

KLÉPIERRE

Société anonyme

26, boulevard des Capucines

75009 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022

À l'assemblée générale de la société KLÉPIERRE

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société KLÉPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 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.823-9 et R.823-7 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 2022, la société KLÉPIERRE détient des titres de participation pour une valeur nette de 8 059 165 milliers d'euros, après dépréciation de 1 791 508 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.

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

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société KLÉPIERRE par l'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 2022, Deloitte & Associés était dans la dix-septième année de sa mission sans interruption et ERNST & YOUNG Audit dans la septième 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.823-10-1 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.822-10 à L.822-14 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 30 mars 2023

Les commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG Audit

Deloitte & Associés

 Gilles COHEN

 Damien LEURENT

 Jean-Vincent COUSTEL

Gilles COHEN

Damien LEURENT

Jean-Vincent COUSTEL

**COMPTES ANNUELS
AU 31 DECEMBRE 2022**



ACTIF	Notes	31/12/2022			31/12/2021
		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	352 458	138 113	214 345	231 608
Terrains		61 042	13 172	47 870	51 144
Constructions et aménagements		229 878	124 600	105 278	124 098
Installations techniques, matériel et outillage		19	19	-	-
Autres		51 779	321	51 457	51 513
Immobilisations corporelles en cours		9 740	-	9 740	4 853
Immobilisations financières	3.2	14 744 068	1 860 664	12 883 404	13 204 098
Titres de participation	3.2.1	9 850 673	1 791 508	8 059 165	7 967 624
Créances rattachées à des participations	3.2.2	4 893 216	68 977	4 824 239	5 086 464
Autres titres immobilisés		179	179	-	-
Autres immobilisations financières	3.2.3	-	-	-	150 010
TOTAL I		15 289 879	2 192 130	13 097 749	13 435 706
ACTIF CIRCULANT					
Avances et acomptes versés sur commandes		6 637	-	6 637	9 046
Créances	3.3	22 218	4 673	17 544	19 400
Créances clients et comptes rattachés		19 400	4 511	14 888	15 025
Autres		2 818	162	2 656	4 376
Valeurs mobilières de placement	3.4	28 580	-	28 580	40 777
Disponibilités et instruments financiers	3.5	146 291	-	146 291	178 691
Charges constatées d'avance	3.6	7 617	-	7 617	6
TOTAL II		211 343	4 673	206 669	247 921
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.6	23 731	-	23 731	28 273
Primes d'émission sur emprunts (IV)	3.6	25 343	-	25 343	29 504
Ecarts de conversion actif (V)		-	-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		15 550 296	2 196 803	13 353 493	13 741 403

PASSIF	Notes	31/12/2022	31/12/2021
<i>En milliers d'euros</i>			
CAPITAUX PROPRES	4.1		
Capital (dont versé 401 606)		401 606	401 606
Primes d'émission, de fusion, d'apport		3 585 902	4 071 219
Réserve légale		44 010	44 010
Report à nouveau		-86 930	-147 095
RESULTAT DE L'EXERCICE		346 879	60 165
Provisions réglementées		-	-
TOTAL I		4 291 467	4 429 904
Provisions pour risques et charges	4.2	31 649	15 235
Provision pour risques		31 649	15 127
Provision pour charges		-	108
TOTAL II		31 649	15 235
DETTES			
Dettes financières	4.3	8 996 190	9 254 825
Autres emprunts obligataires		5 624 965	6 112 189
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		79 650	1 609
Emprunts et dettes financières divers		3 291 575	3 141 026
Avances et acomptes reçus		3 526	1 273
Dettes d'exploitation		18 043	20 810
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.4	12 307	14 496
Dettes fiscales et sociales	4.5	5 736	6 315
Autres dettes	4.6	3 890	7 089
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2	2
Autres		3 888	7 087
Produits constatés d'avance	4.7	1 385	5 330
TOTAL III		9 023 034	9 289 327
Ecarts de conversion passif (IV)	4.8	7 343	6 937
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)		13 353 493	13 741 403

COMPTE DE RESULTAT

En milliers d'euros	Notes	2022	2021
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Produits Locatifs		31 636	25 538
- Loyers		24 501	19 262
- Remboursements de charges		7 135	6 276
Honoraires		855	809
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		6 410	4 102
Autres produits		900	1 387
	TOTAL I	39 801	31 836
CHARGES D'EXPLOITATION			
Achats et charges externes		-22 549	-18 972
Impôts, taxes et versements assimilés		-2 496	-2 469
Salaires et traitements		-3 104	-3 863
Charges sociales		-1 093	-2 955
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			
- Sur immobilisations et charges à répartir : dotations aux amortissements		-8 590	-8 851
- Sur immobilisations : dotations aux provisions		-7 855	-2 641
- Sur actifs circulants : dotations aux dépréciations		-1 805	-4 617
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		-776	-796
Autres charges		-2 252	-1 677
	TOTAL II	-50 521	-46 841
RESULTAT D'EXPLOITATION (I+II)	5.1	-10 720	-15 006
QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN			
Bénéfices attribués ou pertes transférées	5.2	III 122 846	97 706
Pertes supportées ou bénéfices transférés		IV -17 192	-21 695
PRODUITS FINANCIERS			
	5.3.1		
De participations		399 460	343 945
Autres intérêts et produits assimilés		6 824	13 423
Reprises sur provisions et transferts de charges		106 810	32 466
Différences positives de change		2 130	905
	TOTAL V	515 224	390 739
CHARGES FINANCIERES			
	5.3.2		
Dotations aux amortissements et dépréciations		-160 643	-298 224
Intérêts et charges assimilées		-92 574	-103 030
Différences négatives de change		-2 112	-985
	TOTAL VI	-255 329	-402 238
RESULTAT FINANCIER (V+VI)		259 895	-11 499
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I+II+III+IV+V+VI)		354 829	49 506
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations de gestion		-	-
Sur opérations en capital		16 064	51 200
Reprises sur provisions et transferts de charges		24 588	97 390
	TOTAL VII	40 652	148 590
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Sur opérations de gestion		-145	-
Sur opérations en capital		-49 382	-137 860
Dotations aux amortissements et aux provisions		-	-1 710
	TOTAL VIII	-49 527	-139 570
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	5.4	-8 876	9 020
PARTICIPATIONS DES SALARIES AU RESULTAT		IX -	-
IMPOTS SUR LES SOCIETES	5.5	X 926	1 640
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)		718 522	668 870
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)		-371 643	-608 704
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		346 879	60 165

