

## **Klépierre**

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

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

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

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

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

## **Klépierre**

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

A l'Assemblée Générale de la société Klépierre,

#### **Opinion**

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

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

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

#### **Fondement de l'opinion**

##### **■ Référentiel d'audit**

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

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

##### **■ Indépendance**

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

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

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

| Risque identifié   | Notre réponse  |
|--|--|
| <p>Au 31 décembre 2023, comme mentionné dans la note 4.4.4 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement de votre groupe, comptabilisés à la juste valeur, s'élèvent à M€ 17 299 et les investissements dans des sociétés mises en équivalence portant sur des immeubles de placement comptabilisés à leur juste valeur s'élèvent à M€ 1 183.</p> <p>Les justes valeurs retenues par la direction sont fondées sur des évaluations indépendantes. Ces justes valeurs intègrent de nombreuses hypothèses et estimations, notamment les taux d'évolution des loyers prévus, les taux d'actualisation et les taux de rendement de sortie, les loyers de marché estimés ainsi que les transactions récentes. Concernant les projets en développement, d'autres facteurs sont pris en compte tels que les coûts de développement futurs, l'avancement de l'état locatif et les risques encourus jusqu'à l'achèvement du projet.</p> <p>La détermination de la juste valeur des immeubles de placement implique ainsi le recours à une part de jugement importante. Par conséquent, étant donné le caractère significatif du poste dans les comptes consolidés pris dans leur ensemble et la part de jugement exercée dans la détermination de la juste valeur, l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur est considérée comme un point clé de l'audit.</p> <p>Se référer à la note 4.4 de l'annexe aux comptes consolidés.</p> | <p>Nous avons obtenu une compréhension des contrôles de la direction sur les données utilisées pour les évaluations ainsi que des contrôles sur les variations des valeurs par rapport aux périodes précédentes. Nous avons testé l'efficacité des contrôles que nous avons estimés les plus pertinents.</p> <p>Nous avons évalué la compétence et l'indépendance des experts indépendants.</p> <p>Nous avons participé, en incluant nos spécialistes en évaluation immobilière, à des réunions en présence des experts indépendants, afin de prendre connaissance de la méthodologie adoptée et des principales hypothèses retenues qui sous-tendent la valorisation des immeubles de placement et, plus particulièrement parmi celles-ci, les tendances du marché au titre des loyers attendus, des taux de rendement et, pour les projets en développement, la prise en compte des coûts de développements futurs. Nous avons examiné la manière dont les experts indépendants ont pris en compte les transactions de marché récentes ainsi que les enjeux climatiques.</p> <p>Nous avons rapproché les valorisations des experts indépendants aux comptes consolidés.</p> <p>Nous avons effectué des procédures analytiques en comparant les évaluations avec celles des périodes précédentes, ainsi qu'en comparant les hypothèses utilisées comme les taux d'actualisation et les taux de rendement de sortie avec les données pertinentes du marché.</p> <p>Nous avons réalisé des procédures spécifiques sur les immeubles de placement dont l'évaluation et, le cas échéant, les variations étaient significatives, ainsi que sur ceux dont les hypothèses et les variations étaient atypiques.</p> |

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

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

## Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce Code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

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

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

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

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

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

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

### ■ Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2023, le cabinet DELOITTE & ASSOCIES 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 consolidés

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

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

### ■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

#### ■ Rapport au comité d'audit

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

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

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

Paris-La Défense, le 7 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

ERNST & YOUNG Audit

The signature of Damien Leurent is written in blue ink. It features a stylized 'DL' monogram to the right of a blue shield icon containing a white checkmark.

Damien Leurent

The signature of Jean-Vincent Coustel is written in blue ink. It consists of a circular monogram with a checkmark inside, positioned above a horizontal line.

Jean-Vincent Coustel

The signature of Gilles Cohen is written in blue ink. It includes a blue shield icon with a white checkmark to the left of the name 'Gilles COHEN' in a bold, sans-serif font.

Gilles Cohen

# COMPTES CONSOLIDES

AU 31 DECEMBRE 2023





## ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

| En millions d'euros   | Notes       | 31/12/2023         | 31/12/2022         |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Revenus locatifs  | 5.1         | 1 155,1            | 1 162,4            |
| Charges sur terrain (foncier)   | 5.2         | - 6,6              | - 6,5              |
| Charges locatives refacturées   | 5.3         | 265,0              | 266,1              |
| Charges locatives   | 5.3         | - 361,0            | - 356,2            |
| Charges sur immeubles (propriétaire)  | 5.4         | - 18,9             | - 30,5             |
| <b>Revenus locatifs nets</b>  |             | <b>1 033,6</b>     | <b>1 035,3</b>     |
| Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités et autres produits d'exploitation <sup>(a)</sup> | 5.5         | 76,8               | 83,8               |
| Frais d'études  |             | - 2,3              | - 4,7              |
| Frais de personnel  | 5.6         | - 115,6            | - 112,7            |
| Autres frais généraux   | 5.7         | - 35,5             | - 46,7             |
| Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles                 | 5.8         | - 17,7             | - 16,6             |
| Provisions  |             | 3,8                | - 0,6              |
| Variation de valeur des immeubles de placement  | 5.9         | - 477,0            | - 312,0            |
| Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation                                    | 5.10        | - 8,4              | - 74,2             |
| Dépréciation des écarts d'acquisition   | 4.1         | - 0,5              | - 9,1              |
| <b>Résultat opérationnel</b>  |             | <b>457,2</b>       | <b>542,5</b>       |
| Produits financiers   |             | 111,4              | 38,9               |
| Charges financières   |             | - 236,2            | - 150,3            |
| Charges financières au titre des contrats de location   | 5.8         | - 9,2              | - 8,2              |
| <b>Coût de l'endettement net</b>  | <b>5.11</b> | <b>- 134,0</b>     | <b>- 119,6</b>     |
| Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés   |             | 0,0                | - 0,0              |
| Variation de valeur des instruments financiers  | 5.12        | - 63,9             | 50,1               |
| Profit (perte) sur la situation monétaire nette   | 5.13        | - 28,6             | - 25,7             |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence  |             | 44,4               | 53,3               |
| <b>Résultat avant impôts</b>  |             | <b>275,1</b>       | <b>500,6</b>       |
| Impôts sur les sociétés   | 6           | - 100,8            | - 70,8             |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>   |             | <b>174,3</b>       | <b>429,8</b>       |
| <b>dont</b>   |             |                    |                    |
| - Part du Groupe  |             | 192,7              | 415,2              |
| - Participations ne donnant pas le contrôle   |             | - 18,4             | 14,6               |
| <b>Nombre moyen d'actions non dilué</b>   |             | <b>285 504 966</b> | <b>285 442 230</b> |
| <b>Résultat net non dilué, Part du Groupe, par action (en euros)</b>  |             | <b>0,68</b>        | <b>1,45</b>        |
| <b>Nombre moyen d'actions dilué</b>   |             | <b>286 301 949</b> | <b>286 524 518</b> |
| <b>Résultat net dilué, Part du Groupe, par action (en euros)</b>  |             | <b>0,67</b>        | <b>1,45</b>        |

<sup>(a)</sup> Les « Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités » présentés pour 69,3 millions d'euros et les « Autres produits d'exploitation » présentés pour 14,5 millions d'euros au 31 décembre 2022 sont présentés conjointement à partir de 2023.

| En millions d'euros  | 31/12/2023    | 31/12/2022   |
|--|---------------|--------------|
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>  | <b>174,3</b>  | <b>429,8</b> |
| <b>Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres</b>                    | <b>- 88,4</b> | <b>11,8</b>  |
| - Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie                | - 22,6        | 46,4         |
| - Profits et pertes de conversion  | - 70,7        | - 28,5       |
| - Impôt sur les autres éléments du résultat global   | 4,0           | - 7,6        |
| <b>Sous-total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en « Résultat net »</b>        | <b>- 89,3</b> | <b>10,3</b>  |
| - Résultat de cession d'actions propres  | 0,6           | - 2,0        |
| - Écarts actuariels  | 0,3           | 3,5          |
| <b>Sous-total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en « Résultat net »</b> | <b>0,9</b>    | <b>1,5</b>   |
| Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées                                |               |              |
| <b>Résultat global total</b>   | <b>85,9</b>   | <b>441,6</b> |
| <b>dont</b>  |               |              |
| - Part du Groupe   | 121,1         | 414,6        |
| - Participations ne donnant pas le contrôle  | - 35,2        | 27,0         |
| <b>Résultat global non dilué, Part du Groupe, par action (en euros)</b>                                    | <b>0,42</b>   | <b>1,45</b>  |
| <b>Résultat global dilué, Part du Groupe, par action (en euros)</b>  | <b>0,42</b>   | <b>1,45</b>  |

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

| <i>En millions d'euros</i>                       | Notes   | 31/12/2023      | 31/12/2022      |
|--|---------|-----------------|-----------------|
| Écarts d'acquisition                             | 4.1     | 467,0           | 469,6           |
| Immobilisations incorporelles                    | 4.2     | 23,2            | 25,3            |
| Immobilisations corporelles                      | 4.3     | 37,0            | 16,1            |
| Immeubles de placement évalués à la juste valeur | 4.4     | 17 298,5        | 17 757,1        |
| Immeubles de placement évalués au coût           | 4.4     | 74,5            | 110,2           |
| Participations dans les entreprises associées    | 4.5     | 971,6           | 994,4           |
| Autres actifs non courants                       | 4.6     | 260,5           | 296,7           |
| Instruments dérivés non courants                 |         | 29,4            | 51,3            |
| Impôts différés actifs non courants              |         | 19,4            | 12,7            |
| <b>Actifs non courants</b>                       |         | <b>19 181,1</b> | <b>19 733,4</b> |
| Immeubles de placement destinés à la vente       | 4.4     | 65,4            | 13,1            |
| Clients et comptes rattachés                     | 4.7     | 126,7           | 141,8           |
| Autres créances                                  | 4.8     | 266,2           | 265,3           |
| - Créances fiscales                              |         | 68,3            | 64,3            |
| - Autres débiteurs                               |         | 197,9           | 201,0           |
| Instruments dérivés courants                     |         | 89,1            | 111,4           |
| Impôts différés actifs courants                  | 6       | 5,6             | 4,6             |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie          | 4.9     | 358,7           | 281,6           |
| <b>Actifs courants</b>                           |         | <b>911,7</b>    | <b>817,8</b>    |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                               |         | <b>20 092,8</b> | <b>20 551,2</b> |
| Capital  | 4.11    | 401,6           | 401,6           |
| Primes   |         | 3 344,9         | 3 585,9         |
| Réserve légale                                   |         | 44,0            | 44,0            |
| Réserves consolidées                             |         | 4 033,5         | 3 917,5         |
| - Actions propres                                |         | - 25,7          | - 28,6          |
| - Réserve de couverture                          |         | 13,2            | 24,9            |
| - Autres réserves consolidées                    |         | 4 046,0         | 3 921,2         |
| Résultat consolidé                               |         | 192,7           | 415,2           |
| <b>Capitaux propres part du Groupe</b>           |         | <b>8 016,7</b>  | <b>8 364,2</b>  |
| Participations ne donnant pas le contrôle        |         | 2 002,9         | 2 094,8         |
| <b>Capitaux propres</b>                          |         | <b>10 019,6</b> | <b>10 459,0</b> |
| Passifs financiers non courants                  | 4.6     | 6 065,9         | 5 717,8         |
| Dettes de location non courantes                 | 4.10    | 299,0           | 266,6           |
| Provisions long terme                            | 4.12    | 25,4            | 29,1            |
| Engagements de retraite                          | 4.13    | 7,9             | 7,2             |
| Instruments dérivés non courants                 | 7.1/7.3 | 100,8           | 116,6           |
| Dépôts et cautionnements                         |         | 151,0           | 145,7           |
| Impôts différés passifs                          | 6       | 1 110,4         | 1 074,1         |
| <b>Passifs non courants</b>                      |         | <b>7 760,4</b>  | <b>7 357,1</b>  |
| Passifs financiers courants                      | 4.6     | 1 590,1         | 1 978,0         |
| Dettes de location courantes                     | 4.10    | 12,4            | 12,6            |
| Concours bancaires                               | 4.9     | 0,3             | 0,1             |
| Dettes fournisseurs                              |         | 161,6           | 165,7           |
| Dettes sur immobilisations                       |         | 52,3            | 52,6            |
| Autres dettes                                    | 4.14    | 328,5           | 337,3           |
| Instruments dérivés courants                     | 7.1/7.3 | 0,8             | 2,7             |
| Dettes fiscales et sociales                      | 4.14    | 166,8           | 186,1           |
| <b>Passifs courants</b>                          |         | <b>2 312,8</b>  | <b>2 735,1</b>  |
| <b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>          |         | <b>20 092,8</b> | <b>20 551,2</b> |

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

| En millions d'euros  | 31/12/2023    | 31/12/2022      |
|--|---------------|-----------------|
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>   |               |                 |
| Résultat net des sociétés intégrées  | 174,3         | 429,8           |
| Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité        |               |                 |
| – Dépréciations, amortissements et provisions  | -15,0         | 2,4             |
| – Variation de valeur des immeubles de placement   | 477,0         | 312,0           |
| – Dépréciation de l'écart d'acquisition  | 0,5           | 9,1             |
| – Plus et moins values sur cessions d'actifs   | 8,4           | 74,2            |
| – Charge d'impôt courant et différé  | 100,8         | 70,8            |
| – Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence   | -44,4         | -53,3           |
| – Reclassement des intérêts financiers et autres éléments  | 272,1         | 131,4           |
| <b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>  | <b>973,7</b>  | <b>976,4</b>    |
| Impôts versés  | -55,9         | -32,7           |
| Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation   | 16,0          | -33,3           |
| <b>Flux net de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>                                 | <b>933,8</b>  | <b>910,4</b>    |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>  |               |                 |
| Produits de la cession d'immeubles de placement  | 100,0         | 296,2           |
| Produits de la cession de filiales (net de la trésorerie cédée, net des prêts et avances remboursés) | 16,3          | 257,6           |
| Acquisitions d'immeubles de placement  | -11,9         |                 |
| Décaissements liés aux travaux en cours  | -192,2        | -176,9          |
| Acquisitions d'autres immobilisations  | -7,6          | -10,3           |
| Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)  | -1,3          | -1,4            |
| Dividendes reçus (incluant les dividendes reçus des coentreprises et des entreprises associées)      | 31,5          | 24,2            |
| Mouvement des prêts et avances consentis et autres investissements <sup>(a)</sup>                    | 17,3          | -12,3           |
| <b>Flux net de trésorerie provenant des opérations d'investissement</b>                              | <b>-47,9</b>  | <b>377,1</b>    |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>  |               |                 |
| Dividendes mis en paiement aux actionnaires de l'entité mère   | -258,5        |                 |
| Dividendes mis en paiement aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées     | -32,6         | -87,5           |
| Variation de capital de filiales possédant des actionnaires minoritaires                             | -20,6         | -0,6            |
| Remboursement de prime d'émission  | -241,0        | -485,3          |
| Acquisitions/cessions d'actions propres  | 0,1           | 0,1             |
| Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture                                   | 1 853,8       | 1 274,8         |
| Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture                           | -1 941,0      | -2 196,6        |
| Remboursement net des dettes locatives   | -15,3         | -15,1           |
| Intérêts financiers versés   | -143,5        | -108,5          |
| Intérêts financiers sur obligations locatives  | -9,2          | -8,2            |
| <b>Flux net de trésorerie provenant des opérations de financement</b>                                | <b>-807,8</b> | <b>-1 626,9</b> |
| <b>Effet des variations de taux de change sur la trésorerie</b>                                      | <b>-1,1</b>   | <b>-3,6</b>     |
| <b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>  | <b>77,0</b>   | <b>-343,0</b>   |
| <b>Trésorerie à l'ouverture</b>  | <b>281,5</b>  | <b>624,5</b>    |
| <b>Trésorerie à la clôture</b>   | <b>358,5</b>  | <b>281,5</b>    |

