34 706	-
Collar	1 861	-

6.2 Autres engagements

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Engagements donnés		
Garanties financières données	11 024	20 870
Autres engagements donnés	7 160	7 160
Total	18 184	28 030
Engagements reçus		
Cautions reçues des locataires	1 205	1 096
Engagements de financement reçus des établissements de crédit *	2 129 500	1 935 000
Engagements sur vente d'immeubles / Titres de participation	2 427	2 427
Total	2 133 132	1 938 523

* nets des encours de billets de trésorerie

Klépierre SA, en partenariat avec Sofidy, a signé une promesse d'achat d'actifs en vue de l'acquisition du centre commercial d'O'Parinor (situé dans la banlieue Nord Est de Paris). Un partenariat financier entre Klépierre SA et Sofidy (à hauteur respectivement de 25 % et de 75 %) afin de prendre le contrôle de cet actif.

Sociétés (pays)	Partenaires	Date du pacte ou du dernier avenant	Contenu
Bègles Arcins SCS (France)	Assurécureuil Pierre 3 SC	02/09/2003	Le pacte contient des dispositions relatives à la gouvernance de la société et prévoit les protections usuelles en matière de projet de cession de parts, ainsi qu'une clause de résolution des litiges
Akmerkez Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS (Turquie)	Diverses personnes physiques	20/04/2005	Le pacte contient des dispositions régissant les rapports entre associés, la composition du Conseil d'administration et notamment le nombre de représentants de chacun des actionnaires dudit Conseil. Il comprend également des dispositions relatives aux majorités requises pour l'adoption des décisions qui doivent obligatoirement être soumises à l'approbation du Conseil d'administration.
Clivia SpA (Italie)	Finiper SpA, Finiper Real Estate & Investment BV, Iper Montebello SpA, Immobiliare Finiper Srl et Cedro 99 Srl	14/12/2007	Le pacte contient des dispositions régissant les rapports entre associés incluant notamment un droit de préemption en cas de cession d'actions à des tiers ainsi qu'un droit de sortie conjointe. Le pacte contient également des dispositions relatives à la gouvernance et aux majorités requises pour l'adoption de certaines décisions sociales.
Nordica Holdco AB, Storm Holding Norway AS et Steen & Strøm AS (Suède & Norvège)	Stichting Pensioenfonds ABP, Storm ABP Holding B.V. et PG Strategic Real Estate Pool N.V., Stichting Depository APG Real Estate Pool	07/10/2008	<p>Le pacte prévoit les protections usuelles des minoritaires ; majorité qualifiée pour certaines décisions, option d'achat en cas de blocage, droit de sortie conjointe et également les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – une période d'inaliénabilité des actions de Steen & Strøm pendant une période d'un an à compter de la réalisation de l'acquisition ; – chaque partie bénéficie d'un droit de première offre sur les actions dont l'autre partie envisagerait le transfert à un tiers, étant toutefois précisé que dans le cas d'un transfert d'actions par une partie (autre que Klépierre ou l'un de ses affiliés) à une personne exerçant une activité concurrente (telle que définie dans le pacte) à celle de Klépierre, c'est un droit de premier refus et non un droit de première offre qui trouve à s'appliquer sur les actions ; – à compter de la sixième année de la réalisation de l'acquisition, chacune des parties peut demander à l'assemblée de se prononcer, à la majorité des deux tiers, sur la cession de la totalité des actions ou des actifs de Steen & Strøm, ou sur l'introduction en bourse de la société. <p>Le Groupe a le droit de nommer 3 membres du Conseil d'administration dont le Président, tandis que le partenaire nomme 2 membres. Compte tenu du pacte conclu entre les associés et suite à l'analyse des décisions réservées au partenaire, ce dernier a des droits protectifs.</p>
Sanoux SCI (France)	Novaoutlet, Cogep SA	26/02/2010	Le pacte contient des dispositions relatives à la gouvernance de la société et prévoit les protections usuelles en matière de projet de cession de parts
Massalia Invest SCI, Massalia Shopping Mall SCI (France)	Montecristo Capital SAS	27/09/2017	Le pacte contient des dispositions régissant les rapports entre associés desdites sociétés, et notamment : la gouvernance de Massalia Invest et de Massalia Shopping Mall SCI, les modalités de cession et de liquidité de la participation des associés dans Massalia Invest (droit de premier refus, droit de sortie conjointe, clause de changement de contrôle, option d'achat), les conditions et principales modalités de financement de Massalia Invest et de Massalia Shopping Mall SCI. L'avenant prévoit un aménagement des règles de fonctionnement (vote) du Comité de direction à l'occasion de décisions portant sur la grande surface alimentaire (GSA) du centre commercial.
Secar SC (France)	Groupe Cardif, Groupe AXA	25/06/2021	Le pacte contient des dispositions relatives à la gouvernance de la société et prévoit les protections usuelles en matière de projet de cession de parts (droit de premier refus, droit de sortie conjointe, droit de sortie forcée) et en particulier en cas de fin du mandat de gestion patrimonial confié à Klépierre Management.
Sécovalde SCI (France)	Vendôme Commerces SCI UGICI SCI	25/06/2021	Le pacte prévoit les protections usuelles en matière de projet de cession de parts sociales à un tiers (droit de premier refus et droit de sortie conjointe totale) et en matière de changement de contrôle d'un associé.

7 AUTRES INFORMATIONS

7.1 Centralisation de trésorerie (Cash-pooling)

Klépierre SA a adhéré le 30 novembre 2000 à une centralisation de trésorerie gérée par Klépierre Finance SAS. Cette dernière a fait l'objet d'une nouvelle convention en date du 5 avril 2017. Au 31 décembre 2023, Klépierre SA est débitrice de 1 590,5 millions d'euros auprès de Klépierre Finance SAS.

7.2 Effectifs

Klépierre SA n'a pas d'effectifs salariés.

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

Néant.

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

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

Les rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice 2023 sont de 3,2 millions d'euros.

La rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance au titre de l'exercice 2023 s'élève à 0,7 million d'euros, dont 0,1 million d'euros au titre de l'indemnité annuelle brute 2023 attribuée au Président du Conseil de surveillance.

7.5 Information sur la consolidation et transactions avec des parties liées

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

Au 31 décembre 2023, le groupe Klépierre est mis en équivalence dans les comptes consolidés de Simon Property Group et d'APG qui détiennent respectivement 22,28 % et 5,20 % de son capital (actions d'autocontrôle non exclues).

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

7.6 Evénements postérieurs à la clôture

Néant.