SOMMAIRE

1	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS	6
1.1	Distribution approuvée lors de l'Assemblée Générale	6
1.2	Evolution de la dette nette	6
1.3	Cession d'un actif immobilier situé à Orgeval	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	15
3.3	Créances clients et autres créances	18
3.4	Valeurs mobilières de placement et actions propres	18
3.5	Disponibilités et instruments financiers	19
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	Autres dettes	22
4.7	Produits constatés d'avance	23
4.8	Ecarts de conversion passif	23
4.9	Charges à payer	23
5	NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT	24
5.1	Résultat d'exploitation	24
5.2	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	24
5.3	Résultat financier	24
5.4	Résultat exceptionnel	25
5.5	Impôt sur les sociétés	26
6	NOTES ANNEXES : ENGAGEMENTS HORS BILAN	27
6.1	Engagements réciproques sur instruments dérivés	27
6.2	Autres engagements	27
7	AUTRES INFORMATIONS	29
7.1	Centralisation de trésorerie (Cash-pooling)	29
7.2	Effectifs	29
7.3	Prêts et garanties accordés et constitués en faveur des membres du Directoire et du Conseil de surveillance	29
7.4	Rémunérations des mandataires sociaux et au titre de l'organe de surveillance	29
7.5	Information sur la consolidation et transactions avec des parties liées	29
7.6	Evénements postérieurs à la clôture	29

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 notes annexes sont établies en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire le 13 février 2023.

L'exercice d'une durée de 12 mois couvre la période du 1er janvier au 31 décembre 2022.

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 Distribution approuvée lors de l'Assemblée Générale

Lors de l'Assemblée Générale du 26 avril 2022, les actionnaires ont approuvé la proposition de distribuer 1,70 euro par action par prélèvement sur les postes de primes liées au capital au titre de l'exercice fiscal 2021, payable en numéraire.

La distribution a été mise en paiement le 16 mai 2022 pour un montant de 485,3 millions d'euros (hors actions propres dans la mesure où elles n'ouvriraient pas droit à la distribution).

1.2 Evolution de la dette nette

En janvier 2022, Klépierre SA a racheté 297 millions d'euros d'obligations seniors à échéance avril 2023 (226,3 millions d'euros sur 750 millions d'euros initialement en circulation) et novembre 2024 (70,7 millions d'euros sur 630 millions d'euros initialement en circulation) par le biais d'une offre publique d'achat. Le placement privé de 100 millions d'euros arrivant à échéance en mai 2022 a également été remboursé en février 2022, suite à l'exercice de l'option de remboursement anticipé. Ces opérations ont été financées par la trésorerie disponible.

La dernière obligation ex-Corio de 85 millions d'euros a été remboursée en décembre 2022, grâce la mise en place d'un emprunt bancaire de 75 millions d'euros, d'une durée de cinq ans.

1.3 Cession d'un actif immobilier situé à Orgeval

Le 17 mai 2022, Klépierre SA a cédé un actif immobilier qu'elle détenait à Orgeval (près de Paris) pour 9,1 millions d'euros.

1.4 Réorganisations juridiques

Liquidations avec dissolution :

Le 20 octobre 2022, les sociétés de droit néerlandais suivantes, qui n'étaient plus actives, ont été liquidées :

- Bresta I B.V. ;
- Klépierre Belegingen I B.V.

Le 8 décembre 2022, la société de management Slovaque, qui était sans activité, a été liquidée (cf. note 5.4)

Transmissions Universelles de Patrimoine (TUP) :

Le 25 octobre 2022, les sociétés suivantes ont été dissoutes sans liquidation :

- Bègles Papin SNC et Kléber Odysseum SCI : ces opérations ont été placées sous le régime fiscal de droit commun en matière d'impôt sur les sociétés ;
- Holding Gondomar 3 SAS : cette opération a été placée sous le régime fiscal de faveur prévu à l'article 210 A du Code général des impôts.

Le 29 novembre 2022, la société LP7 SAS a été dissoute sans liquidation : cette opération a été placée sous le régime fiscal de droit commun en matière d'impôt sur les sociétés.

L'ensemble de ces opérations a été réalisé sans effet rétroactif fiscal.

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	Durée 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 a été 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 notamment mis à jour du règlement 2015-05 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

Les frais de couverture (primes d'options, soultes et équivalents) sont comptabilisés symétriquement au résultat de l'élément couvert.

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 07 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 durée 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 (ce qui est généralement le cas pour les fusions réalisées à la valeur comptable pour des entités sous contrôle commun), 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

<i>en milliers d'euros</i>	Valeurs brutes au 31/12/2021	Acquisitions créations et apports	Diminutions par mises hors service, cessions	Transferts de poste à poste	Valeurs brutes au 31/12/2022
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Mali technique	184 564	-	-	-	184 564
Logiciels et autres	8 790	-	-	-	8 790
TOTAL	193 354	-	-	-	193 354
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	62 104	-	-1 062	-	61 042
Gros oeuvre	125 056	-	-5 105	-	119 951
Façade, étanchéité, couverture	30 464	-	-2 927	1	27 539
Installations générales et techniques	51 391	-	-1 817	157	49 732
Agencements	33 302	-	-706	60	32 656
Immobilisations corporelles en cours	4 853	5 113	-8	-218	9 740
Autres immobilisations corporelles	51 798	-	-	-	51 798
- Mali de fusion sur terrains	49 364	-	-	-	49 364
- Mali de fusion sur constructions	2 399	-	-	-	2 399
- Autres	34	-	-	-	34
TOTAL	358 968	5 113	-11 624	-	352 458
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	552 322	5 113	-11 624	-	545 811

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. Ce mali technique a été totalement déprécié à la fin de l'exercice 2015.