<sup>(a)</sup> Dont remboursements de prêts et avances pour – 14,7 millions d'euros et nouveaux prêts et avances pour +32,0 millions d'euros

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

|  | Capital      | Réserves liées au capital | Titres auto-détenus | Réserves de couverture | Autres réserves consolidées | Résultat net de l'ensemble consolidé | Capitaux propres part du Groupe | Capitaux propres des participations ne donnant pas le contrôle | Total capitaux propres |
|--|--------------|---------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--|------------------------|
| <i>En millions d'euros</i>   |              |                           |                     |                        |                             |                                      |                                 |  |                        |
| <b>Capitaux propres 31/12/2021</b>                                   | <b>401,6</b> | <b>4 115,2</b>            | <b>-33,5</b>        | <b>0,1</b>             | <b>3 376,6</b>              | <b>544,7</b>                         | <b>8 404,7</b>                  | <b>2 188,7</b>   | <b>10 593,4</b>        |
| Opérations sur capital   |              |                           |                     |                        |                             |                                      |                                 |  |                        |
| Paiements fondés sur des actions                                     |              |                           |                     |                        |                             |                                      |                                 |  |                        |
| Opérations sur titres auto-détenus                                   |              |                           | 4,9                 |                        | -0,9                        |                                      | 4,0                             |  | 4,0                    |
| Affectation du résultat  |              |                           |                     |                        | 544,7                       | -544,7                               |                                 |  |                        |
| Dividendes   |              | -485,3                    |                     |                        |                             |                                      | -485,3                          | -123,6   | -608,9                 |
| <b>Résultat net de la période</b>                                    |              |                           |                     |                        |                             | <b>415,2</b>                         | <b>415,2</b>                    | <b>14,6</b>  | <b>429,8</b>           |
| <b>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b> |              |                           |                     |                        |                             |                                      |                                 |  |                        |
| Résultat de cession d'actions propres                                |              |                           |                     |                        | -2,0                        |                                      | -2,0                            |  | -2,0                   |
| Résultat de couverture des flux de trésorerie                        |              |                           |                     | 26,5                   |                             |                                      | 26,5                            | 19,9   | 46,4                   |
| Pertes et profits de conversion                                      |              |                           |                     |                        | -24,3                       |                                      | -24,3                           | -4,2   | -28,5                  |
| Écarts actuariels  |              |                           |                     |                        | 3,5                         |                                      | 3,5                             |  | 3,5                    |
| Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global               |              |                           |                     | -1,7                   | -2,6                        |                                      | -4,3                            | -3,3   | -7,6                   |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>                            |              |                           |                     | <b>24,8</b>            | <b>-25,4</b>                |                                      | <b>-0,6</b>                     | <b>12,4</b>  | <b>11,8</b>            |
| Variations de périmètre  |              |                           |                     |                        |                             |                                      |                                 | -0,7   | -0,7                   |
| Autres mouvements  |              |                           |                     |                        | 26,2                        |                                      | 26,2                            | 3,4  | 29,6                   |
| <b>Capitaux propres 31/12/2022</b>                                   | <b>401,6</b> | <b>3 629,9</b>            | <b>-28,6</b>        | <b>24,9</b>            | <b>3 921,2</b>              | <b>415,2</b>                         | <b>8 364,2</b>                  | <b>2 094,8</b>   | <b>10 459,0</b>        |
| Opérations sur capital   |              |                           |                     |                        |                             |                                      |                                 |  |                        |
| Paiements fondés sur des actions                                     |              |                           |                     |                        |                             |                                      |                                 |  |                        |
| Opérations sur titres auto-détenus                                   |              |                           | 2,9                 |                        |                             |                                      | 2,9                             |  | 2,9                    |
| Affectation du résultat  |              |                           |                     |                        | 415,2                       | -415,2                               | 0,0                             |  | 0,0                    |
| Dividendes   |              | -241,0                    |                     |                        | -258,5                      |                                      | -499,5                          | -36,9  | -536,4                 |
| <b>Résultat net de la période</b>                                    |              |                           |                     |                        |                             | <b>192,7</b>                         | <b>192,7</b>                    | <b>-18,4</b>   | <b>174,3</b>           |
| <b>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b> |              |                           |                     |                        |                             |                                      |                                 |  |                        |
| Résultat de cession d'actions propres                                |              |                           |                     |                        | 0,6                         |                                      | 0,6                             |  | 0,6                    |
| Résultat de couverture des flux de trésorerie                        |              |                           |                     | -12,9                  |                             |                                      | -12,9                           | -9,7   | -22,6                  |
| Pertes et profits de conversion <sup>(a)</sup>                       |              |                           |                     |                        | -61,9                       |                                      | -61,9                           | -8,8   | -70,7                  |
| Écarts actuariels  |              |                           |                     |                        | 0,3                         |                                      | 0,3                             |  | 0,3                    |
| Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global               |              |                           |                     | 1,2                    | 1,1                         |                                      | 2,3                             | 1,7  | 4,0                    |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>                            |              |                           |                     | <b>-11,7</b>           | <b>-59,9</b>                |                                      | <b>-71,6</b>                    | <b>-16,8</b>   | <b>-88,4</b>           |
| Variations de périmètre  |              |                           |                     |                        |                             |                                      |                                 | -24,8  | -24,8                  |
| Autres mouvements <sup>(b)</sup>                                     |              |                           |                     |                        | 28,0                        |                                      | 28,0                            | 5,0  | 33,0                   |
| <b>Capitaux propres 31/12/2023</b>                                   | <b>401,6</b> | <b>3 388,9</b>            | <b>-25,7</b>        | <b>13,2</b>            | <b>4 046,0</b>              | <b>192,7</b>                         | <b>8 016,7</b>                  | <b>2 002,9</b>   | <b>10 019,6</b>        |

- (a) La variation des profits et pertes de conversion de – 61,9 millions d’euros concerne principalement la Turquie (– 52,6 millions d’euros), la Norvège (-35,5 millions d’euros), la Suède (+ 19,9 millions d’euros), la Pologne (+ 6,5 millions d’euros), la République tchèque (+ 1,4 million d’euros) et le Danemark (- 0,8 million d’euros).
- (b) Le poste « Autres mouvements » de 28,0 millions d’euros est relatif à l’application de l’IAS 29 « Information financière dans les économies hyperinflationnistes » de la Turquie.

|               |  |           |
|---------------|--|-----------|
| <b>NOTE 1</b> | <b>ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE.....</b>   | <b>8</b>  |
| 1.1.          | Endettement et financement.....  | 8         |
| 1.2.          | Distribution du dividende.....   | 8         |
| 1.3.          | Investissements et désinvestissements réalisés.....  | 8         |
| <b>NOTE 2</b> | <b>PRINCIPES COMPTABLES ET PERIMETRE .....</b>   | <b>9</b>  |
| 2.1.          | Informations relatives à l'entreprise .....  | 9         |
| 2.2.          | Application des normes IFRS .....  | 9         |
| 2.3.          | Recours à des jugements et à des estimations significatives.....                                     | 10        |
| 2.4.          | Conversion des monnaies étrangères .....   | 10        |
| 2.5.          | Économies hyperinflationnistes.....  | 11        |
| 2.6.          | Prise en compte des risques relatifs au changement climatique .....                                  | 11        |
| 2.7.          | Méthodes de consolidation et variations de périmètre .....   | 12        |
| 2.8.          | Résultat net par action .....  | 12        |
| 2.9.          | Endettement net .....  | 12        |
| <b>NOTE 3</b> | <b>INFORMATIONS SECTORIELLES.....</b>  | <b>13</b> |
| 3.1.          | Compte de résultat sectoriel.....  | 13        |
| 3.2.          | Immeubles de placement par secteur opérationnel.....   | 14        |
| 3.3.          | Investissements et cessions de la période ventilés par secteur opérationnel.....                     | 14        |
| <b>NOTE 4</b> | <b>NOTES ANNEXES : BILAN.....</b>  | <b>15</b> |
| 4.1.          | Écarts d'acquisition ( <i>goodwill</i> ).....  | 15        |
| 4.2.          | Immobilisations incorporelles .....  | 18        |
| 4.3.          | Immobilisations corporelles.....   | 19        |
| 4.4.          | Immeubles de placement.....  | 19        |
| 4.5.          | Participations dans les entreprises associées.....   | 25        |
| 4.6.          | Actifs et passifs financiers (courants et non courants).....   | 27        |
| 4.7.          | Clients et comptes rattachés.....  | 33        |
| 4.8.          | Autres créances.....   | 33        |
| 4.9.          | Trésorerie et équivalents de trésorerie.....   | 34        |
| 4.10.         | Juste valeur des actifs et passifs financiers.....   | 34        |
| 4.11.         | Capitaux propres .....   | 36        |
| 4.12.         | Provisions long terme.....   | 39        |
| 4.13.         | Avantages au personnel .....   | 40        |
| 4.14.         | Dettes fiscales et sociales et autres dettes .....   | 43        |
| <b>NOTE 5</b> | <b>NOTES ANNEXES : ETAT DU RESULTAT GLOBAL .....</b>   | <b>44</b> |
| 5.1.          | Revenus locatifs.....  | 44        |
| 5.2.          | Charges sur terrain (foncier) .....  | 45        |
| 5.3.          | Charges locatives .....  | 45        |
| 5.4.          | Charges sur immeubles (propriétaire) .....   | 45        |
| 5.5.          | Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités et autres produits d'exploitation .....   | 46        |
| 5.6.          | Frais de personnel et effectifs.....   | 46        |
| 5.7.          | Autres frais généraux .....  | 46        |
| 5.8.          | Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles ..... | 46        |
| 5.9.          | Variation de valeur des immeubles de placement.....  | 47        |

|               |  |           |
|---------------|--|-----------|
| 5.10.         | Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres de participation               | 47        |
| 5.11.         | Coût de l'endettement net  | 47        |
| 5.12.         | Variation de la juste valeur des instruments financiers                                  | 48        |
| 5.13.         | Profit (perte) sur la situation monétaire nette  | 48        |
| <b>NOTE 6</b> | <b>IMPOTS</b>  | <b>49</b> |
| <b>NOTE 7</b> | <b>EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATEGIE DE COUVERTURE</b>                                 | <b>53</b> |
| 7.1.          | Risque de taux   | 53        |
| 7.2.          | Risque de liquidité  | 55        |
| 7.3.          | Risque de change   | 56        |
| 7.4.          | Risque de contrepartie en lien avec les activités de financement                         | 56        |
| <b>NOTE 8</b> | <b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE</b>   | <b>57</b> |
| 8.1.          | Engagements donnés   | 57        |
| 8.2.          | Engagements réciproques  | 58        |
| 8.3.          | Engagements reçus  | 58        |
| 8.4.          | Pactes d'actionnaires  | 58        |
| <b>NOTE 9</b> | <b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>  | <b>59</b> |
| 9.1.          | Transactions avec les parties liées  | 59        |
| 9.2.          | Rémunération des membres du Conseil de surveillance et du Directoire du groupe Klépierre | 60        |
| 9.3.          | Événements postérieurs à la clôture  | 60        |
| 9.4.          | Honoraires des Commissaires aux comptes  | 60        |
| 9.5.          | Liste des entités consolidées  | 61        |

## NOTE 1 Éléments significatifs de l'exercice

### 1.1. Endettement et financement

Au 31 décembre 2023, la dette nette consolidée a diminué à 7 348,8 millions d'euros contre 7 479,3 millions d'euros à la fin de l'année 2022.

Le Groupe a levé 1 040,0 millions d'euros de nouveaux financements, en prêts bancaires pour 790,0 millions d'euros (412,0 millions d'euros de prêt à terme et 378,0 millions d'euros de prêts hypothécaires) et en abondement de souches obligataires pour 250,0 millions d'euros. Ces fonds ont été utilisés pour rembourser l'obligation de 524,0 millions d'euros le 17 avril 2023 et pour préfinancer celle à échéance du 6 novembre 2024.

Au cours de l'année, Klépierre a renouvelé avec succès 550,0 millions d'euros de lignes de crédit et mis en place 175,0 millions d'euros de nouvelles lignes, la plupart ayant une maturité de cinq ans. Le Groupe a également exercé la première option d'extension d'un an de l'une de ses lignes de crédit renouvelables bilatérales (100,0 millions d'euros).

Fin mai, Fitch a attribué pour la première fois à Klépierre la note de BBB+ avec une perspective stable et la note « A- » pour sa dette senior non garantie.

### 1.2. Distribution du dividende

Le 11 mai 2023, l'Assemblée Générale des actionnaires a approuvé le paiement d'un dividende de 1,75 euro par action au titre de l'exercice fiscal 2022, payable en numéraire. Le dividende total s'élève à un montant de 499,5 millions d'euros (hors dividendes payables sur actions propres), et a été déduit des primes d'émission et bénéfices non distribués.

Le 30 mars 2023, un acompte sur dividende de 0,87 euro par action a été versé aux actionnaires, pour un montant total de 248,2 millions d'euros hors taxes et frais. Le solde du dividende de 0,88 euro par action (251,3 millions d'euros) a été versé le 11 juillet 2023.

### 1.3. Investissements et désinvestissements réalisés

Au total, les investissements réalisés sur la période dans les immeubles de placement à la juste valeur et au coût et consolidés en intégration globale s'élèvent à 195 millions d'euros.

En matière de développement, Klépierre s'est concentré sur ses principaux projets engagés pour renforcer le *leadership* de ses centres commerciaux dans leurs zones de chalandise, notamment : l'extension de Grand Place à Grenoble (France), les travaux de rénovation de Shopville LeGru à Turin et de Gran Reno à Bologne (Italie) et la restructuration des toits de Maremagnum à Barcelone (Espagne).

Durant l'année 2023, le Groupe a procédé à la cession de plusieurs actifs pour un montant de 104 millions d'euros, portant principalement sur les deux centres commerciaux Metz Saint Jacques et Valenciennes Place d'Armes, un parc d'activités à Mérignac et plusieurs commerces de détail (France), un parc d'activité à Murcie (Espagne) et un bâtiment adjacent au centre commercial Galleria Boulevard à Kristianstad (Suède).

## NOTE 2 Principes comptables et périmètre

### 2.1. Informations relatives à l'entreprise

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

En date du 13 février 2024, le Directoire a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Klépierre SA au 31 décembre 2023.

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

### 2.2. Application des normes IFRS

En application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2023 du groupe Klépierre ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publié par l'IASB (International Accounting Standards Board), tel qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date.

Les états financiers consolidés sont présentés en millions d'euros et toutes les valeurs sont arrondies au dixième de million le plus proche sauf indication contraire. Des écarts d'arrondi peuvent générer des différences mineures entre les états.

#### 2.2.1. Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023

Les principes comptables appliqués par le Groupe sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022. Les normes, amendements et interprétations entrés en vigueur le 1er janvier 2023 n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

#### 2.2.2. Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023

Le Groupe n'a pas adopté par anticipation de nouvelles normes, amendements ou interprétations qui n'étaient pas encore en vigueur au 1er janvier 2023.

#### 2.2.3. Application du taux d'imposition minimum de 15% (Pilier 2)

La réforme de l'OCDE établissant une imposition minimale pays par pays de 15 % pour les grandes entreprises réalisant un chiffre d'affaires d'au moins 750 millions d'euros (Règles du Pilier 2) a été transposée dans une directive de l'UE et la législation nationale française, et est en vigueur depuis le 1er janvier 2024.

En se basant sur l'analyse préliminaire effectuée avec notre consultant fiscal et les échanges techniques avec l'OCDE et l'administration fiscale française, Klépierre SA, bénéficiant du régime des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) en France, devrait être considérée comme un véhicule d'investissement immobilier qui est une entité mère ultime, et devrait donc être considérée comme une entité exclue. De plus, la grande majorité des filiales de Klépierre SA incluses dans ses états financiers consolidés devraient également être reconnues en tant qu'entités exclues. A cette étape de notre analyse et compte tenu des clarifications obtenues sur les Règles de Pilier 2, le groupe Klépierre ne s'attend pas raisonnablement à un impact majeur relatif à l'application des Règles de Pilier 2. Des directives supplémentaires de l'OCDE sont attendues dans les premiers mois de 2024 pour confirmer cette évaluation préliminaire.