Détails des malis de fusion affectés aux terrains et constructions

Opérations	Dates	Actifs sous-jacents apportés lors de la fusion ou la TUP	Valeur brute
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

Les immobilisations corporelles en cours sont principalement constituées des dépenses d'investissements liées aux travaux réalisés dans les centres commerciaux de Clermont Jaude et Saint-Etienne Centre Deux.

3.1.2. Amortissements et dépréciations

<i>en milliers d'euros</i>	Amortissements au 31/12/2021	Dotations	Mises hors service, cessions	Autres mouvements	Amortissements au 31/12/2022
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Mali technique	184 564	-	-	-	184 564
Logiciels et autres	8 790	-	-	-	8 790
Total	193 354	-	-	-	193 354
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Gros oeuvre	44 476	2 822	-1 507	-	45 792
Façade, étanchéité, couverture	14 829	1 015	-1 694	-	14 151
Installations générales et techniques	28 253	2 379	-1 397	-	29 235
Agencements	15 915	1 918	-470	-	17 362
Autres immobilisations corporelles	285	55	-	-	340
- Mali de fusion sur terrains	-	-	-	-	-
- Mali de fusion sur constructions	266	55	-	-	321
- Autres	19	-	-	-	19
Total	103 758	8 190	-5 068	-	106 880
TOTAL AMORTISSEMENTS	297 112	8 190	-5 068	-	300 234

<i>en milliers d'euros</i>	Dépréciations au 31/12/2021	Dotations	Reprises	Transferts de poste à poste	Dépréciations au 31/12/2022
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	10 960	2 437	-225	-	13 172
Gros oeuvre	12 642	5 418	-	-	18 060
TOTAL DEPRECIATIONS	23 602	7 855	-225	-	31 232
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	320 714	16 045	-5 293	-	331 466

En 2022, les variations s'expliquent essentiellement par la dépréciation de deux actifs immobiliers pour 7,9 millions d'euros.

3.1.3. Immobilisations nettes

<i>en milliers d'euros</i>	Valeurs nettes au 31/12/2021	Augmentations nettes de dotations	Diminutions nettes de reprises	Transferts de poste à poste	Valeurs nettes au 31/12/2022
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Mali technique	-	-	-	-	-
Logiciels et autres	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	51 144	-2 437	-837	-	47 870
Gros oeuvre	67 938	-8 240	-3 598	-	56 099
Façade, étanchéité, couverture	15 635	-1 015	-1 233	1	13 388
Installations générales et techniques	23 138	-2 379	-420	157	20 497
Agencements	17 388	-1 918	-235	60	15 294
Immobilisations corporelles en cours	4 853	5 113	-8	-218	9 740
Autres immobilisations corporelles	51 513	-55	-	-	51 457
- Mali de fusion sur terrains	49 364	-	-	-	49 364
- Mali de fusion sur constructions	2 133	-55	-	-	2 078
- Autres	15	-	-	-	15
Total	231 608	-10 932	-6 331	-	214 345
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	231 608	-10 932	-6 331	-	214 345

3.2 Immobilisations financières

3.2.1. Titres de participation

<i>en milliers d'euros</i>	
Titres de participation bruts à l'ouverture	9 717 652
Acquisitions de titres	271 098
Diminutions de titres	-15 238
Cessions ou transferts de titres	-123 033
Malis de fusion sur actifs financiers	194
Titres de participation bruts à la clôture	9 850 673

Le poste « Acquisitions de titres » correspond principalement :

- aux souscriptions aux augmentations de capital de filiales détenues par Klépierre SA dont Klépierre Alpes SAS pour 47,2 millions d'euros, Klépierre Echirrolles SNC pour 28,2 millions d'euros, Klépierre Créteil SCI pour 26,6 millions d'euros et Cécoville SAS pour 24,5 millions d'euros ;
- à l'apport des titres de la société Odysseum Place De France SNC pour 74,4 millions d'euros suite à la TUP de la société Kléber Odysseum SCI dans Klépierre SA.

Le poste « Diminutions de titres » correspond à la réduction de capital de la société Du Bassin Nord SCI.

Le poste « Cessions ou transferts de titres » correspond principalement à :

- l'annulation des titres des sociétés Kléber Odysseum SCI, Bègles Papin SNC, Holding Gondomar 3 SAS et LP7 SAS pour un montant total de 94,1 millions d'euros suite aux TUP intervenues sur l'exercice (cf. note 1) ;
- l'annulation des titres des sociétés Bresta I B.V., Klépierre Beleggingen I B.V. et Klépierre Management Slovensko s.r.o. pour 23,6 millions d'euros suite à la liquidation des sociétés (cf. note 1.4).

Dépréciations sur titres de participation

<i>en milliers d'euros</i>	Provisions au 31/12/2021	Dotations	Reprises	Fusions/TUP	Provisions au 31/12/2022
Immobilisations financières					
Participations	1 750 028	104 766	-62 808	-478	1 791 508
Total provisions	1 750 028	104 766	-62 808	-478	1 791 508

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

- Les dépréciations des titres constatées au cours de l'exercice des sociétés suivantes :
 - Klépierre Nederland B.V. : 36,9 millions d'euros ;
 - Les Portes de Chevreuse SNC : 16,3 millions d'euros (suite à l'augmentation de capital par capitalisation de la créance, la dépréciation antérieurement comptabilisée sur la créance a été reprise et dotée en provision sur titres en 2022).
- Les reprises de dépréciations des titres de participation des sociétés suivantes :
 - Akmerkez Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS : 22,5 millions d'euros ;
 - Bresta I B.V. et Klépierre Beleggingen I B.V. : 23,4 millions d'euros suite à leur liquidation (cf. note 1.4).

Tableau des filiales et participations

Informations financières Filiales et Participations en milliers d'euros	Capital	Capitaux propres autres que capital & résultat	Quote-part de capital détenu en %	Résultat comptable à la clôture	Chiffre d'affaires HT	Valeur brute comptable après allocation des maillis de fusion	Valeur nette comptable après allocation des maillis de fusion	Cautions et avais accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
1. FILIALES DETENUES A PLUS DE 50%										
Ayam SNC	3	-	90	71	-	8 029	4 301	-	443	-
Bègles d'Arcins SCS	26 679	35 311	52	11 574	22 309	44 991	44 991	-	16 793	-
Caetole SNC	3	38 365	90	8 306	11 942	152 582	152 582	-	-	4 953
Capucine BV	39 494	307 000	100	28 701	-	515 979	515 979	-	-	-
Cécoville SAS	3 520	208 588	100	22 676	34 739	281 097	281 097	-	-	7 026
Centre Bourse SNC	3 813	-	100	709	3 269	47 419	7 319	-	27 591	-
Centre Deux SNC	3	34 106	91	2 983	6 252	89 845	57 916	-	84	1 250
Dense SNC	3	30 999	91	4 303	8 208	94 725	94 725	-	-	2 568
Financière Corio SAS	3	-47	100	-52	-	1 571	-	-	43 248	-
Foncière de Louvain-la-Neuve SA	12 062	-13 272	100	25 385	18 960	12 064	12 064	-	125 454	-
Galerie du livre SAS	76	1 987	100	-7	93	6 309	6 089	-	-	34
Galleria Commerciale Klépierre SRL	1 560	31 397	100	225	2 812	41 052	35 955	-	2 800	9 000
Galeriès Drancennes SNC	4	600	100	1 796	4 553	58 341	19 065	-	10 713	-
Gondobrico SA	3 322	353	100	500	985	3 516	3 516	-	1 462	-
Le Havre Colbert SNC	80	9 947	100	914	1 572	10 026	10 026	-	2 768	-
Holding Gondomar 1 SAS	5 085	24 362	100	5 252	6 653	64 739	64 739	-	8 988	1 642
KLE 1 SAS	9 580	54 359	100	8 075	151	117 166	117 166	-	53 982	6 155
Klecab SCI	450	1 350	100	97	474	1 800	1 800	-	1 207	-
Klé Projet 1 SAS	3 754	18 789	100	-3 221	1 072	37 201	28 172	-	6 222	-
Klécar Foncier España SL	250	1 709	100	6 169	13 372	192 735	167 941	235	43 225	6 717
Klécar Foncier Iberica SL	251	50	100	3 226	321	46 316	6 628	-	-	34
Klécar France SNC	333 086	-	83	45 875	6 341	455 060	455 060	-	-	-
Klécar Participations Italie SAS	20 456	2 079	83	513	-	17 587	17 587	-	60 088	-
Klékurs SAS	91 542	73 786	100	40 417	15 930	238 942	214 013	-	-	14 518
Klépierre Alpes SAS	186	93 157	100	10 271	18 557	279 761	259 966	-	-	4 610
Klépierre Conseil SAS	1 108	5 622	100	116	60	7 934	7 934	-	122	40
Klépierre Créteil SCI	33 238	37 851	100	7 934	5 477	102 229	80 482	-	-	-
Klépierre Echirolles SNC	28 173	-7 247	100	-3 608	20	34 736	17 303	-	-	-
Klepierre et Cie SNC	503	10 128	100	1 260	-	40 205	38 341	-	-	1 032
Klépierre Finance SAS	38	78	100	-136	675	1 599	-	-	-	-
Klepierre Foncier Macedonia SA	190	-13 238	100	632	1 262	1 999	-	-	18 958	-
Klépierre Grand Littoral SAS	69 427	-14 714	100	810	17 097	360 115	62 028	-	56 776	-
Klepierre Italia SRL	62 390	513 007	100	68 802	-	1 144 425	1 144 425	-	1 436 061	2 341
Klepierre Management Belgique	65	335	100	171	2 178	397	397	-	-	-
Klepierre Management Ceska Republika SRO *	124	141	100	-233	2 710	10 500	10 500	-	-	-
Klepierre Management Deutschland GmbH	25	2 231	100	-719	8 814	25	25	-	13 720	-
Klepierre Management Espana SL	205	148	100	237	11 079	37 862	37 862	-	-	-
Klepierre Management Hellas SA	48	-534	100	-139	153	1 597	-	-	403	-
Klepierre Management Polska Sp. z o.o. *	11	1 204	100	-406	3 148	10 900	10 800	-	-	-
Klepierre Management Portugal SA	200	40	100	574	2 827	16 965	9 100	-	-	398
Klepierre Management SNC	1 682	11 146	100	1 260	90 789	136 473	136 473	1 208	-	-
Klépierre Massalia SAS	10 864	-12 461	100	-46	-	13 208	-	-	15 577	-
Klépierre NEA Efkarpia SA	90	-134	100	107	216	240	47	-	1 657	-
Klépierre Nederland BV	136 182	1 104 234	100	431	-	1 888 564	1 209 455	-	614 006	-
Klépierre Nordica BV	377 640	366 576	100	106 937	-	675 657	675 657	-	-	-
Klépierre Perihola Patras SA	674	1 191	100	469	961	675	675	-	4 005	-
Klépierre Plenilunio Socimi SA	5 000	42 658	100	17 507	25 242	234 514	234 514	-	91 495	15 534
Klépierre Procurement International SNC	3 693	-	100	-1 499	1 734	3 693	3 693	-	-	-
Klepierre Real Estate España SL	54 437	11 924	100	2 783	11 678	262 059	131 652	-	37 322	780
Klépierre Vallecás SA	60	69 590	100	17 594	25 350	248 900	248 900	-	104 124	16 205
Klé Start SAS	5	-232	100	-141	169	861	0	-	707	-
Les Portes de Chevreuse SNC	16 303	-17 081	100	-353	-	16 302	0	-	-	-
Los Prados Real Estate SL	3	-	100	-	-	3	3	-	-	-
Maya SNC	3	0	90	949	-	33 596	24 621	-	1 713	-
Mob SCI	4 650	-1 480	100	-9	125	8 754	3 571	-	-	-
Nancy Bonsecours SCI	3 054	3 053	100	-115	-	6 565	6 106	-	2 406	-
Nueva Condo Murcia SLU	6 949	106 473	100	12 300	20 862	174 068	174 068	-	32 715	10 295
Odysseum Place de France SNC	97 712	-	100	11 580	11 580	123 417	123 417	1 495	81 781	-
Pasteur SC	227	-8 350	100	362	2 593	2 091	-	2 427	23 904	-
Portes de Claye SCI	56 262	170 318	55	-7 619	15 758	124 619	124 619	-	-	-
Príncipe Pio Gestion SA	7 212	35 070	100	6 174	12 989	180 000	148 741	-	8 262	6 568
Progest SAS	8 114	32 184	100	7 410	1 135	123 188	123 188	-	-	-
Reluxco International SA	730	-27 360	100	-1 451	-	122 080	-	-	76 807	-
Sagep SAS	470	5 616	100	-5 002	546	28 634	1 187	-	-	-
Saint Maximin Construction SCI	2	-	55	47	53	524	318	-	-	-
Sanoux SCI	14	-10 508	75	986	7 537	-	-	-	-	-
SCOOL SC	25 215	342 219	54	6 929	56 816	207 856	207 856	-	-	-
Sécolvalde SCI	12 189	115 929	55	30 654	56 935	92 482	92 482	-	49 187	-
Soaval SCS	4 501	33 342	99	12 431	29 986	42 046	42 046	-	38 541	-
Sodévac SNC	2 918	26 245	100	2 808	6 284	29 163	29 163	-	-	-
TOTAL I				523 536	613 403	9 370 575	7 740 347	5 365	3 115 317	111 700