## 2.3. Recours à des jugements et à des estimations significatives

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

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

- **Valorisation du *goodwill* des sociétés de gestion**

Le Groupe vérifie la nécessité de déprécier le *goodwill* au moins une fois par an. Ceci implique une estimation de la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie auxquelles le *goodwill* est alloué. La détermination de la valeur recouvrable requiert que Klépierre fasse des estimations sur les flux de trésorerie futurs attendus de chaque unité génératrice de trésorerie et détermine un taux d'actualisation avant impôt adéquat pour calculer la valeur actuelle de ces flux de trésorerie comme décrit dans la note 4.1. Les valeurs recouvrables sont déterminées par un expert indépendant.

- **Immeubles de placement et sociétés mises en équivalence**

Le Groupe désigne des experts indépendants pour procéder à une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers selon les méthodes décrites dans la note 4.4. Les experts utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles.

- **Risque de crédit**

Le risque de crédit est déterminé conformément à la norme IFRS 9, comme décrit dans la note 4.6.

- **Instruments financiers dérivés**

Le Groupe évalue la juste valeur des instruments financiers dérivés qu'il utilise conformément aux modèles standards pratiqués sur le marché et à la norme IFRS 13 tel que décrit dans la note 4.10.

- **Impôt différé**

Voir note 6.

## 2.4. Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euro (€), qui est la monnaie fonctionnelle et de présentation de Klépierre SA.

Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et tous les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle. La devise fonctionnelle d'une entité est la devise de l'environnement économique principal dans lequel elle exerce ses activités.

Les filiales étrangères du Groupe réalisent certaines opérations dans une monnaie étrangère qui n'est pas leur monnaie de fonctionnement. Ces opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés du Groupe, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. Les éléments non monétaires en monnaies étrangères qui sont évalués à la juste valeur sont convertis au taux de change à la date à laquelle cette juste valeur a été déterminée.

À la date de clôture, les actifs et passifs de ces filiales sont convertis en euros, au taux de change en vigueur à la date de clôture et leurs comptes de résultat sont convertis au taux de change moyen pondéré pour l'année. Les écarts de change résultant de cette conversion sont affectés directement sous une rubrique distincte des capitaux propres.

## 2.5. Économies hyperinflationnistes

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

Au 31 décembre 2023, la Turquie remplit toujours les critères d'une économie hyperinflationniste.

Les critères définis par la norme IAS 29 « Information financière dans les économies hyperinflationnistes » sont donc remplis. L'AMF et l'ESMA (European Securities and Markets Authority) estiment, toutes deux, que la Turquie devrait être considérée comme une économie hyperinflationniste au sens d'IAS 29 à compter du 1er janvier 2022.

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

- À l'exception de ceux comptabilisés à la juste valeur, les actifs et passifs non monétaires doivent être ajustés au regard de l'inflation à l'aide d'un indice général des prix. En revanche, les actifs monétaires au bilan ne font pas l'objet de retraitements.
- Les éléments du résultat net et du résultat global en devise locale doivent être retraités au regard de l'inflation en appliquant l'indice général des prix à compter de la date à laquelle ces éléments ont été initialement comptabilisés dans les états financiers consolidés. Les états de la situation financière, les comptes de résultat et les états du résultat global des filiales turques sont convertis en euro au taux de clôture de la période.

En 2023, les impacts sur le résultat global sont présentés dans la rubrique « Profit (perte) sur la situation monétaire nette », dans la note 5.13.

## 2.6. Prise en compte des risques relatifs au changement climatique

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

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

La valorisation des immeubles de placement à la juste valeur réalisée par des évaluateurs indépendants conformément à l'option prévue par la norme IAS 40, inclut les risques climatiques sur la base de leur méthodologie actuelle.

Pour la campagne d'évaluation ayant conduit à la valorisation des immeubles de placement au 31 décembre 2023, Klépierre a fourni aux experts les informations suivantes :

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

Par ailleurs, une partie des capacités de financement du Groupe est liée à la performance environnementale de ses actifs.

Au 31 décembre 2023, le Groupe avait contracté 2 110 millions d'euros de financement soumis à des critères de durabilité, selon lesquels la marge sur la facilité est réduite si Klepierre atteint les objectifs définis dans l'accord de prêt. La plupart des économies résultantes sont réinvesties par Klepierre dans des programmes visant à améliorer l'efficacité à faible émission de carbone et la performance environnementale globale de ses actifs. De plus, un prêt hypothécaire vert de 260 millions d'euros a été signé en 2023 pour une durée de cinq ans.

## 2.7. Méthodes de consolidation et variations de périmètre

Au 31 décembre 2023, le périmètre de consolidation du Groupe comprend 218 sociétés, dont 184 sociétés en intégration globale et 34 sociétés mises en équivalence. Aucune variation significative du périmètre de consolidation n'est intervenue sur la période.

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

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

- **Contrôle exclusif : intégration globale.** Conformément à IFRS 10, un investisseur contrôle une entité émettrice lorsqu'il est exposé ou a droit aux rendements variables résultant de sa participation dans l'entité émettrice, et qu'il a la capacité d'exercer un pouvoir sur l'entité émettrice pouvant influencer sur ces rendements. Le contrôle est présumé exister lorsque Klépierre détient directement ou indirectement plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise. Le contrôle est également attesté lorsque la société mère dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité, de nommer, de révoquer ou de réunir la majorité des membres du Conseil d'administration ou de l'organe de direction équivalent ;
- **Contrôle conjoint et influence notable : consolidation par mise en équivalence.** Le contrôle conjoint est justifié par la nécessité d'un accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières. L'accord est contractuel : statuts, pactes d'actionnaires. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politiques financière et opérationnelle d'une entité, sans en détenir le contrôle. Elle est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote dans une entité. Les participations dans les entreprises associées sont inscrites au bilan initialement à leur coût augmenté ou diminué de la quote-part de situation nette générée après l'acquisition, et diminué des pertes de valeur. Les variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence sont comptabilisées à l'actif du bilan sous la rubrique « Participations dans les entreprises associées » et au passif du bilan sous la rubrique de capitaux propres appropriée.

Le détail du périmètre de consolidation est fourni en note 9.5 « Liste des entités consolidées ».

Les comptes réciproques ainsi que les profits résultant d'opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés.

## 2.8. Résultat net par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période ajusté de tout effet des options dilutives.

## 2.9. Endettement net

L'endettement financier net signifie, sur la base des états financiers consolidés de l'emprunteur, les passifs financiers (hors réévaluation liée à la « couverture de juste valeur » et *swap* de devise) plus les concours bancaires courants, moins les liquidités, équivalents de trésorerie (ce qui inclut, pour éviter toute confusion, les valeurs mobilières négociables), et les fonds gérés par le Groupe pour le compte de mandants.

L'endettement financier net au 31 décembre 2023 en note 4.6.2 "Évolution de l'endettement".

## NOTE 3 Informations sectorielles

### Principes comptables

#### Informations sectorielles

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

### 3.1. Compte de résultat sectoriel

Le Groupe est organisé, pour les besoins du management, en secteurs d'activité correspondant à des territoires géographiques. Ces secteurs opérationnels, au nombre de cinq, sont structurés comme suit :

- France (incluant les autres actifs de commerces et la Belgique) ;
- Italie ;
- Scandinavie (Steen & Strøm : Norvège, Suède et Danemark) ;
- Ibérie (Espagne et Portugal) ;
- Autres pays (Pays-Bas, Allemagne, Pologne, République tchèque, Grèce et Turquie).

Les secteurs opérationnels « Pays-Bas et Allemagne », « Europe centrale » et « Autres pays (Grèce et Turquie) » ont été regroupés car moins significatifs. Cette présentation est conforme aux seuils quantitatifs définis par la norme IFRS 8.

Le management contrôle les résultats de chaque secteur opérationnel de manière distincte, aux fins de l'allocation des ressources et de l'évaluation de ses performances.

Le secteur opérationnel 'Scandinavie' comprend l'ensemble des sociétés du groupe Steen & Strøm, dans lequel Klépierre détient 56,1 % et qu'elle contrôle.

| En millions d'euros  | France <sup>(a) (c)</sup> |              | Italie       |              | Scandinavie  |              | Ibérie       |              | Autres Pays <sup>(b) (c)</sup> |              | Groupe Klépierre |                |
|--|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------------|--------------|------------------|----------------|
|  | 31/12/2023                | 31/12/2022   | 31/12/2023   | 31/12/2022   | 31/12/2023   | 31/12/2022   | 31/12/2023   | 31/12/2022   | 31/12/2023                     | 31/12/2022   | 31/12/2023       | 31/12/2022     |
| Revenus locatifs   | 431,1                     | 480,3        | 245,8        | 217,7        | 132,9        | 141,1        | 137,4        | 130,7        | 207,9                          | 192,5        | 1 155,1          | 1 162,4        |
| <b>REVENUS LOCATIFS NETS</b>   | <b>393,5</b>              | <b>431,6</b> | <b>227,7</b> | <b>207,4</b> | <b>117,7</b> | <b>122,8</b> | <b>125,1</b> | <b>119,4</b> | <b>169,6</b>                   | <b>154,0</b> | <b>1 033,6</b>   | <b>1 035,3</b> |
| Revenus de gestion et autres produits                                    | 35,2                      | 34,8         | 16,8         | 19,5         | 7,0          | 8,3          | 7,4          | 11,5         | 10,4                           | 9,7          | 76,9             | 83,8           |
| Frais de personnel et frais généraux                                     | -79,3                     | -78,2        | -20,0        | -27,7        | -16,7        | -14,9        | -12,7        | -15,5        | -24,7                          | -27,8        | -153,4           | -164,0         |
| Dotations aux amortissements et provisions                               | -10,3                     | -12,1        | -0,3         | -2,2         | -1,3         | -1,3         | -0,8         | -0,5         | -1,2                           | -1,2         | -13,9            | -17,3          |
| Variation de valeur des immeubles de placement                           | -410,5                    | -198,6       | 106,3        | -24,0        | -133,0       | -92,4        | 19,4         | 77,4         | -59,2                          | -74,4        | -477,0           | -312,0         |
| Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation | -7,8                      | -1,6         | -0,1         |              | 0,1          | -27,1        | -0,6         |              | -0,0                           | -45,5        | -8,4             | -74,2          |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence                 | -19,4                     | 1,3          | 33,2         | 20,5         | -2,3         | 4,4          | 3,0          | -1,8         | 29,9                           | 28,8         | 44,4             | 53,3           |
| <b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>  | <b>-98,6</b>              | <b>177,2</b> | <b>363,5</b> | <b>193,5</b> | <b>-28,4</b> | <b>-0,1</b>  | <b>140,8</b> | <b>190,6</b> | <b>124,8</b>                   | <b>43,6</b>  | <b>502,1</b>     | <b>604,9</b>   |

(a) Centres commerciaux et autres actifs de commerce, Belgique incluse.

(b) À compter de 2023, les secteurs "Pays-Bas et Allemagne" et "Europe Centrale" ont été regroupés sous le secteur "Autres Pays".

(c) À compter de 2023, les frais historiquement non alloués ont été affectés sous le secteur France.

### 3.2. Immeubles de placement par secteur opérationnel

La valeur des immeubles de placement, telle que figurant dans le bilan consolidé, est présentée ci-dessous par secteur opérationnel (sont exclus les immeubles de placement portés par les sociétés comptabilisées par la méthode de mise en équivalence) :

| <i>En millions d'euros</i> | <b>Valeur des immeubles de placement 31/12/2023 <sup>(a)</sup></b> | <b>Valeur des immeubles de placement 31/12/2022 <sup>(a)</sup></b> |
|----------------------------|--|--|
| France <sup>(b)</sup>      | 6 803,5  | 7 202,7  |
| Italie                     | 3 448,0  | 3 300,7  |
| Scandinavie                | 2 287,5  | 2 481,8  |
| Ibérie                     | 2 133,9  | 2 118,9  |
| Autres pays <sup>(c)</sup> | 2 700,1  | 2 763,2  |
| <b>TOTAL</b>               | <b>17 373,0</b>  | <b>17 867,3</b>  |

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

(b) Incluant les autres actifs de commerces et la Belgique.

(c) Depuis 2023, les segments opérationnels « Pays-Bas et Allemagne » et « Europe centrale » ont été regroupés dans « Autres pays ».

### 3.3. Investissements et cessions de la période ventilés par secteur opérationnel

Les investissements de la période ventilés par secteur opérationnel sont présentés dans le tableau ci-dessous :

| <i>En millions d'euros</i> | <b>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</b> | <b>Immeubles de placement évalués au coût</b> | <b>Nouveaux investissements au 31/12/2023(a)</b> |
|----------------------------|---|---|--|
| <b>Centres commerciaux</b> | <b>190,2</b>  | <b>4,6</b>                                    | <b>194,8</b>                                     |
| France <sup>(b)</sup>      | 96,0  | 0,8   | 96,8   |
| Italie                     | 37,2  | 3,8   | 41,0   |
| Scandinavie                | 12,4  |   | 12,4   |
| Ibérie                     | 17,7  |   | 17,7   |
| Autres pays                | 26,9  |   | 26,9   |
| <b>TOTAL</b>               | <b>190,2</b>  | <b>4,6</b>                                    | <b>194,8</b>                                     |

(a) Les investissements comprennent les acquisitions, les coûts capitalisés et les variations de périmètres.

(b) Incluant les autres actifs de commerces et la Belgique.

Les investissements de la période (y compris les intérêts capitalisés) en France concernent principalement les travaux de rénovation de Grand Place (Grenoble), de Centre Deux (Saint-Étienne), de Blagnac (Toulouse), et les dernières étapes de la rénovation de Créteil Soleil (région parisienne).

En Italie, les principaux investissements réalisés portent sur les rénovations effectuées à Shopville LeGru (Turin) et Gran Reno (Bologne).

Les produits des cessions des immeubles de placement sont présentés dans le tableau ci-dessous :

| <i>En millions d'euros</i>                               | <b>Produits de cession</b> |
|--|----------------------------|
| <b>Immeubles de placement et titres de participation</b> | <b>104,4</b>               |
| France <sup>(a)</sup>                                    | 77,6                       |
| Italie   |                            |
| Scandinavie  | 5,6                        |
| Ibérie   | 21,0                       |
| Autres pays  | 0,2                        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>104,4</b>               |

(a) Incluant les autres actifs de commerces et la Belgique.

## NOTE 4 Notes annexes : bilan

### 4.1. Écarts d'acquisition (*goodwill*)

#### Principes comptables

##### Comptabilisation des regroupements d'entreprises

Les règles de comptabilisation des regroupements d'entreprises respectent les dispositions prévues par la norme IFRS 3 révisée.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immeuble de placement.

- Le test de concentration optionnel est utilisé pour évaluer si la quasi-totalité de la juste valeur de l'acquisition est concentrée sur un seul actif ou un groupe d'actifs similaires.
- Si le résultat du test est négatif, la conclusion qu'une entreprise a été acquise dépend de la détermination de l'inclusion dans l'acquisition de processus particulièrement importants et essentiels pour continuer à produire des résultats (ou pour les développer si aucun résultat n'a encore été obtenu), ainsi que d'une main-d'œuvre organisée possédant les compétences nécessaires pour exécuter le processus.

Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, la transaction est enregistrée comme une acquisition d'actifs.