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 malis de fusion	Valeur nette comptable après allocation des malis de fusion	Cautions et avals accordés	Prêts et avances accordés	Dividendes encaissés
2. Participations détenues entre 10 % et 50 %										
Akmerkez Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS *	1 866	5 257	45	8 667	10 883	224 269	71 834	-	-	3 010
Du Bassin Nord SCI	48 913	19 936	50	-22 067	9 161	34 425	34 425	-	-	-
Cecobil SCS	5 122	10 166	50	9 919	18 700	7 642	7 642	-	11 377	-
Forving SARL	11	25	27	-1	-	682	378	-	-	-
Klépierre Brand Ventures SNC	330	-	49	2 838	12 025	490	162	-	-	-
Klépierre Köln Holding GmbH	25	2 625	10	-119	-	2 703	1 694	-	-	-
Le Havre Lafayette SNC	525	9	50	3 708	5 201	1 702	1 702	-	3 804	-
Le Havre Vauban SNC	300	5	50	-31	692	463	463	-	4 013	-
Secar SC	9 150	-	10	29 801	50 939	80 330	73 697	-	4 205	-
Solorec SC	4 869	2 768	49	27 895	55 873	124 104	124 104	-	98 456	-
Ucgen Bakim Ve Yonetim Hizmetleri AS *	-	-	10	-	-	16	-	-	-	-
TOTAL II				60 610	163 474	476 826	316 102	-	121 855	3 010
3. Participations détenues à moins de 10 %										
Du Plateau SCI	-	602	4	2 156	2 491	895	895	-	-	-
Kle Arcades SC	10	-	-	50	318	-	-	-	-	-
Klépierre Gayrimenkul Yönetimi Ve Yatirim Ticaret AS *	37 298	-38 191	1	-3 710	10 083	760	292	-	24 000	-
La Rive SCI	2	-3 410	2	4 276	5 221	709	709	-	-	-
La Rocade Ouest SCI	383	-	8	542	782	908	821	-	-	-
Valdebac SCI	1 324	11 916	-	193	-	-	-	-	-	-
TOTAL III				3 507	18 895	3 272	2 717	-	24 000	-
TOTAL GENERAL I + II + III				587 653	795 772	9 850 673	8 059 165	5 365	3 261 172	114 710

* 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	31/12/2022	31/12/2021
Créances rattachées aux titres de participation	4 551 687	5 016 429
Intérêts courus sur avances	69 460	69 654
Quotes-parts de résultat et dividendes	272 069	103 808
Dépréciations de créances rattachées à des participations	-68 977	-103 427
Total	4 824 239	5 086 463

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

La variation du poste « Créances rattachées aux titres de participation » s'explique essentiellement par :

- les remboursements d'avance reçus au cours de l'année pour 598,7 millions d'euros dont 172,5 millions d'euros pour Klépierre Nederland B.V., 58,9 millions d'euros pour Cécoville SAS, 46,3 millions d'euros pour Klépierre Alpes SAS et 36 millions d'euros pour Reluxco International SA ;
- la souscription aux augmentations de capital de filiales réalisées par compensation de créances pour un montant total de 118,9 millions d'euros dont Klépierre Echirrolles SNC, Klépierre Créteil SCI, Klé 1 SAS et Les Portes de Chevreuse SNC ;
- l'affectation en avance des quotes-parts de résultat 2021 et des dividendes pour 135,5 millions d'euros ;
- la capitalisation, au 1^{er} janvier 2022, des intérêts courus au 31 décembre 2021 pour un montant de 43,9 millions d'euros.

La variation du poste des dépréciations de créances rattachées s'explique essentiellement par les reprises de provisions pour les sociétés suivantes :

- Les Portes de Chevreuse SNC pour un montant de 16,2 millions d'euros (cf. note 3.2.1) ;
- Reluxco International SA pour un montant de 16 millions d'euros (cf. note 4.2).

3.2.3. Autres immobilisations financières

Au 31 décembre 2021, le poste se composait uniquement des dépôts à terme intégralement soldés au cours de l'exercice 2022.

3.3 Créances clients et autres créances

Ce poste se compose principalement des créances clients pour un montant de 19,4 millions d'euros en valeur brute, 14,9 millions d'euros en valeur nette après prise en compte de la provision pour créances douteuses. La valeur nette des créances clients au 31 décembre 2021 était de 15 millions d'euros.

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Créances clients	19 400	20 476
Provision pour créances douteuses	-4 511	-5 452
Valeur nette des créances clients	14 888	15 025

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>	31/12/2022	31/12/2021
Créances fiscales - TVA	1 802	3 452
Autres créances	1 016	925
Total	2 818	4 376

3.4 Valeurs mobilières de placement et actions propres

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Valeurs mobilières de placement - Actions propres	28 580	33 554
Comptes à terme	-	10 000
Dépréciation des valeurs mobilières de placement - Actions propres	-	-2 777
Total	28 580	40 777

Information sur l'autocontrôle

Le nombre d'actions auto-détenues au 31 décembre 2022 est de 1 360 321 actions, soit 0,47 % du nombre de titres émis, pour une valeur nette de 28,6 millions d'euros.

L'affectation de ce stock est la suivante :

- 36 700 actions au titre du plan d'attribution d'actions de performance de 2019 ;
- 109 836 actions au titre du plan d'attribution d'actions de performance de 2020 ;
- 279 748 actions au titre du plan d'attribution d'actions de performance de 2021 ;
- 317 922 actions attribuées le 7 juillet 2022 dans le cadre du plan d'attribution d'actions de 2022 ;
- 616 115 actions au titre des futurs plans d'attribution d'actions.

2 767 120 actions propres dans le cadre du contrat d'animation boursière ont été cédées au cours de l'exercice 2022. Ces opérations ont dégagé une plus-value nette de 0,5 million d'euros.

3.5 Disponibilités et instruments financiers

Ce poste correspond essentiellement à :

- des comptes bancaires pour 89,4 millions d'euros ;
- des primes liées aux instruments de trésorerie pour 48,8 millions d'euros et étalées sur la durée respective de chacune des couvertures.

3.6 Charges constatées d'avance – Charges à répartir

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Charges constatées d'avance	7 617	6
Charges à répartir sur plusieurs exercices	23 731	28 273
- Frais d'émission des emprunts obligataires	17 970	21 092
- Frais d'émission des emprunts auprès des établissements de crédit	5 761	7 181
Primes d'émission des emprunts obligataires	25 343	29 504
Total	56 692	57 783

Les charges constatées d'avance sont essentiellement composées des intérêts 2023 sur les billets de trésorerie souscrits en 2022 et réglés d'avance.

3.7 Produits à recevoir

Les produits à recevoir comprennent principalement :

- des intérêts courus à recevoir sur les créances rattachées à des participations pour un montant de 69,5 millions d'euros ;
- des factures à établir pour 12,2 millions d'euros.

4 NOTES ANNEXES : PASSIF DU BILAN

4.1 Capitaux propres

en milliers d'euros	31/12/2021	Affectation du résultat	Distribution	Autres	31/12/2022
Capital social ^(a)	401 606	-	-	-	401 606
Primes d'émission, d'apport, de fusion					
- Primes d'émission	4 045 489	-	-461 934	-	3 583 555
- Primes d'apport	25 730	-	-25 730	2 313 ^(b)	2 313
Boni de fusion	-	-	-	35	35
Réserve légale	44 010	-	-	-	44 010
Report à nouveau	-147 095	60 165	-	-	-86 930
Résultat de l'exercice	60 165	-60 165	-	-	346 879
Total	4 429 904	-	-487 664	2 348	4 291 467
<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 26 avril 2022, la Société a procédé à la distribution de 487,7 millions d'euros soit 1,70 euro par action. Le montant distribué comprend 461,9 millions d'euros prélevés sur le poste « Primes d'émission » et 25,7 millions d'euros prélevés sur le poste « Primes d'apport ».

La part de la distribution afférente aux actions auto-détenues a été affectée aux primes d'apport pour 2,3 millions d'euros.

4.2 Provisions pour risques et charges

en milliers d'euros	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Autres provisions pour risques et charges	15 235	20 239	3 825	31 649
Total	15 235	20 239	3 825	31 649

Les dotations correspondent essentiellement à une provision pour risques au titre d'une lettre de confort donnée à une filiale pour 14 millions d'euros (provision antérieurement comptabilisée en provision sur créances rattachées) et aux provisions sur les plans d'actions gratuites attribuées pour 6,1 millions d'euros.

Les reprises de provisions correspondent essentiellement aux reprises de provisions sur les plans d'actions gratuites attribuées pour 2,7 millions d'euros.

4.3 Emprunts et dettes financières

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Autres emprunts obligataires	5 624 965	6 112 189
- Dette principale	5 585 400	6 070 000
- Intérêts courus ⁽¹⁾	39 565	42 189
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	79 650	1 609
- Crédits bancaires	75 000	-
- Intérêts courus crédits bancaires	627	480
- Découverts bancaires	-	626
- Intérêts courus sur <i>swaps</i>	4 023	503
Emprunts et dettes financières divers	3 291 575	3 141 026
- Dépôts et cautionnements reçus	3 722	3 968
- Centrale de trésorerie	2 064 176	1 613 748
- Billets de trésorerie	1 199 876	1 500 000
- Quotes-parts de résultat	23 802	23 310
Total	8 996 190	9 254 825

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

Klépierre a remboursé 484,6 millions d'euros d'obligations en 2022. Ces opérations ont été financées par la trésorerie disponible.