Le Groupe comptabilise tout regroupement d'entreprises par l'application de la méthode de l'acquisition. La contrepartie transférée est évaluée à la juste valeur des actifs acquis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les passifs éventuels ne sont comptabilisés que s'ils sont représentatifs d'une obligation réelle à la date du regroupement et si leur juste valeur peut être évaluée de manière fiable. Pour chaque regroupement d'entreprise, l'acquéreur doit évaluer toute participation, ne donnant pas le contrôle, détenue dans l'entreprise acquise, soit à la juste valeur à la date d'acquisition, soit à la quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs de l'entreprise acquise.

Tout excédent de la contrepartie transférée et du montant de la participation ne donnant pas le contrôle sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un *goodwill*. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charge.

La norme IFRS 3 révisée prévoit un délai maximal de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de ce délai de 12 mois, tout complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

Concernant le traitement des impôts différés actifs, le Groupe comptabilise un gain au compte de résultat sur les impôts différés actifs qui n'auraient pas été reconnus à la date d'acquisition ou durant la période d'évaluation.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur si et quand il y a prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistré directement en résultat de l'exercice.

Toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part hors Groupe sans impact résultat et/ou modification du *goodwill*.

## Évaluation et perte de valeur des *goodwill*

Le *goodwill* est enregistré au coût diminué des éventuelles pertes de valeur cumulées. Conformément à la norme IAS 36, le Groupe procède à des tests de dépréciation dès l'apparition d'un indice de perte de valeur, et au minimum une fois par an. Pour la réalisation de ce test, les immobilisations sont regroupées en unités génératrices de trésorerie (UGT). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par les autres groupes d'actifs.

Si la valeur comptable d'un *goodwill* est supérieure à sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée en résultat.

Klépierre dispose de deux types de *goodwill* :

- ***Goodwill* correspondant à l'optimisation fiscale sur les impôts différés**

Il s'agit des *goodwill* issus de la reconnaissance d'impôts différés à la date du regroupement d'entreprises. Ils sont calculés par différence entre les impôts différés comptabilisés au bilan selon IAS 12, et les impôts effectifs à verser en cas de vente via une cession de titres. En conséquence, les tests de dépréciation menés sur ces *goodwill* à chaque clôture consistent à comparer la valeur nette comptable du *goodwill* aux gains d'optimisation fiscale attendus sur les impôts différés.

- ***Goodwill* des sociétés de gestion**

Ces *goodwill* concernent les sociétés de gestion. Les tests de dépréciation sont réalisés une fois par an et sont basés sur des évaluations issues d'un expert indépendant. Ces évaluations reposent sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (ou méthode DCF pour *Discounted Cash Flows*) pour chacun des pays dans lequel le Groupe exerce des activités de gestion. Cette méthode s'articule en trois étapes.

La méthode consiste dans un premier temps à estimer les flux de trésorerie susceptibles d'être générés dans le futur par le portefeuille d'activités de chaque société (avant prise en compte des coûts explicites ou implicites du financement). Ces flux de trésorerie sont estimés à partir de plans d'affaires élaborés dans chaque pays où le Groupe a des activités de management, pour son propre compte ou pour le compte de tiers.

Dans une deuxième étape, les prévisions de flux de trésorerie, ainsi que la valeur estimée du portefeuille d'activités au terme de la période de prévision (valeur finale), sont actualisées à un taux approprié. Ce taux d'actualisation est déterminé à partir du modèle du *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) et est la somme des trois éléments suivants : taux d'intérêt sans risque, prime de risque du marché global (prime de risque moyenne anticipée du marché multipliée par le coefficient bêta du portefeuille d'activités) et prime de risque spécifique (destinée à prendre en compte la fraction du risque spécifique non déjà intégrée dans les flux).

Dans une troisième et dernière étape, la valeur des capitaux propres de chaque société est obtenue en retranchant de la valeur du portefeuille d'activités le montant de l'endettement financier net existant à la date de l'évaluation.

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable à la valeur recouvrable, comme expliqué ci-dessus. Les valeurs recouvrables sont déterminées par un expert indépendant.

Au 31 décembre 2023, le montant des écarts d'acquisition s'élève à 467,0 millions d'euros contre 469,6 millions d'euros au 31 décembre 2022 et se décompose comme suit :

### ***Goodwill* des sociétés de gestion**

Au 31 décembre 2023, le montant des écarts d'acquisition des sociétés de gestion après dépréciations s'élève à 218,1 millions d'euros, restant stable comparé au 31 décembre 2022. Conformément à IAS 36, un test de dépréciation doit être effectué en cas d'indice de dépréciation du *goodwill* et au moins une fois par an.

Au 31 décembre 2023, aucun indice de dépréciation n'a été identifié.

| En millions d'euros                              | 31/12/2022   | Variations de périmètre | Cessions, mises hors service | Dépréciations | Variations de cours change | 31/12/2023   |
|--|--------------|-------------------------|------------------------------|---------------|----------------------------|--------------|
| France   | 117,7        |                         |                              |               |                            | 117,7        |
| Italie   | 53,7         |                         |                              |               |                            | 53,7         |
| Espagne  | 32,0         |                         |                              |               |                            | 32,0         |
| Portugal   | 7,1          |                         |                              |               |                            | 7,1          |
| Allemagne  | 7,6          |                         |                              |               |                            | 7,6          |
| <b>Écarts d'acquisition activités de gestion</b> | <b>218,1</b> | -                       | -                            | -             | -                          | <b>218,1</b> |

Les principales hypothèses retenues pour le calcul de la valeur d'entreprise selon les dernières évaluations sont les suivantes :

- le taux d'actualisation utilisé pour la France, la Norvège et l'Espagne s'élève à 8,2 %, contre 8,2 % en 2022 ;
- le taux d'actualisation utilisé pour l'Italie s'élève à 8,7 %, contre 8,7 % en 2022 ;
- le taux d'actualisation utilisé pour l'Allemagne s'élève à 8,7 %, contre 8,7 % en 2022 ;
- le taux d'actualisation utilisé pour les autres pays s'élève à 7,7 %, contre 7,7 % en 2022 ;
- les flux de trésorerie disponibles sur l'horizon du plan d'affaires reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle. Ces dernières prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de l'établissement du plan ;
- le taux de croissance pour la période de 2024 à 2028 est basé sur les hypothèses du plan d'affaires interne par pays ; et
- la valeur finale des sociétés de gestion, déterminée sur la base d'un taux de croissance retenu de 1,75 % à partir de 2029.

La sensibilité des valeurs d'entités par pays aux variations du taux d'actualisation et de la croissance à l'infini a été évaluée et est présentée dans le tableau ci-dessous :

|                    | Valeur de l'entité au 31/12/2023 | Valeur comptable au 31/12/2023 (après dépréciation) | Variation par rapport à la valeur commerciale | Taux d'actualisation | Taux d'actualisation supérieur de 50 pb | croissance perpétuelle | croissance perpétuelle inférieure de 50 pb |
|--------------------|----------------------------------|---|---|----------------------|---|------------------------|--|
| France             | 172,2                            | 139   | -19%  | 8,2%                 | -6,2%                                   | 1,75%                  | -5,1%                                      |
| Espagne            | 41,7                             | 32,2  | -23%  | 8,2%                 | -6,5%                                   | 1,75%                  | -5,2%                                      |
| Italie             | 65,9                             | 55  | -17%  | 8,7%                 | -5,9%                                   | 1,75%                  | -4,4%                                      |
| Portugal           | 11,1                             | 7,1   | -36%  | 7,7%                 | -6,1%                                   | 1,75%                  | -4,8%                                      |
| République Tchèque | 9,4                              | 0,1   | n.m.  | 7,7%                 | -7,3%                                   | 1,75%                  | -5,8%                                      |
| Pologne            | 10,1                             | 0,1   | n.m.  | 7,7%                 | -7,5%                                   | 1,75%                  | -6,1%                                      |
| Allemagne          | 8,2                              | 8,2   | 0%  | 8,7%                 | -7,1%                                   | 1,75%                  | -5,8%                                      |
| Norvège            |                                  | 2,5   | n.m.  | 8,2%                 | -                                       | 1,75%                  | -  |
| <b>TOTAL</b>       | <b>318,6</b>                     | <b>244,2</b>  |   |                      | <b>-6,3%</b>                            | <b>1,75%</b>           | <b>-5,0%</b>                               |

### Goodwill correspondant à l'optimisation fiscale sur les impôts différés

Au 31 décembre 2023, le montant des écarts d'acquisition correspondant à l'optimisation fiscale sur les impôts différés s'élève à 249,0 millions d'euros après dépréciation, contre 251,5 millions d'euros au 31 décembre 2022.

| En millions d'euros                                       | 31/12/2022   | Variations de périmètre | Cessions, mises hors service | Dépréciations | Variations de cours de change | 31/12/2023   |
|---|--------------|-------------------------|------------------------------|---------------|-------------------------------|--------------|
| Actifs Corio Italiens                                     | 173,3        |                         |                              | - 0,5         |                               | 172,8        |
| Actifs Corio Espagnols                                    | 23,1         |                         |                              |               |                               | 23,1         |
| IGC   | 18,7         |                         |                              |               |                               | 18,7         |
| Oslo City   | 33,1         |                         |                              |               | - 2,1                         | 31,0         |
| Autres  | 3,3          |                         |                              |               |                               | 3,3          |
| <b>Écarts d'acquisition résultant des impôts différés</b> | <b>251,5</b> |                         |                              | <b>- 0,5</b>  | <b>- 2,1</b>                  | <b>249,0</b> |



## 4.2. Immobilisations incorporelles

### Principes comptables

#### Actifs incorporels

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique. Il doit être à la fois identifiable (donc séparable de l'entité acquise ou résultant de droits légaux ou contractuels), contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs.

La norme IAS 38 indique que les immobilisations incorporelles ne doivent être amorties que si elles ont une durée d'utilité déterminée. Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie déterminée ne doivent pas être amorties mais doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36) ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur.

Les immobilisations, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie, sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

#### Dépréciation des actifs incorporels

À partir de leur reconnaissance initiale, les autres actifs incorporels sont reconnus au coût, moins les éventuels amortissements ou dépréciations liés.

La durée d'amortissement est appréciée tous les ans, et tout indice de perte de valeur entraîne un test de dépréciation. Les actifs à durée de vie illimitée ne sont pas amortis. La nature « illimitée » de la durée d'utilisation de l'actif est appréciée tous les ans. Ces actifs font l'objet d'un test de dépréciation réalisé *a minima* tous les ans, ou lorsqu'un indice de perte de valeur est observé. Le test de dépréciation compare la valeur comptable et la valeur recouvrable de l'actif. En cas de dépréciation nécessaire, une charge de dépréciation est constatée au compte de résultat. Les actifs incorporels de Klépierre ne sont pas soumis à une évaluation externe.

#### **Actifs incorporels à durée d'utilité déterminée:**

La valeur nette des actifs incorporels à durée d'utilité déterminée est de 23.2 millions d'euros. Elle est composée de logiciels à hauteur de 21.1 millions d'euros.

#### **Actifs incorporels à durée d'utilité indéterminée:**

Le fonds de commerce d'un montant brut de 4.1 millions d'euros est totalement déprécié au 31 décembre 2023.

### 4.3. Immobilisations corporelles

#### Principes comptables

##### Immobilisations corporelles

Conformément à la norme IAS 16, les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût historique, moins leur amortissement cumulé et toute perte de valeur. Les amortissements sont calculés selon la durée de vie usuelle de chaque classe d'actif opérationnel.

Les immobilisations corporelles comprennent les actifs d'exploitation comme les équipements et autres matériels de bureaux, liés aux sièges sociaux et bureaux.

Les immobilisations corporelles comprennent également les paiements restants au titre des loyers de bureaux, des contrats de location de voitures et d'autres équipements, qui sont initialement comptabilisés comme des droits d'utilisation en application d'IFRS 16 :

- reconnaître l'actif loué (droit d'utilisation) et la dette de location au bilan, initialement évaluée à la valeur actualisée du montant des loyers non encore versés ;
- reconnaître l'amortissement de l'actif loué (droit d'utilisation) et les intérêts sur la dette de location jusqu'au terme du contrat ; et
- distinguer dans le montant payé, la partie capital et la portion d'intérêt.

#### Immobilisations corporelles et immobilisations en cours

| En millions d'euros                                  | 31/12/2022    | Acquisitions et investissements | Diminutions par cessions, mises hors service | Dotations de l'exercice | Variations de cours de change | Reclassements et autres mouvements | 31/12/2023    |
|--|---------------|---------------------------------|--|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|---------------|
| Actifs amortissables et encours                      | 32,5          | 0,8                             | - 6,2  |                         | - 1,4                         | 2,8                                | 28,5          |
| Droits d'utilisation des immobilisations corporelles | 39,6          | 28,9                            | - 1,1  |                         | - 0,9                         | 1,4                                | 67,9          |
| <b>Total valeur brute</b>                            | <b>72,1</b>   | <b>29,7</b>                     | <b>- 7,3</b>                                 | <b>-</b>                | <b>- 2,3</b>                  | <b>4,2</b>                         | <b>96,4</b>   |
| Actifs amortissables                                 | - 26,2        |                                 | 6,1  | - 1,1                   | 0,2                           | - 0,1                              | - 21,1        |
| Droits d'utilisation des immobilisations corporelles | - 29,8        |                                 | 1,0  | - 9,1                   | 0,6                           | - 1,0                              | - 38,3        |
| <b>Total amortissements</b>                          | <b>- 56,0</b> | <b>-</b>                        | <b>7,1</b>                                   | <b>- 10,2</b>           | <b>0,8</b>                    | <b>- 1,1</b>                       | <b>- 59,4</b> |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                   |               |                                 |  |                         |                               |                                    |               |
| <b>VALEUR NETTE</b>                                  | <b>16,1</b>   | <b>29,7</b>                     | <b>- 0,2</b>                                 | <b>- 10,2</b>           | <b>- 1,5</b>                  | <b>3,1</b>                         | <b>37,0</b>   |

### 4.4. Immeubles de placement

#### Principes comptables

##### Immeubles de placement (IAS 40, IFRS 13 et IFRS 16)

Les biens immobiliers non occupés par le Groupe et destinés à générer un revenu locatif à long terme ou une appréciation en capital, ou les deux, et non occupés par les sociétés du Groupe, sont assimilés à des immeubles de placement. Les immeubles de placement incluent également les biens en cours de construction ou développés pour une utilisation future comme immeubles de placement. Pour tous les immeubles de placement, leur utilisation actuelle correspond à leur meilleure utilisation possible.

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leurs coûts, incluant les coûts de transaction et, quand ils sont applicables, les coûts d'éviction et les coûts d'emprunts (voir ci-dessous).

Après cette reconnaissance initiale, les immeubles de placement sont enregistrés à leur juste valeur. Les immobilisations en cours de construction, ou ayant subi d'importantes rénovations, sont évaluées à la juste valeur si leur juste valeur peut être déterminée de façon fiable. Les immobilisations en cours de construction dont la juste valeur ne peut pas être déterminée de façon fiable, mais pour lesquelles le Groupe attend que la

juste valeur de l'immeuble puisse être déterminée de façon fiable quand la construction sera achevée, sont évaluées au coût diminué de leur perte de valeur jusqu'à ce que la juste valeur soit raisonnablement déterminée ou que la construction soit achevée – la première de ces deux survenances étant retenue.

Dans le but d'évaluer si la juste valeur d'un immeuble en cours de construction peut être déterminée de façon fiable, le management tient compte des facteurs suivants, entre autres :

- le degré d'avancement ;
- le niveau de fiabilité relatif aux entrées de flux de trésorerie après l'achèvement ;
- le risque de la construction lié à l'actif.

Les augmentations des immeubles de placement en construction sont constituées des dépenses d'investissement, des coûts d'éviction, des intérêts financiers capitalisés, des honoraires de commercialisation et autres coûts internes relatifs à leur développement. Certains coûts internes de personnel et coûts associés directement affectables à la gestion de grands projets durant la phase de construction sont également capitalisés.