Ventilation par échéance de la dette financière au 31 décembre 2022

<i>en milliers d'euros</i>	Total	A moins d'un an	d'un an à cinq ans	A plus de cinq ans
Autres emprunts obligataires	5 624 965	563 265	1 961 700	3 100 000
- Dette principale	5 585 400	523 700 ⁽¹⁾	1 961 700 ⁽²⁾	3 100 000 ⁽³⁾
- Intérêts courus	39 565	39 565	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	79 650	4 650	75 000	-
- Crédits bancaires	75 000	-	75 000	-
- Intérêts courus crédits bancaires	627	627	-	-
- Intérêts courus sur <i>swaps</i>	4 023	4 023	-	-
Emprunts et dettes financières divers	3 291 575	3 287 853	-	3 722
- Dépôts et cautionnements reçus	3 722	-	-	3 722
- Centrale de trésorerie	2 064 176	2 064 176	-	-
- Billets de trésorerie	1 199 876	1 199 876	-	-
- Quotes-parts de résultat	23 802	23 802	-	-
Total	8 996 190	3 855 768	2 036 700	3 103 722

(1) *Avril 2023 : 523 700 milliers d'euros.*

(2) *Novembre 2024 : 556 700 milliers d'euros, 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 : 600 000 milliers d'euros, juillet 2030 : 600 000 milliers d'euros, février 2031 : 600 000 milliers d'euros, septembre 2031 : 600 000 milliers d'euros, décembre 2032 : 700 000 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 2022, 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)	31/12/2022	31/12/2021
Crédits syndiqués et prêts bilatéraux	Endettement net/valeur du patrimoine ("Loan to Value")	≤ 60 %	37,7 %	38,7 %
	Excédent brut d'exploitation/Charges d'intérêt nettes ^(b)	≥ 2,0x	10x	8,3x
	Dettes financières adossées/valeur du patrimoine ^(c)	≤ 20 %	0,6 %	0,6 %
	Valeur du patrimoine ^(d)	≥ 10 Md€	17,1 Md€	17,7 Md€
Emprunts obligataires	Dettes financières adossées/valeur de l'actif net réévalué ^(c)	≤ 50 %	0,7 %	0,8 %

(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 se compose 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	31/12/2022	31/12/2021
Personnel et comptes rattachés	2 139	2 517
Dettes fiscales et aux organismes sociaux	3 597	3 797
Total	5 736	6 315

4.6 Autres dettes

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

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Clients - Rabais, Remises, Ristournes à accorder	379	3 691
Autres	3 509	3 396
Total	3 888	7 087

Au 31 décembre 2021, le poste « Clients - Rabais, Remises, Ristournes à accorder » correspondait essentiellement aux abattements accordés en lien avec la crise de la Covid.

Le poste « Autres » correspond notamment aux avoirs à émettre aux locataires au titre des liquidations de charges pour 1,2 million d'euros contre 1,1 million au 31 décembre 2021.

4.7 Produits constatés d'avance

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Primes d'émission des emprunts obligataires	717	1 102
Droits d'entrée	86	294
Autres	582	3 934
Total	1 385	5 330

Le poste « Autres » correspond essentiellement à l'étalement du produit des immobilisations répercutées aux locataires. Au 31 décembre 2021, il comprenait également le produit d'intérêts 2022 sur les billets de trésorerie souscrits en 2021 et perçu d'avance pour 2,7 millions d'euros.

4.8 Ecart de conversion passif

Les écarts de conversion passif correspondent essentiellement au 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.

4.9 Charges à payer

Les charges à payer comprennent principalement :

- des provisions pour factures non parvenues pour 8,3 millions d'euros ;
- des intérêts courus à payer pour 4 millions d'euros.

5 NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT

5.1 Résultat d'exploitation

En 2022, les produits locatifs, réalisés en France, s'élèvent à 31,6 millions d'euros dont 24,5 millions d'euros de loyers et 7,1 millions d'euros de refacturations de charges locatives.

Le résultat d'exploitation est un déficit net de 10,7 millions d'euros, soit une amélioration de 4,3 millions d'euros par rapport au déficit net de 2021, principalement liée à une augmentation des produits locatifs compensée par une hausse des dépréciations sur les actifs immobiliers.

5.2 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

Ce poste s'élève à 105,7 millions d'euros au 31 décembre 2022 et comprend pour l'essentiel :

- les quotes-parts de résultat 2021 à hauteur de 20,3 millions d'euros des sociétés Cécobil 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 2022 à hauteur de 98,9 millions d'euros provenant principalement des sociétés Klécar France SNC, Sécovalde SCI, Solorec SC et Odysseum Place De France SNC ;
- les quotes-parts de résultat déficitaire 2022 des sociétés Du Bassin Nord SCI et Porte de Claye SNC.

5.3 Résultat financier

Le résultat financier au 31 décembre 2022 dégage un bénéfice de 259,9 millions d'euros, il était négatif de 11,5 millions d'euros au 31 décembre 2021. Cette évolution reflète essentiellement l'augmentation des revenus des titres de participation, la baisse des provisions sur participations financières provenant notamment d'une évolution moins négative en 2022 qu'en 2021 des valeurs des actifs immobiliers détenus par ces participations ainsi que l'augmentation du produit d'intérêts sur les avances accordées aux filiales.

5.3.1. Produits financiers

<i>en milliers d'euros</i>	2022	2021
Revenus des titres de participation	301 823	257 639
Intérêts des avances associés	97 638	86 305
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédits ⁽¹⁾	-	5 915
Intérêts des comptes courants et dépôts ⁽¹⁾	131	24
Autres revenus et produits financiers	3 408	4 587
Produits sur swaps de taux et autres instruments de couverture ⁽¹⁾	3 285	2 897
Reprises de provisions financières	105 975	32 132
Transferts de charges financières	835	335
Autres gains de change	2 130	905
Total des produits financiers	515 224	390 739

(1) Les produits et charges sur swaps, les intérêts sur emprunts et centralisation de trésorerie sont nettés

Les revenus des titres de participation correspondent principalement aux dividendes relatifs à l'exercice 2021 ainsi qu'à des distributions de réserves reçues. La variation s'explique essentiellement par l'augmentation du dividende reçu de la société Klécar Participation Italie SAS de 22,4 millions d'euros et par la distribution exceptionnelle de 167 millions d'euros de la société Klépierre Nordica B.V. contre 145 millions de distribution de prime reçue en 2021 de la part de la société Klépierre Nederland B.V.

La variation des intérêts des avances associés s'explique principalement par la hausse du taux de rémunération des avances accordées aux sociétés françaises ainsi que par l'effet année pleine en 2022 d'avances accordées fin 2021.