La différence entre la juste valeur d'un immeuble de placement à la date du reporting et sa valeur comptable avant la nouvelle évaluation est enregistrée en compte de résultat en variation de valeur des immeubles de placement.

La plus-value de cession est déterminée par la différence entre le produit de la vente et la valeur de l'actif déterminée sur la base de la valeur comptable à la clôture précédente.

Quand le Groupe commence à rénover un immeuble de placement existant pour une utilisation future et continue en tant qu'immeuble de placement, l'actif continue d'être reconnu en tant qu'immeuble de placement.

De plus, les immeubles de placement évalués au coût subissent un test de valeur au 30 juin et au 31 décembre, dès qu'il y a un indice de perte de valeur. Quand ce type d'indice existe, la valeur recouvrable est comparée à sa valeur comptable, et une perte de valeur est reconnue.

L'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur n'entraîne pas de double comptabilisation des actifs ou passifs comptabilisés séparément.

### Baux à construction

Les droits d'utilisation se rapportant aux baux à construction répondent à la définition d'immeuble de placement et sont évalués selon le modèle de la juste valeur décrit dans IAS 40, conformément à la norme. La norme IFRS 16 demande aux preneurs d'enregistrer les contrats de location de la façon suivante (hors actifs de faible valeur et contrats de location à court terme) :

- reconnaître l'actif loué (droit d'utilisation) et la dette de location au bilan, initialement évaluée à la valeur actualisée du montant des loyers non encore versés ;
- reconnaître l'amortissement de l'actif loué (droit d'utilisation) et les intérêts sur la dette de location jusqu'au terme du contrat ; et
- distinguer dans le montant payé, la partie capital et la portion d'intérêt.

Ultérieurement, ils sont évalués à un montant égal à la dette au titre des contrats de location. Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués selon le modèle de la juste valeur selon IAS 40 « Immeubles de placement ». Ils sont ensuite évalués à un montant égal à la juste valeur du solde restant de la dette locative.

### Coût des emprunts

En application de la norme IAS 23, les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs éligibles sont intégrés au coût des actifs correspondants.

Lorsqu'un emprunt n'est pas directement affecté à un actif, Klépierre capitalise le taux d'intérêt appliqué aux dépenses relatives à l'actif pour évaluer le coût affectable ; s'il existe plusieurs lignes d'emprunts non spécifiques, le taux d'intérêt est le taux moyen pondéré de ces emprunts observé sur l'exercice.

## Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de Klépierre est déterminée par des experts indépendants qualifiés qui détiennent une compétence professionnelle pertinente et une expérience sectorielle récente dans les secteurs d'activité et zones géographiques où se situent les immeubles de placement évalués. Ils valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur excluant les droits et frais de mutation. Ces droits sont évalués sur la base de la cession directe de l'immeuble. Les justes valeurs sont déterminées en respectant les règles d'évaluation décrites par la norme IFRS 13. Par ailleurs, compte tenu de la complexité des évaluations des actifs immobiliers et de la nature de certaines données non observables publiquement (tels que les taux de croissance des loyers, de capitalisation et d'actualisation), les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS 13 (voir note 4.10). En conséquence, il n'y a pas de reclassement entre les niveaux de hiérarchie d'évaluation de la juste valeur.

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

Klépierre confie à différents experts le soin d'évaluer son patrimoine. Les centres commerciaux sont expertisés par :

- Jones Lang LaSalle (JLL), qui évalue l'intégralité des portefeuilles espagnol, portugais, turc et grec, une partie du patrimoine français et la majeure partie du patrimoine italien ;
- CBRE, qui évalue tous les actifs tchèques et néerlandais, et une partie du patrimoine français et italien ;
- BNP Paribas Real Estate, qui évalue tous les actifs allemands ;
- Cushman & Wakefield, qui évalue une partie du patrimoine français, tous les actifs danois, suédois et norvégiens ainsi que les actifs polonais ;
- Les autres commerces sont expertisés par BNP Paribas Real Estate.

Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les principes de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, les recommandations de l'AMF du 8 février 2010 et les normes de la Royal Institution of Chartered Surveyors. La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement aux campagnes d'évaluation, est fixée sur une base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs.

| En milliers d'euros     | Honoraires d'expertise 2023 |
|-------------------------|-----------------------------|
| Cushman & Wakefield     | 237,9                       |
| CBRE                    | 245,1                       |
| Jones Lang LaSalle      | 271,4                       |
| BNP Paribas Real Estate | 55,1                        |
| <b>TOTAL</b>            | <b>809,6</b>                |

Les valorisations réalisées par les experts indépendants sont revues en interne par la Direction en charge des investissements ainsi que par les personnes compétentes au sein de chaque division opérationnelle. Ce processus inclut des discussions sur les hypothèses retenues par les experts indépendants, ainsi que la revue des résultats des évaluations. Ces revues du processus de valorisation ont lieu entre la Direction en charge des investissements et les experts indépendants tous les semestres.

L'ensemble des actifs du groupe Klépierre fait systématiquement l'objet d'une double évaluation : une évaluation par la méthode par capitalisation des revenus nets et une évaluation par la méthode des flux de trésorerie actualisés. Toutefois, Klépierre ne retient que cette dernière. Enfin, Klépierre procède à un recoupement avec les paramètres de transactions comparables.

Pour déterminer la valeur vénale d'un centre avec la méthode par capitalisation des revenus nets, l'expert applique un taux de rendement au loyer total net pour les locaux occupés et au loyer net de marché escompté en fonction de la durée prévisionnelle de vacance pour les locaux vides. Le taux de rendement est fixé par l'expert en fonction de différents paramètres, notamment : la surface de vente, la configuration, la concurrence, les types de détention, le potentiel locatif et d'extension et la comparabilité avec des transactions récentes.

La juste valeur de marché des actifs est calculée à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés (ou méthode DCF, pour *Discounted Cash Flows*) sur une période de 10 ans. Pour déterminer les flux de trésorerie futurs, le Groupe communique aux experts toutes les informations pertinentes (loyers, fréquentation, chiffre d'affaires des commerçants, taux d'effort, etc.) qu'ils utilisent pour réaliser leurs propres estimations en matière de revenus locatifs.

Les cabinets tiennent aussi compte de leurs propres hypothèses concernant les baux (valeur locative estimée, taux de vacance, abattements, etc.), les dépenses d'investissement et les charges d'exploitation non récupérables. Enfin, les experts appliquent un taux d'actualisation aux flux de trésorerie futurs, combinant le taux sans risque du pays, la prime de liquidité liée au marché local de l'investissement et une prime de risque propre à l'actif reflétant l'emplacement, la qualité, la taille et les spécificités techniques de l'actif concerné.

La valeur finale est calculée sur la base des revenus locatifs nets de la dixième année, capitalisés par un rendement de sortie.

La juste valeur des immeubles de placement exclut les revenus de location opérationnelle payés d'avance ou courus, car ils sont comptabilisés comme un passif ou un actif séparé.

#### 4.4.1. Immeubles de placement à la juste valeur

| En millions d'euros  |                 |
|--|-----------------|
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR - VALEUR NETTE AU 31/12/2022</b> | <b>17 757,1</b> |
| Entrées de périmètre   |                 |
| Investissements  | 189,0           |
| Interêts capitalisés   | 1,2             |
| Nouveaux droits d'utilisation et indexation  | 18,0            |
| Cessions et sorties de périmètre   | - 98,0          |
| Autres mouvements, reclassements   | - 39,9          |
| Variations de cours de change  | - 65,9          |
| Variations de juste valeur   | - 463,0         |
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR - VALEUR NETTE AU 31/12/2023</b> | <b>17 298,5</b> |

Les investissements pour 189,0 millions d'euros mettent en évidence la focalisation du Groupe sur les rénovations, extensions et opérations de restructurations. Les principaux investissements sont décrits en note 1.3.

Les deux principaux événements durant la période sont l'inauguration du centre de Grand Place fin novembre 2023 à Grenoble (France) et le réaménagement des 5.200 m<sup>2</sup> du toit du centre Maremagnum à Barcelone (Espagne), prévu d'être livré début 2024.

Le Groupe a conclu sur la période des cessions représentant une valeur comptable de 98,0 millions d'euros. Les principales cessions sont décrites en note 1.3.

Le poste « Autres mouvements, reclassements » inclut principalement le reclassement depuis le poste « Immeubles de placement évalués au coût » et le reclassement vers le poste « Immeubles de placement destinés à être cédés ».

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

| Centres commerciaux<br>(moyenne pondérée) | Taux<br>d'actualisation <sup>(a)</sup> | Taux de sortie <sup>(b)</sup> | TCAM du revenu<br>locatif net <sup>(c)</sup> | EPRA NIY    |
|---|--|-------------------------------|--|-------------|
|   | France                                 | 7,3%                          | 5,7%   | 3,3%        |
| Italie                                    | 8,2%                                   | 6,6%                          | 1,9%   | 6,5%        |
| Scandinavie                               | 7,8%                                   | 5,6%                          | 3,0%   | 5,1%        |
| Ibérie                                    | 8,1%                                   | 6,4%                          | 2,7%   | 5,8%        |
| Autres pays                               | 8,8%                                   | 6,5%                          | 4,0%   | 6,5%        |
| <b>TOTAL GROUPE</b>                       | <b>7,8%</b>                            | <b>6,0%</b>                   | <b>2,8%</b>                                  | <b>5,9%</b> |

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

- (a) Taux utilisé pour calculer la valeur actualisée des flux futurs de trésorerie ;
- (b) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif ;
- (c) Taux de croissance annuel moyen des revenus locatifs nets à 10 ans déterminé par l'évaluateur.

Au 31 décembre 2023, le taux de sortie moyen du portefeuille s'élève à 5,9 % (droits inclus). Une hausse de 10 points de base du taux de sortie ferait baisser de 274 millions d'euros la valeur du patrimoine (part du Groupe).

Les tableaux ci-dessous présentent les changements dans l'évaluation du portefeuille de centres commerciaux en utilisant d'autres hypothèses de taux d'actualisation et de sortie que celles utilisées par les experts.

| Pays/zone                        | Variation du taux d'actualisation |             |              |              |
|----------------------------------|-----------------------------------|-------------|--------------|--------------|
|                                  | - 50 pb                           | - 25 pb     | + 25 pb      | + 50 pb      |
| France                           | +3,5%                             | +1,7%       | -1,7%        | -3,4%        |
| Italie                           | +3,5%                             | +1,7%       | -1,7%        | -3,3%        |
| Scandinavie                      | +3,6%                             | +1,8%       | -1,7%        | -3,4%        |
| Ibérie                           | +3,5%                             | +1,7%       | -1,7%        | -3,4%        |
| Autres pays                      | +4,1%                             | +2,0%       | -1,9%        | -3,8%        |
| <b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b> | <b>3,6%</b>                       | <b>1,8%</b> | <b>-1,8%</b> | <b>-3,5%</b> |

| Pays/zone                        | Variation du taux de sortie |             |              |              |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------|--------------|--------------|
|                                  | - 50 pb                     | - 25 pb     | + 25 pb      | + 50 pb      |
| France                           | +4,7%                       | +2,2%       | -2,2%        | -4,2%        |
| Italie                           | +4,5%                       | +2,2%       | -2,0%        | -3,9%        |
| Scandinavie                      | +5,8%                       | +2,7%       | -2,5%        | -4,8%        |
| Ibérie                           | +5,3%                       | +2,5%       | -2,3%        | -4,5%        |
| Autres pays                      | +5,2%                       | +2,5%       | -2,3%        | -4,4%        |
| <b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b> | <b>4,9%</b>                 | <b>2,3%</b> | <b>-2,2%</b> | <b>-4,3%</b> |

Au 31 décembre 2023, les montants inclus dans la valeur des immeubles de placement à la juste valeur liés aux contrats de location (en tant que preneur) sont les suivants :

| <i>En millions d'euros</i>   | 31/12/2022   | Augmentations (nouveaux contrats) | Diminutions (résiliation) | Réévaluations et autres mouvements | Dépréciations et remboursements de la dette | Variations de cours de change | Reclassements | 31/12/2023   |
|--|--------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------------|---|-------------------------------|---------------|--------------|
| Droits d'utilisation des baux à construction à la juste valeur       | 318,3        | 18,0                              | - 1,0                     | 0,5                                |   | 0,4                           |               | 336,3        |
| Variation de valeur des droits d'utilisation des baux à construction | -25,1        |                                   |                           |                                    | -5,6  | -0,3                          |               | -31,0        |
| <b>Total Droits d'utilisation des baux à construction</b>            | <b>293,2</b> | <b>18,0</b>                       | <b>-1,0</b>               | <b>0,5</b>                         | <b>-5,6</b>                                 | <b>0,2</b>                    | <b>-</b>      | <b>305,3</b> |

Le montant indiqué sous "Résiliation" dans " Droits d'utilisation des baux à construction à la juste valeur" concerne l'espace loué et partiellement restitué aux autorités portuaires de Barcelone.

#### 4.4.2. Immeubles de placement évalués au coût

*En millions d'euros*

| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS AU COÛT - VALEUR NETTE AU 31/12/2022</b> | <b>110,2</b> |
|--|--------------|
| Investissements  | 4,6          |
| Autres mouvements, reclassements   | - 26,2       |
| Variations de cours de change  | - 0,1        |
| Dépréciations et reprises  | - 14,0       |
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS AU COÛT - VALEUR NETTE AU 31/12/2023</b> | <b>74,5</b>  |

Les principaux immeubles de placement évalués au coût au 31 décembre 2023 sont :

- au Danemark : un terrain à Odense ;
- en Belgique : une parcelle de terrain à Louvain-la-Neuve.

#### 4.4.3. Immeubles de placement destinés à la vente

##### Principes comptables

##### Immeubles de placement destinés à la vente

Les actifs sous promesse ou mandat de vente sont présentés conformément aux dispositions de la norme IFRS 5.

Ainsi, les conséquences comptables sur les états financiers consolidés sont les suivantes :

- reclassement en immeubles de placement destinés à la vente; et
- présentation distincte dans les actifs courants, dans une section dédiée du bilan.

Le Groupe ne possède pas d'immeubles de placement destinés à la vente qualifiés d'« activités abandonnées », comme le définit IFRS 5.

En millions d'euros

| IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINÉS À LA VENTE - VALEUR NETTE AU 31/12/2022 |  | 13,1   |
|---|--|--------|
| Cessions et sorties de périmètre  |  | - 13,1 |
| Autres mouvements, reclassements  |  | 65,4   |
| Variations de cours de change   |  |        |
| Variations de juste valeur  |  |        |
| IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINÉS À LA VENTE - VALEUR NETTE AU 31/12/2023 |  | 65,4   |

Au cours de l'exercice 2023, le Groupe a cédé plusieurs commerces de détail en France, comptabilisés en actif destiné à la vente au 31 décembre 2022.

Les principaux actifs classés dans les « Immeubles de placement destinés à la vente » au 31 décembre 2023 concernent principalement des galeries commerciales en Suède et en France.

#### 4.4.4. Réconciliation de la valeur du patrimoine

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

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

- (a) Les investissements dans les sociétés mises en équivalence sont intégrés sur la base de la juste valeur des titres détenus et prennent également en compte les avances et les lignes de crédit accordées par le Groupe.
- (b) La dette de location telle que définie par la norme IFRS 16 est retraitée de la valeur du patrimoine.

## 4.5. Participations dans les entreprises associées

| En millions d'euros                                  | 31/12/2022<br>Quote-part<br>Groupe | Quote-part<br>dans le résultat<br>net | Dividendes<br>reçus | Augmentations<br>et réductions<br>de capital | Variations<br>de cours<br>de change | Variations<br>de périmètre<br>et autres<br>mouvements | 31/12/2023<br>Quote-part<br>Groupe |
|--|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|--|-------------------------------------|---|------------------------------------|
| Titres de sociétés contrôlées conjointement          | 830,4                              | 19,4                                  | -19,9               | -9,7   | -8,6                                | -0,6  | 811,0                              |
| Titres de sociétés sous influence notable            | 164,0                              | 25,0                                  | -5,8                | -0,1   | -25,7                               | 3,2   | 160,6                              |
| <b>PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES</b> | <b>994,4</b>                       | <b>44,4</b>                           | <b>- 25,7</b>       | <b>- 9,8</b>                                 | <b>- 34,3</b>                       | <b>2,6</b>  | <b>971,6</b>                       |

Trente-quatre sociétés sont comptabilisées par mise en équivalence au 31 décembre 2023 parmi lesquelles 25 sont contrôlées conjointement et 9 sont sous influence notable.