Au 31 décembre 2022, le produit net sur *swaps* de taux et autres instruments de couverture correspond :

- aux primes et soultes sur *swaps* et instruments de couverture dont la charge nette est de 7,1 millions d'euros ;
- au produit net d'intérêts des *swaps* de taux et *caps* qualifiés de couverture pour 10,4 millions d'euros.

Les reprises de provisions financières correspondent essentiellement aux reprises de provisions liées à des participations pour 101,9 millions d'euros et à la reprise de provision sur les actions propres pour 4,1 millions d'euros.

5.3.2. Charges financières

<i>en milliers d'euros</i>	2022	2021
Intérêts des emprunts obligataires	83 178	94 413
Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédits ⁽¹⁾	208	-
Autres intérêts ⁽¹⁾	147	481
Autres charges financières	9 041	8 136
Dotations aux amortissements des primes de remboursement des emprunts obligataires	4 160	4 023
Dotations aux amortissements des frais d'émission d'emprunts	5 006	5 615
Dotations aux provisions financières	151 477	288 585
Autres pertes de change	2 112	985
Total des charges financières	255 329	402 238

(1) Les produits et charges sur *swaps*, les intérêts sur emprunts et centralisation de trésorerie sont nettés

Les autres charges financières sont constituées principalement des commissions sur emprunts pour 8,1 millions d'euros.

Les dotations aux provisions financières correspondent essentiellement aux provisions liées à des participations pour 146,2 millions d'euros et aux provisions sur les actions gratuites attribuées pour 5,3 millions d'euros.

5.4 Résultat exceptionnel

<i>en milliers d'euros</i>	2022	2021
Plus et moins-values de cession sur actifs corporels et incorporels	2 499	-824
Plus et moins-values de cession sur actifs financiers	-3 956	-81 494
Plus et moins-values sur actions propres ⁽¹⁾	-1 561	-3 954
Plus et moins-values sur rachats d'obligations	-6 716	-
Autres charges et produits exceptionnels	-23 730	-388
Dotations et reprises de provisions et dépréciations	23 563	94 842
Transferts de charges exceptionnelles	1 025	837
Total	-8 876	9 020

(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 plus-value réalisée sur la cession de l'actif situé à Orgeval.

Les postes "Autres charges et produits exceptionnels" et « Dotations et reprises de provisions et dépréciations » reflètent essentiellement les impacts des liquidations des sociétés néerlandaises Klépière Beleggingen I B.V. et Bresta I B.V. (cf. note 1.4).

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 2021, le résultat exceptionnel était constitué principalement des résultats de cessions des titres des sociétés Klépierre Berlin GmbH et Klépierre Berlin Leasing GmbH.

5.5 Impôt sur les sociétés

<i>en milliers d'euros</i>	2022	2021
Impôt et contributions	926	1 640
Total	926	1 640

Le bénéfice fiscal du secteur non exonéré (non-SIIC) a généré une charge d'impôt pour 1,1 million d'euros au titre de l'exercice 2022 compensée par un crédit d'impôt de 2 millions d'euros lié aux aides gouvernementales dans le contexte de la crise Covid-19.

La Société dispose de déficits antérieurs en report imputables sur le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés. Au titre de l'exercice 2022, la Société a imputé 5,5 millions d'euros de ses déficits antérieurs ramenant le stock total de déficits reportables à un montant de 417,6 millions d'euros au 31 décembre 2022.

6 NOTES ANNEXES : ENGAGEMENTS HORS BILAN

6.1 Engagements réciproques sur instruments dérivés

Au 31 décembre 2022, 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 2022.

en milliers d'euros	31/12/2022	
<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	1 075 000	48 458
Swaps receveurs du taux fixe qualifiés de couverture	1 200 000	-118 628
Caps	2 050 000	54 540
Collar	100 000	2 478

Incidence sur le résultat

en milliers d'euros	31/12/2022	
Intérêts comptabilisés	Produits	Charges
Swaps payeurs du taux fixe qualifiés de couverture	2 545	-1 135
Swaps receveurs du taux fixe qualifiés de couverture	8 578	-4 411
Caps	4 848	-
Collar	-	-

6.2 Autres engagements

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Engagements donnés		
Garanties financières données	20 870	23 599
Autres engagements donnés	7 160	7 160
Total	28 030	30 759
Engagements reçus		
Cautions reçues des locataires	1 096	1 326
Engagements de financement reçus des établissements de crédit *	1 935 000	1 610 000
Engagements sur vente d'immeubles / Titres de participation	2 427	9 100
Total	1 938 523	1 620 426

* nets des encours de billets de trésorerie

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, lper 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	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 : – 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. 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.
Holding Klege Sarl (Luxembourg - Portugal)	Torelli SARL	24/11/2008	Le pacte comprend les dispositions usuelles en matière d'opération sur le capital social, de prise de décision et de droit d'information. Les parties bénéficient d'un droit de préemption en cas de projet de cession de parts sociales à un tiers. Chaque partenaire a le droit d'élire le même nombre de membres au sein du Conseil d'administration. Le Président est choisi pour une période de 12 mois successifs en alternance avec le partenaire. Toutes les décisions sont adoptées à la majorité simple.
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
Italian Shopping Centre Investment SRL (Italie)	Allianz Lebensversicherungs-Aktiengesellschaft	05/08/2016	Le pacte contient des dispositions régissant les rapports entre associés, et notamment les décisions dont l'approbation doit obligatoirement être soumise à l'accord des co-associés. Il contient également un droit de première offre et une clause de résolution des conflits (« deadlock »).
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 2022, Klépierre SA est débitrice de 2 064,2 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 2022 sont de 3 542 680 euros.

La rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance (ex jetons de présence) au titre de l'exercice 2022 s'élève à 688 000 euros, dont 100 367 euros au titre de l'indemnité annuelle brute 2022 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 2022, le groupe Klépierre est mis en équivalence dans les comptes consolidés de Simon Property Group et d'APG qui détiennent respectivement 22,28 % et 6,15 % de son capital (actions d'autocontrôle non exclues).

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

7.6 Événements postérieurs à la clôture

Néant.