Les actifs non courants présentés dans cette section concernent principalement les immeubles de placements détenus par les entreprises associées. La valorisation de ces immeubles de placement suit les règles du Groupe décrites à la note 4.4.

### Participations dans les entreprises contrôlées conjointement

Les principaux éléments du bilan et du compte de résultat des coentreprises ou entreprises sous contrôle conjoint<sup>(1)</sup> sont présentés ci-dessous (les valeurs incluent les retraitements de consolidation) :

| En millions d'euros                                | 31/12/2023     |                                       | 31/12/2022     |                                       |
|--|----------------|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
|  | 100 %          | % d'intégration dans la consolidation | 100 %          | % d'intégration dans la consolidation |
| Actifs non courants                                | 2 202,0        | 1 091,4                               | 2 220,9        | 1 100,0                               |
| Actifs courants                                    | 87,0           | 42,5                                  | 80,7           | 39,2                                  |
| Disponibilités et équivalents de trésorerie        | 85,1           | 41,3                                  | 106,3          | 51,8                                  |
| Passifs financiers non courants hors Groupe        | - 35,5         | - 15,2                                | - 41,7         | - 18,7                                |
| Passifs financiers non courants Groupe et associés | - 463,2        | - 231,6                               | - 491,7        | - 245,9                               |
| Autres passifs non courants                        | - 188,2        | - 93,9                                | - 142,1        | - 70,8                                |
| Passifs financiers courants hors Groupe            | - 7,5          | - 3,6                                 | - 7,0          | - 3,4                                 |
| Passifs courants                                   | - 41,8         | - 19,9                                | - 46,3         | - 21,9                                |
| <b>ACTIFS NETS</b>                                 | <b>1 637,9</b> | <b>811,0</b>                          | <b>1 679,1</b> | <b>830,4</b>                          |

La diminution des actifs non courants au cours de l'exercice 2023 s'explique principalement par la légère baisse de la valeur des immeubles de placement.

Les passifs non courants incluent principalement les impôts différés.

| En millions d'euros                            | 31/12/2023  |                                       | 31/12/2022  |                                       |
|--|-------------|---------------------------------------|-------------|---------------------------------------|
|  | 100 %       | % d'intégration dans la consolidation | 100 %       | % d'intégration dans la consolidation |
| Produits des activités ordinaires              | 149,8       | 74,2                                  | 143,8       | 71,3                                  |
| Charges d'exploitation                         | - 28,0      | - 13,8                                | - 31,9      | - 15,7                                |
| Variation de valeur des immeubles de placement | - 9,1       | - 3,5                                 | - 26,4      | - 12,8                                |
| Résultat financier                             | - 20,3      | - 10,1                                | - 19,9      | - 9,9                                 |
| <b>Résultat avant impôt</b>                    | <b>92,4</b> | <b>46,8</b>                           | <b>65,6</b> | <b>32,9</b>                           |
| Impôt  | - 54,7      | - 27,4                                | - 23,2      | - 11,6                                |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                            | <b>37,7</b> | <b>19,4</b>                           | <b>42,4</b> | <b>21,3</b>                           |

- (1) Cécobil SCS, Du Bassin Nord SCI, Le Havre Vauban SNC, Le Havre Lafayette SNC, Girardin 2 SCI, Société Immobilière de la Pommerai SC, Kleprim's SCI, Celsius Le Murier SNC, Celsius Haven SNC, Lobsta & K SAS, Lobsta & K Serris SAS, Lobsta & K Boulogne SAS, Clivia SpA, CCDF SpA, Galleria Commerciale Porta di Roma SpA, Galleria Commerciale 9 Srl, Italian Shopping Centre Investment Srl, Holding Klege Srl, Metro Senter ANS, Økern Sentrum ANS, Økern Eiendom ANS, Metro Shopping AS, Økern Sentrum AS, Nordal ANS, et Klege Portugal SA.

La quote-part de Klépierre dans la dette nette externe (passifs financiers hors Groupe courants et non courants ajustés des disponibilités et équivalents de trésorerie) dans ses coentreprises correspond à une position de trésorerie positive qui s'élève à 22,4 millions d'euros au 31 décembre 2023.



## Participations dans les sociétés sous influence notable

Les principaux éléments bilanciaux et du compte de résultat des sociétés mises en équivalence<sup>(2)</sup> sous influence notable sont présentés ci-dessous (les valeurs présentées ci-dessous incluent les retraitements de consolidation) :

| En millions d'euros                                | 31/12/2023   |                                       | 31/12/2022   |                                       |
|--|--------------|---------------------------------------|--------------|---------------------------------------|
|  | 100 %        | % d'intégration dans la consolidation | 100 %        | % d'intégration dans la consolidation |
| Actifs non courants                                | 918,9        | 160,2                                 | 997,5        | 165,7                                 |
| Actifs courants                                    | 10,0         | 1,7                                   | 8,4          | 1,4                                   |
| Disponibilités et équivalents de trésorerie        | 22,8         | 5,8                                   | 25,9         | 5,7                                   |
| Passifs financiers non courants hors Groupe        | - 4,0        | - 0,4                                 | - 4,5        | - 0,5                                 |
| Passifs financiers non courants Groupe et associés | - 37,8       | - 3,9                                 | - 39,5       | - 4,2                                 |
| Autres passifs non courants                        | - 10,0       | - 1,5                                 | - 10,1       | - 1,5                                 |
| Passifs financiers courants hors Groupe            | - 0,1        | -                                     | - 0,1        | -                                     |
| Passifs courants                                   | - 14,1       | - 1,3                                 | - 20,9       | - 2,6                                 |
| <b>ACTIFS NETS</b>                                 | <b>885,7</b> | <b>160,6</b>                          | <b>956,7</b> | <b>164,0</b>                          |

| En millions d'euros                             | 31/12/2023  |                                       | 31/12/2022  |                                       |
|---|-------------|---------------------------------------|-------------|---------------------------------------|
|   | 100 %       | % d'intégration dans la consolidation | 100 %       | % d'intégration dans la consolidation |
| Produits des activités ordinaires               | 64,1        | 13,3                                  | 62,1        | 12,3                                  |
| Charges d'exploitation                          | - 10,5      | - 3,3                                 | - 12,1      | - 3,0                                 |
| Variation de valeur des immeubles de placement  | - 30,1      | 17,3                                  | 38,8        | 24,9                                  |
| Résultat financier                              | - 0,3       | 0,8                                   | 1,0         | 0,8                                   |
| Profit (perte) sur la situation monétaire nette | - 6,9       | - 3,1                                 | - 6,8       | - 3,0                                 |
| <b>Résultat avant impôt</b>                     | <b>16,3</b> | <b>25,0</b>                           | <b>83,0</b> | <b>32,0</b>                           |
| Impôt   | -           | -                                     | 0,0         | 0,0                                   |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                             | <b>16,3</b> | <b>25,0</b>                           | <b>83,0</b> | <b>32,0</b>                           |

- (2) La Rocade SCI, La Rocade Ouest SCI, Du Plateau SCI, Achères 2000 SCI, Le Champ de Maïs SC, Secar SC, Antigaspi & K SAS, NEAG Boulogne SAS et Akmerkez Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS.

## 4.6. Actifs et passifs financiers (courants et non courants)

### Principes comptables des actifs et passifs financiers (courants et non courants)

#### Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

Le Groupe détermine la classification de l'actif financier à la date d'acquisition, en fonction des caractéristiques de l'instrument et du modèle de gestion dans l'une des catégories comptables prévues par la norme IFRS 9.

#### Actifs évalués au coût amorti

Les actifs financiers sont évalués au coût amorti lorsque leur recouvrement est assuré par l'encaissement de flux de trésorerie contractuels (remboursements de principal et intérêts sur le capital restant dû).

Ces actifs correspondent aux créances rattachées à des participations, autres prêts et créances. Ils sont initialement comptabilisés à la juste valeur, reconnus et calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le TIE est le taux qui actualise les flux de trésorerie attendus à la valeur comptable actuelle de l'instrument.

Conformément à la norme IFRS 9, ces actifs sont dépréciés d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues.

#### Actifs évalués à la juste valeur par le résultat

Cette catégorie comprend :

- les actifs financiers dont l'objectif de détention ne correspond ni à l'encaissement des flux de trésorerie contractuels, ni à une cession de ces actifs, et pour lesquels les flux attendus ne correspondent pas uniquement à des remboursements de principal et des versements d'intérêts ; et
- les actifs désignés à la juste valeur dont la performance et la gestion sont fondées sur la juste valeur et des titres de participation non consolidés.

Les variations de juste valeur sont comptabilisées en autres charges et produits financiers.

#### Actifs évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global recyclable

Cette catégorie comprend les actifs financiers dont le recouvrement est assuré par l'encaissement de flux de trésorerie contractuels (remboursements de principal et intérêts sur le capital restant dû) ou bien par d'éventuelles transactions de vente.

La variation de valeur de ces actifs est enregistrée directement en autres éléments du résultat global, à l'exception des produits d'intérêts qui sont comptabilisés en autres revenus et charges financiers. Les variations de juste valeur sont reclassées en résultat lors de la cession des actifs.

#### Actifs évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global non recyclable

Cette catégorie comprend les instruments de capitaux propres non détenus à des fins de *trading*. Il s'agit principalement des titres de participation non consolidés.

La variation de valeur de ces actifs est enregistrée directement en autres éléments du résultat global, à l'exception des dividendes qui sont comptabilisés en autres revenus et charges financiers. Aucun reclassement en résultat des variations de valeur de ces actifs n'est opéré au moment de la cession des actifs.

## Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et concours bancaires, les instruments dérivés et les dettes d'exploitation.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définies par la norme IFRS 9 « Instruments financiers ».

### Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

À l'exception des instruments dérivés, les emprunts et autres passifs financiers sont évalués au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif.

### Comptabilisation des dettes au coût amorti

Conformément aux normes IFRS, les primes des emprunts obligataires et les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts concernés et sont pris en compte dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

### Application de la méthode du coût amorti pour les dettes faisant l'objet d'une couverture de juste valeur

Les variations de juste valeur des *swaps* qualifiés de couverture de juste valeur ont pour contrepartie (pour leur partie efficace) une réévaluation de la composante risque couvert de la dette.

Dans la mesure où les caractéristiques des dérivés et des éléments couverts dans le cadre de relation de juste valeur sont similaires dans la plupart des cas, l'inefficacité enregistrée en résultat au titre de ces relations de couverture pourrait être minimale.

Si le dérivé est annulé avant l'échéance de la dette couverte, le montant de l'ajustement de la dette devra être amorti sur la durée de vie résiduelle sur la base d'un taux d'intérêt effectif calculé à la date d'arrêt de la relation de couverture.

### Évaluation et comptabilisation des dérivés

En sa qualité de société tête de groupe, Klépierre assure la quasi-totalité du financement du Groupe et centralise la gestion des risques de change et de taux. Cette politique financière consiste à mettre en place au niveau de Klépierre les concours nécessaires à l'activité du Groupe ainsi que les instruments de couverture y afférents.

Klépierre pratique une politique de couverture de ses dettes à l'aide d'instruments dérivés et a mis en place en conséquence une comptabilité de couverture telle que prévue par la norme IFRS 9 :

- couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux, de crédit ou de change (« couvertures de juste valeur ») ;
- couverture d'un risque de variabilité des flux futurs (« couverture de flux de trésorerie »), qui consiste à fixer les flux futurs d'un passif ou d'un actif à taux variable.
- Les instruments dérivés du groupe Klépierre admissibles à la comptabilité de couverture remplissent les critères de qualification et d'efficacité de couverture de la norme IFRS 9.

L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :

- pour les couvertures de juste valeur d'actifs ou de passifs existants : la partie couverte des actifs et passifs est évaluée au bilan à sa juste valeur. La variation de cette juste valeur est enregistrée immédiatement en contrepartie du compte de résultat, où elle est compensée par les variations symétriques de juste valeur des instruments de couverture, dans la mesure de leur efficacité ;
- les montants enregistrés en capitaux propres sont repris au compte de résultat, symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts, au moment où les transactions de trésorerie couvertes viennent impacter le compte de résultat. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée immédiatement en compte de résultat.

Les instruments financiers qualifiés dans la catégorie des actifs détenus à des fins de transaction sont enregistrés à la juste valeur par le biais du résultat de la période.

#### Date de comptabilisation : négociation ou règlement

Les normes IFRS cherchant à refléter au plus près la valeur temps des instruments financiers, la comptabilisation d'un instrument traité avec un départ différé devrait théoriquement intervenir dès la négociation afin de valoriser le départ différé.

Toutefois, ce principe ne peut être appliqué indifféremment à tous les instruments financiers.

Dans le cas des billets de trésorerie par exemple, ceux-ci sont souvent renouvelés quelques jours avant leur échéance. Les comptabiliser à leur date de négociation conduirait à gonfler artificiellement l'encours entre le jour de négociation du remplacement d'un billet et son échéance effective.

Klépierre applique les règles suivantes :

- les instruments dérivés seront comptabilisés à leur date de négociation, dans la mesure où leur valorisation prend effectivement en compte les départs différés éventuels ;
- les autres instruments financiers (dettes en particulier) seront comptabilisés à leur date de règlement.

#### Traitement fiscal des variations de juste valeur des instruments financiers

Klépierre applique les règles suivantes :

- les impôts différés sont calculés sur les variations de juste valeur des instruments financiers en fonction du taux d'imposition du pays où l'instrument est détenu ;
- pour les instruments détenus par les entités éligibles au régime SIIC, les impôts différés sont comptabilisés au prorata de leur partie non-SIIC dans l'actif SIIC/non-SIIC au prorata du bilan de Klépierre SA.

### 4.6.1. Actifs non courants

La variation des autres actifs non courants au cours de l'exercice 2023 est présentée ci-dessous :

| En millions d'euros                                 | 31/12/2022   | Entrées dans le périmètre | Augmentations | Diminutions   | Autres (dont variations de cours de change) | 31/12/2023   |
|---|--------------|---------------------------|---------------|---------------|---|--------------|
| Avances aux sociétés mises en équivalence et autres | 260,0        |                           | 23,1          | - 35,4        | - 5,5                                       | 242,3        |
| Prêts   | 19,0         |                           |               | - 17,5        | - 1,5                                       | 0,0          |
| Dépôts de garantie                                  | 16,2         |                           | 2,4           | - 1,8         | - 0,0                                       | 16,8         |
| Autres immobilisations financières                  | 1,5          |                           |               | - 0,0         | - 0,0                                       | 1,4          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>296,7</b> | <b>-</b>                  | <b>25,5</b>   | <b>- 54,7</b> | <b>- 7,0</b>                                | <b>260,5</b> |

#### 4.6.2. Évolution de l'endettement

L'évolution de l'endettement présentée ci-dessous n'inclut pas les dettes de location définies par IFRS 16 qui sont présentées dans la note 4.10.2.

Le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 7 656,0 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 7 695,8 millions d'euros au 31 décembre 2022.

| En millions d'euros   | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Non courants</b>   |                |                |
| <b>Emprunts obligataires nets de frais et primes</b>                          | <b>4 602,7</b> | <b>4 949,5</b> |
| – Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur                      | - 77,9         | - 116,5        |
| <b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an</b>  | <b>1 358,6</b> | <b>655,3</b>   |
| – Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur                      | 2,3            | 0,3            |
| <b>Emprunts et dettes financières divers</b>                                  | <b>104,6</b>   | <b>113,0</b>   |
| – Avances aux associés  | 104,6          | 113,0          |
| – Autres dettes   |                |                |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>                              | <b>6 065,9</b> | <b>5 717,8</b> |
| <b>Courants</b>   |                |                |
| <b>Emprunts obligataires nets de frais et primes</b>                          | <b>592,3</b>   | <b>675,9</b>   |
| – Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur courant              |                |                |
| <b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an</b> | <b>66,3</b>    | <b>55,1</b>    |
| – Dont frais d'émission sur autres emprunts                                   | 3,2            | 3,2            |
| <b>Intérêts courus</b>  | <b>47,2</b>    | <b>44,5</b>    |
| – Sur emprunts obligataires   | 37,4           | 39,6           |
| – Sur les emprunts auprès des établissements de crédit                        | 3,4            | 1,6            |
| – Sur avances aux associés  | 6,3            | 3,3            |
| <b>Billets de trésorerie</b>  | <b>880,5</b>   | <b>1 199,9</b> |
| <b>Emprunts et dettes financières divers courants</b>                         | <b>3,8</b>     | <b>2,6</b>     |
| – Avances aux associés  | 3,8            | 2,6            |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>                                  | <b>1 590,1</b> | <b>1 978,0</b> |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS</b>                  | <b>7 656,0</b> | <b>7 695,8</b> |

L'endettement net s'élève à 7 348,8 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 7 479,3 millions d'euros au 31 décembre 2022 (- 130,5 millions d'euros). Il est calculé par différence entre d'une part les passifs financiers (hors réévaluation liée à la « couverture de juste valeur » et *swap* de devise) augmentés des concours bancaires et d'autre part les disponibilités et valeurs mobilières de placement.

| En millions d'euros  | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|--|----------------|----------------|
| Passifs financiers non courants et courants                                    | 7 656,0        | 7 695,8        |
| Concours bancaires   | 0,3            | 0,1            |
| Réévaluation liée aux couvertures de juste valeur et du <i>swap</i> de devises | 91,8           | 116,1          |
| Trésorerie et équivalents <sup>(a)</sup>                                       | - 399,3        | - 332,7        |
| <b>Endettement net</b>   | <b>7 348,8</b> | <b>7 479,3</b> |

(a) Inclut la trésorerie gérée pour le compte de mandants pour 40,6 millions d'euros au 31 décembre 2023 et 51,2 millions d'euros au 31 décembre 2022.

### 4.6.3. Principales sources de financement

Les principales lignes de financement du Groupe sont détaillées dans le tableau ci-dessous (valeur nominale).

| Financement du Groupe                                     |                        |                   |                   |                 |                         |                 |                               |
|---|------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------|
| En millions d'euros                                       | Emprunteur             | Devise d'émission | Taux de référence | Échéance finale | Profil de remboursement | Montant maximum | Montant utilisé au 31/12/2023 |
| <b>Emprunts obligataires - Klépierre SA</b>               |                        |                   |                   |                 |                         | <b>5 312</b>    | <b>5 312</b>                  |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 1,750%            | 06/11/2024      | <i>In fine</i>          | 557             | 557                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 2,125%            | 22/10/2025      | <i>In fine</i>          | 255             | 255                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 1,875%            | 19/02/2026      | <i>In fine</i>          | 500             | 500                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 1,375%            | 16/02/2027      | <i>In fine</i>          | 600             | 600                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 4,230%            | 21/05/2027      | <i>In fine</i>          | 50              | 50                            |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 2,000%            | 12/05/2029      | <i>In fine</i>          | 700             | 700                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 0,625%            | 01/07/2030      | <i>In fine</i>          | 700             | 700                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 0,875%            | 17/02/2031      | <i>In fine</i>          | 600             | 600                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 1,250%            | 29/09/2031      | <i>In fine</i>          | 600             | 600                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 1,625%            | 13/12/2032      | <i>In fine</i>          | 750             | 750                           |
| <b>Emprunts obligataires - Steen &amp; Strøm</b>          |                        |                   |                   |                 |                         | <b>44</b>       | <b>44</b>                     |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | 2,550%            | 24/10/2024      | <i>In fine</i>          | 13              | 13                            |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | NIBOR             | 24/10/2024      | <i>In fine</i>          | 22              | 22                            |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | 2,980%            | 23/05/2029      | <i>In fine</i>          | 9               | 9                             |
| <b>Crédits bancaires et lignes de crédit renouvelable</b> |                        |                   |                   |                 |                         | <b>3 666</b>    | <b>487</b>                    |
|   | Klépierre SA           | EUR               | Fixed             | 15/12/2027      | <i>In fine</i>          | 75              | 75                            |
|   | Klépierre SA           | EUR               | Euribor           | (b)             | <i>In fine</i>          | 150             | 150                           |
|   | Klépierre SA           | JPY               | TONAR             | 2028            | <i>In fine</i>          | 262             | 262                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | Euribor           | 16/12/2027      | <i>In fine</i>          | 1 385           |                               |
|   | Klépierre SA           | EUR               | Euribor           | (b)             | <i>In fine</i>          | 1 625           |                               |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | NIBOR             | 2024            | <i>In fine</i>          | 89              |                               |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | NIBOR             | 2025            | <i>In fine</i>          | 80              |                               |
| <b>Emprunts hypothécaires</b>                             |                        |                   |                   |                 |                         | <b>957</b>      | <b>957</b>                    |
|   | Massalia Shopping Mall | EUR               | Euribor           | 23/06/2026      | <i>In fine</i>          | 90              | 90                            |
|   | Hoog Catharjine        | EUR               | Euribor           | 16/10/2028      | <i>In fine</i>          | 260             | 260                           |
|   | Steen & Strøm          | SEK               | STIBOR            | (c)             |                         | 238             | 238                           |
|   | Steen & Strøm          | DKK               | CIBOR             | (c)             |                         | 319             | 319                           |
|   | Steen & Strøm          | DKK               | Fixed             | (c)             |                         | 51              | 51                            |
| <b>Lignes court terme et concours bancaires</b>           |                        |                   |                   |                 |                         | <b>321</b>      |                               |
| <b>Billets de trésorerie</b>                              |                        |                   |                   |                 |                         | <b>1 500</b>    | <b>881</b>                    |
|   | Klépierre SA           | EUR               | Euribor           | -               | <i>In fine</i>          | 1 500           | 881                           |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | NIBOR             |                 | <i>In fine</i>          |                 |                               |
|   | Steen & Strøm          | SEK               | STIBOR            |                 | <i>In fine</i>          |                 |                               |
| <b>TOTAL GROUPE <sup>(a)</sup></b>                        |                        |                   |                   |                 |                         | <b>10 301</b>   | <b>7 681</b>                  |

(a) Les totaux sont calculés hors lignes de back-up dans la mesure où le montant maximum de la ligne "Billets de trésorerie" reprend celui des lignes de back-up.

(b) Ces lignes de crédit ont des maturités allant de 2025 à 2028 et différents prêteurs

(c) Ces emprunts ont des maturités allant de 2024 à 2043 et différents prêteurs

D'une manière générale, le Groupe finance ses actifs via ses fonds propres ou par de la dette souscrite par Klépierre SA. Dans certains cas, notamment dans le cadre d'opérations faites en commun et dans les pays scandinaves, le Groupe peut avoir recours à des emprunts hypothécaires pour financer ses activités. Le montant total des hypothèques garantissant ces financements (957 millions d'euros) s'élevait à 1 175 millions d'euros au 31 décembre 2023.

### 4.6.4. Covenants financiers liés aux financements et notations

Les principaux contrats de crédit du Groupe sont assortis de clauses dont le non-respect pourrait constituer un cas d'exigibilité anticipé du financement concerné.

#### Covenants financiers applicables à Klépierre SA

Au 31 décembre 2023, Klépierre SA respecte ses engagements découlant de sa dette financière.

| Financements concernés          | Ratios/covenants  | Limite <sup>(a)</sup> | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------------------|---|-----------------------|------------|------------|
| Crédits syndiqués et bilatéraux | Endettement net/valeur du patrimoine (LTV)                                | ≤ 60%                 | 38,0%      | 37,7%      |
|                                 | Excédent brut d'exploitation/charges d'intérêt nettes <sup>(b)</sup>      | ≥ 2,0x                | 8,4        | 10,0       |
|                                 | Dettes financières adossées/valeur du patrimoine <sup>(c)</sup>           | ≤ 20%                 | 2,1%       | 0,6%       |
|                                 | Valeur du patrimoine <sup>(d)</sup>                                       | ≥ 10 Md€              | 16,7 Md€   | 17,1 Md€   |
| Emprunts obligataires           | Dettes financières adossées/valeur de l'actif net réévalué <sup>(c)</sup> | ≤ 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) Hors Steen & Strøm.

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

### Covenants financiers des entités consolidées ayant des intérêts minoritaires

Au 31 décembre 2023, l'ensemble des sociétés emprunteuses du Groupe respectent les obligations découlant de leur dette financière. En ce qui concerne le prêt hypothécaire sans recours accordé à Massalia Shopping Mall, filiale du Groupe, les tests à réaliser en 2024 pourraient révéler un non-respect des clauses de son *covenant*. Cependant, cela n'aurait pas d'impact significatif au niveau du Groupe dans son ensemble, et dans tous les cas n'aurait aucune conséquence sur les autres modalités de financement du Groupe.

Une part de la dette Steen & Strøm fait l'objet d'un *covenant* qui exige un niveau de capitaux propres au moins égal à 20 % de la valeur de l'actif net à tout moment. Au 31 décembre 2023, ce ratio était de 58,45%.

#### 4.6.5. Répartition des dettes financières par échéance

La répartition des dettes financières par échéance présentée ci-dessous n'inclut pas les dettes sur location définies par IFRS 16 qui sont présentées dans la note 4.10.3.

| En millions d'euros   | Total          | À moins d'un an | De un à cinq ans | À plus de cinq ans |
|---|----------------|-----------------|------------------|--------------------|
| <b>NON COURANTS</b>   |                |                 |                  |                    |
| <b>Emprunts obligataires nets de frais et primes</b>                          | <b>4 602,7</b> |                 | <b>1 402,7</b>   | <b>3 200,0</b>     |
| – Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur                      | - 77,9         |                 |                  | - 77,9             |
| <b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an</b>  | <b>1 358,6</b> |                 | <b>896,8</b>     | <b>461,8</b>       |
| – Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur                      | 2,3            |                 | 2,3              |                    |
| <b>Mise à la juste valeur de la dette<sup>(a)</sup></b>                       |                |                 |                  |                    |
| <b>Emprunts et dettes financières divers</b>                                  | <b>104,6</b>   |                 | <b>104,6</b>     |                    |
| – Avances aux associés  | 104,6          |                 | 104,6            |                    |
| – Autres dettes   |                |                 |                  |                    |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>                              | <b>6 065,9</b> |                 | <b>2 404,1</b>   | <b>3 661,8</b>     |
| <b>COURANTS</b>   |                |                 |                  |                    |
| <b>Emprunts obligataires nets de frais et primes</b>                          | <b>592,3</b>   | <b>592,3</b>    |                  |                    |
| – Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur courant              |                |                 |                  |                    |
| <b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an</b> | <b>66,3</b>    | <b>66,3</b>     |                  |                    |
| <b>Mise à la juste valeur de la dette<sup>(a)</sup></b>                       |                |                 |                  |                    |
| <b>Intérêts courus</b>  | <b>47,2</b>    | <b>47,2</b>     |                  |                    |
| – Sur emprunts obligataires   | 37,4           | 37,4            |                  |                    |
| – Sur les emprunts auprès des établissements de crédit                        | 3,4            | 3,4             |                  |                    |
| – Sur avances aux associés  | 6,3            | 6,3             |                  |                    |
| <b>Billets de trésorerie</b>  | <b>880,5</b>   | <b>880,5</b>    |                  |                    |
| <b>Emprunts et dettes financières divers courants</b>                         | <b>3,8</b>     | <b>3,8</b>      |                  |                    |
| – Avances aux associés  | 3,8            | 3,8             |                  |                    |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>                                  | <b>1 590,1</b> | <b>1 590,1</b>  |                  |                    |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS</b>                  | <b>7 656,0</b> | <b>1 590,1</b>  | <b>2 404,1</b>   | <b>3 661,8</b>     |

<sup>(a)</sup> Correspond au montant restant de la mise à la juste valeur de la dette Corio constatée à la date d'acquisition.

Les billets de trésorerie constituent essentiellement des ressources à court terme. Ils sont entièrement couverts par des lignes de crédit renouvelables dont la durée moyenne est de quatre années.

## 4.7. Clients et comptes rattachés

### Principes comptables

#### Clients et comptes rattachés

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des pertes de valeur des montants non recouvrables, conformément aux dispositions de la norme IFRS 9, comme indiqué dans la section 4.6.

Les comptes clients comprennent l'effet de l'étalement des avantages (franchises et paliers étalés) accordés aux locataires. Toutes ces créances ont une échéance inférieure à un an, à l'exception des franchises et paliers étalés sur la durée ferme du bail.

La perte de valeur est fondée sur l'approche simplifiée des normes. Les pertes de crédit attendues sont calculées sur leur durée de vie, basée sur l'expérience des pertes de crédit historique du Groupe et les prévisions.

| En millions d'euros                            | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
|--|--------------|--------------|
| Créances clients                               | 222,2        | 254,6        |
| Provisions sur créances douteuses              | - 137,8      | - 167,4      |
| <b>Valeur nette des créances clients</b>       | <b>84,3</b>  | <b>87,2</b>  |
| Franchises et paliers des contrats de location | 42,4         | 54,6         |
| <b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS</b>            | <b>126,7</b> | <b>141,8</b> |

Au 31 décembre 2023, les créances clients s'élèvent à 222,2 millions d'euros. Au 31 décembre 2022, les créances clients s'élevaient à 254,6 millions d'euros, soit 267,2 millions d'euros de créances clients brutes diminuées de 12,6 millions d'euros de provisions au titre des abattements de loyer.

## 4.8. Autres créances

| En millions d'euros             | 31/12/2023   |                 |                | 31/12/2022   |
|---------------------------------|--------------|-----------------|----------------|--------------|
|                                 | Total        | À moins d'un an | À plus d'un an | Total        |
| <b>État</b>                     | <b>68,3</b>  | <b>68,3</b>     |                | <b>64,3</b>  |
| Impôt société                   | 14,4         | 14,4            |                | 13,8         |
| TVA                             | 33,4         | 33,4            |                | 44,5         |
| Autres créances sur l'État      | 20,5         | 20,5            |                | 6,0          |
| <b>Débiteurs divers</b>         | <b>197,9</b> | <b>197,9</b>    |                | <b>201,0</b> |
| Appels de fonds                 | 20,7         | 20,7            |                | 14,6         |
| Fournisseurs et acomptes versés | 78,1         | 78,1            |                | 84,5         |
| Charges constatées d'avance     | 15,1         | 15,1            |                | 14,7         |
| Fonds mandants                  | 40,6         | 40,6            |                | 51,2         |
| Autres                          | 43,4         | 43,4            |                | 36,0         |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>266,2</b> | <b>266,2</b>    |                | <b>265,3</b> |

Le poste « TVA » comprend principalement les montants portant sur des constructions en cours en attente de remboursement.

Le poste « Fournisseurs et acomptes versés » diminue, passant de 84,5 millions d'euros au 31 décembre 2022 à 78,1 millions d'euros au 31 décembre 2023, principalement du fait de règlements de charges en France.

Les fonds mandants gérés par Klépierre Management s'élèvent à 40,6 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 51,2 millions d'euros au 31 décembre 2022. Les comptes de gestion des mandants sont inscrits en « Autres dettes » (note 4.14) pour un montant équivalent.

La ligne « Autres » est principalement composée de créances sur dividendes des sociétés comptabilisées par mise en équivalence et les créances sur travaux prises en charge par la copropriété.



## 4.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

### Principes comptables

#### Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités en comptes bancaires, les dépôts à court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois, les SICAV monétaires et autres valeurs mobilières.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie respectent les critères tels que définis par les normes IAS 7 et IFRS 9 (placements très liquides à court terme, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur).

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont évalués et comptabilisés à la juste valeur par le résultat conformément à la norme IFRS 9, décrite en note 4.6.

| En millions d'euros  | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
|--|--------------|--------------|
| Équivalents de trésorerie  | 85,5         | 0,0          |
| - <i>Compte à terme</i>  | 75,0         | 0,0          |
| - <i>Placements marché monétaire</i>                                     | 10,5         |              |
| - <i>Intérêts courus non échus sur autres titres à revenus variables</i> |              |              |
| Trésorerie   | 273,2        | 281,6        |
| <b>Trésorerie active brute</b>   | <b>358,7</b> | <b>281,6</b> |
| <b>Concours bancaires</b>  | <b>- 0,3</b> | <b>- 0,1</b> |
| <b>TRÉSORERIE NETTE</b>  | <b>358,5</b> | <b>281,5</b> |

## 4.10. Juste valeur des actifs et passifs financiers

### Principes comptables

#### Évaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définies par la norme IFRS 9 comme décrit dans la note 4.6.

#### Mode de détermination de la juste valeur des instruments financiers

Les actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur sont valorisés, soit à partir de prix de marché, soit à partir de modèles de valorisation faisant appel à des paramètres de marché existants à la date de clôture. Le terme « modèle » renvoie à des méthodes de calcul mathématique fondées sur des théories financières reconnues. La valeur de réalisation de ces instruments peut s'avérer différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté des comptes.

Lorsque des prix cotés sur un marché actif sont disponibles à la date de clôture, ils sont retenus pour la détermination de la juste valeur. Sont ainsi valorisés les titres cotés, les obligations et les dérivés sur marchés organisés comme les *futures* et les options.

La majorité des dérivés de gré à gré, *swaps*, *futures*, *caps*, *floors* et options simples est traitée sur des marchés actifs. Leur valorisation est opérée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs, modèle de « Black-Scholes », etc.) et fondés sur des prix de marché coté d'instruments ou de sous-jacents similaires.

Pour un instrument donné, est considéré comme actif et donc liquide, un marché sur lequel des transactions sont régulièrement opérées, l'équilibre entre l'offre et la demande assuré, ou sur lequel des transactions sont effectuées sur des instruments très similaires à l'instrument faisant l'objet de l'évaluation.

## Classification de la juste valeur des actifs et passifs financiers

IFRS 13 établit une classification de la juste valeur en trois niveaux de catégories pour les données utilisées pour les techniques de valorisation de la juste valeur de tous les actifs et passifs financiers.

La juste valeur est déterminée, soit :

- en fonction de prix cotés sur un marché actif (niveau 1) ;
- à partir de techniques de valorisation interne faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques usuelles intégrant des données observables sur les marchés (cours à terme, courbes de taux, etc.), les valorisations issues de ces modèles sont ajustées afin de tenir compte d'une évolution raisonnable du risque de crédit du Groupe ou de la contrepartie (niveau 2) ; et
- à partir de techniques de valorisation interne intégrant des paramètres estimés par le Groupe en l'absence de données observables (niveau 3).

### 4.10.1. Classification de la juste valeur des actifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la valeur nette comptable et la classification de la juste valeur des actifs financiers du Groupe au 31 décembre 2023 :

| En millions d'euros                                 | Montant au 31/12/2023 | Montants reconnus dans l'état de la situation financière selon IFRS 9 |                           |              | Mode de détermination de la juste valeur |              |          |
|---|-----------------------|---|---------------------------|--------------|--|--------------|----------|
|   |                       | Coût amorti   | Juste valeur par résultat | Juste valeur | Niveau 1                                 | Niveau 2     | Niveau 3 |
| Avances aux sociétés mises en équivalence et autres | 242,3                 | 242,3   |                           | 242,3        |  | 242,3        |          |
| Prêts   | 0,0                   | 0,0   |                           | 0,0          |  | 0,0          |          |
| Dépôts de garantie                                  | 16,8                  | 16,8  |                           | 16,8         |  | 16,8         |          |
| Autres immobilisations financières                  | 1,4                   | 1,4   |                           | 1,4          |  | 1,4          |          |
| <b>Total autres actifs non courants</b>             | <b>260,5</b>          | <b>260,5</b>  |                           | <b>260,5</b> |  | <b>260,5</b> |          |
| Équivalents de trésorerie                           | 85,5                  | 85,5  |                           | 85,5         | 85,5                                     |              |          |
| - Bons du Trésor et bons de caisse                  | 75,0                  | 75,0  |                           | 75,0         | 75,0                                     |              |          |
| - Placements marché monétaire                       |                       |   |                           |              |  |              |          |
| Trésorerie  | 273,2                 | 273,2   |                           | 273,2        | 273,2                                    |              |          |
| <b>Trésorerie active brute</b>                      | <b>358,7</b>          | <b>358,7</b>  |                           | <b>358,7</b> | <b>358,7</b>                             |              |          |
| Concours bancaires                                  | - 0,3                 | - 0,3   |                           | - 0,3        | - 0,3                                    |              |          |
| <b>TRÉSORERIE NETTE</b>                             | <b>358,5</b>          | <b>358,5</b>  |                           | <b>358,5</b> | <b>358,5</b>                             |              |          |

Les actifs financiers du Groupe évalués au coût amorti n'étant pas réévalués, leur juste valeur est identique à leur valeur nette comptable.

### 4.10.2. Classification de la juste valeur des passifs financiers

Le tableau ci-dessous présente la classification des passifs financiers selon la norme IFRS 9 :

| En millions d'euros  | Valeur comptable au 31/12/2023 | Montants reconnus dans l'état de la situation financière selon IFRS 9 |                                       |                | Mode de détermination de la juste valeur |                |          |
|--|--------------------------------|---|---------------------------------------|----------------|--|----------------|----------|
|  |                                | Passif au coût amorti   | Passif à la juste valeur par résultat | Juste valeur   | Niveau 1                                 | Niveau 2       | Niveau 3 |
| <b>NON COURANTS</b>  |                                |   |                                       |                |  |                |          |
| Emprunts obligataires nets de frais et primes                          | 4 602,7                        | 4 086,2   | 516,5                                 | 4 159,6        | 4 159,6                                  |                |          |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an  | 1 358,6                        | 1 281,3   | 77,3                                  | 1 362,1        |  | 1 362,1        |          |
| Mise à la juste valeur de la dette                                     |                                |   |                                       |                |  |                |          |
| Emprunts et dettes financières divers                                  | 104,6                          | 104,6   |                                       | 104,6          |  | 104,6          |          |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>                       | <b>6 065,9</b>                 | <b>5 472,2</b>  | <b>593,8</b>                          | <b>5 626,3</b> | <b>4 159,6</b>                           | <b>1 466,7</b> |          |
| <b>COURANTS</b>  |                                |   |                                       |                |  |                |          |
| Emprunts obligataires nets de frais et primes                          | 592,3                          | 592,3   |                                       | 558,8          | 558,8                                    |                |          |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an | 66,3                           | 66,3  |                                       | 66,3           |  | 66,3           |          |
| Mise à la juste valeur de la dette                                     |                                |   |                                       |                |  |                |          |
| Intérêts courus  | 47,2                           | 47,2  |                                       | 47,2           |  | 47,2           |          |
| Billets de trésorerie  | 880,5                          | 880,5   |                                       | 880,5          |  | 880,5          |          |
| Emprunts et dettes financières divers courants                         | 3,8                            | 3,8   |                                       | 3,8            |  | 3,8            |          |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>                           | <b>1 590,1</b>                 | <b>1 590,1</b>  |                                       | <b>1 556,6</b> | <b>558,8</b>                             | <b>997,8</b>   |          |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS</b>           | <b>7 656,0</b>                 | <b>7 062,2</b>  | <b>593,8</b>                          | <b>7 182,9</b> | <b>4 718,4</b>                           | <b>2 464,5</b> |          |

La valeur comptable des passifs financiers dont la variation de juste valeur est reconnue en profit ou perte s'élève à 593,8 millions d'euros au 31 décembre 2023. Cela correspond à des obligations à taux fixes converties en dette à taux variables via des *swaps* receveurs de taux fixes et qualifiés de couverture de juste valeur.

#### 4.10.3. Dettes au titre de contrats de location

Au 31 décembre 2023, le détail des montants relatifs aux contrats de location se présentent comme suit :

| En millions d'euros                                   | 31/12/2022   | Augmentations (nouveaux contrats) | Diminutions (résiliation) | Réévaluations et autres mouvements | Dépréciations et remboursements de la dette | Variations de cours de change | Reclas-sements | 31/12/2023   |
|---|--------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------------|---|-------------------------------|----------------|--------------|
| Dettes non courantes au titre de contrats de location | 266,6        | 40,2                              | -1,1                      | 0,5                                |   | 0,0                           | -7,3           | 299,0        |
| Dettes courantes au titre de contrats de location     | 12,6         | 6,6                               |                           | 0,1                                | -14,2                                       | 0,0                           | 7,3            | 12,4         |
| <b>Total dettes au titre de contrats de location</b>  | <b>279,2</b> | <b>46,9</b>                       | <b>-1,1</b>               | <b>0,6</b>                         | <b>-14,2</b>                                | <b>0,0</b>                    | <b>0,0</b>     | <b>311,4</b> |

L'échéancier des dettes de location courantes et non courantes au 31 décembre 2023 se présente comme suit :

| En millions d'euros                                   | Total        | À moins d'un an | De un à cinq ans | À plus de cinq ans |
|---|--------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Dettes non courantes au titre de contrats de location | 299,0        |                 | 38,5             | 260,6              |
| Dettes courantes au titre de contrats de location     | 12,4         | 12,4            |                  |                    |
| <b>Total dettes au titre de contrats de location</b>  | <b>311,4</b> | <b>12,4</b>     | <b>38,5</b>      | <b>260,6</b>       |

### 4.11. Capitaux propres

#### 4.11.1. Capital social et primes liées au capital

Au 31 décembre 2023, le capital est composé de 286 861 172 actions d'une valeur nominale de 1,40 euro chacune. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

| En unité                                    | Nombre d'actions   |
|---|--------------------|
| Au 1 <sup>er</sup> janvier 2023             | 286 861 172        |
| Annulations d'actions sur l'année 2023      |                    |
| Actions émises sur l'année 2023             |                    |
| Distribution de dividendes sur l'année 2023 |                    |
| <b>AU 31 DECEMBRE 2023</b>                  | <b>286 861 172</b> |

| En euros                                    | Capital social     | Réserve légale    | Primes d'émission    | Primes de fusion | Autres réserves  | Total réserves liées au capital |
|---|--------------------|-------------------|----------------------|------------------|------------------|---------------------------------|
| Au 1 <sup>er</sup> janvier 2023             | 401 605 641        | 44 009 849        | 3 583 554 521        |                  | 2 312 546        | 3 629 876 916                   |
| Annulations d'actions sur l'année 2023      |                    |                   |                      |                  |                  |                                 |
| Actions émises sur l'année 2023             |                    |                   |                      |                  |                  |                                 |
| Distribution de dividendes sur l'année 2023 |                    |                   | - 240 993 322        |                  |                  | -240 993 322                    |
| <b>AU 31 DECEMBRE 2023</b>                  | <b>401 605 641</b> | <b>44 009 849</b> | <b>3 342 561 199</b> |                  | <b>2 312 546</b> | <b>3 388 883 594</b>            |

Le 11 mai 2023, l'Assemblée Générale des actionnaires a approuvé le paiement d'un dividende de 1,75 euro par action au titre de l'exercice fiscal 2022, payable en numéraire. Le dividende total s'élève à un montant de 499,5 millions d'euros, hors dividendes payables sur actions propres.

La distribution de dividendes a été prélevée des primes d'émission pour 241,0 millions d'euros, et du report à nouveau pour 258,5 millions d'euros.

Au 31 décembre 2023, la réserve légale s'élève à 44 millions d'euros.

#### 4.11.2. Titres en autocontrôle

##### Principes comptables

##### Titres en autocontrôle

Tous les titres d'autocontrôle détenus par le Groupe sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions d'autocontrôle est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus- ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Au 31 décembre 2023, Klépierre détient 1 211 937 titres en autocontrôle contre 1 360 321 au 31 décembre 2022. Le tableau suivant présente le stock restant de titres en autocontrôle au 31 décembre 2023 :

|  | 31/12/2023                            |                                   |                     |                    |                            | Total     |
|--|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------|-----------|
|  | Plans d'actions de performance futurs | Actions de performance attribuées | Animation boursière | Croissance externe | Programme rachat d'actions |           |
| Nombre d'actions                           | 414 954                               | 796 983                           |                     |                    |                            | 1 211 937 |
| Valeur d'acquisition (en millions d'euros) | 8,9                                   | 16,8                              |                     |                    |                            | 25,7      |
| Résultat de cession (en millions d'euros)  |                                       | - 3,1                             | 0,4                 |                    |                            | - 2,7     |

#### 4.11.3. Actions de performance

Il existe actuellement cinq plans d'actions de performance consentis aux dirigeants et aux membres du personnel du Groupe.

| Plan autorisé en 2019                         | Plan n° 8  |            |
|---|------------|------------|
|   | France     | Autres     |
| Date d'attribution                            | 06/05/2019 | 06/05/2019 |
| Fin de période d'acquisition                  | 06/05/2022 | 06/05/2023 |
| Fin de période de conservation                | 06/05/2024 | -          |
| Actions attribuées                            | 226 000    | 95 800     |
| Actions annulées                              | 67 700     | 17 950     |
| Actions livrées                               | 79 150     | 36 700     |
| Actions devenues caduques au 31 décembre 2023 | 79 150     | 41 150     |
| Actions restantes au 31 décembre 2023         | 0          | 0          |

| Plan autorisé en 2020                         | Plan n° 9          |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | France<br>Partie 1 | Autres<br>Partie 1 | France<br>Partie 2 |
| Date d'attribution                            | 07/05/2020         | 07/05/2020         | 22/12/2020         |
| Fin de période d'acquisition                  | 07/05/2023         | 07/05/2024         | 22/12/2023         |
| Fin de période de conservation                | 07/05/2025         | -                  | -                  |
| Actions attribuées                            | 215 300            | 97 600             | 7 250              |
| Actions annulées                              | 59 982             | 32 687             | 1 250              |
| Actions livrées                               | 105 797            | 0                  | 5 887              |
| Actions devenues caduques au 31 décembre 2023 | 49 521             | 22 284             | 113                |
| Actions restantes au 31 décembre 2023         | 0                  | 42 629             | 0                  |

|   | Plan n° 10         |                    |
|---|--------------------|--------------------|
|   | France<br>Partie 1 | Autres<br>Partie 1 |
| <b>Plan autorisé en 2021</b>                  |                    |                    |
| Date d'attribution                            | 01/07/2021         | 01/07/2021         |
| Fin de période d'acquisition                  | 01/07/2024         | 01/07/2025         |
| Fin de période de conservation                | 01/07/2026         | -                  |
| Actions attribuées                            | 331 500            | 155 000            |
| Actions annulées                              | 98 746             | 43 750             |
| Actions livrées                               | 0                  | 0                  |
| Actions devenues caduques au 31 décembre 2023 | 0                  | 0                  |
| Actions restantes au 31 décembre 2023         | 232 754            | 111 250            |

|   | Plan n° 11<br>France et Autres |            |
|---|--------------------------------|------------|
| <b>Plan autorisé en 2022</b>                  |                                |            |
| Date d'attribution                            |                                | 07/07/2022 |
| Fin de période d'acquisition                  |                                | 07/07/2025 |
| Fin de période de conservation                |                                | -          |
| Actions attribuées                            |                                | 522 357    |
| Actions annulées                              |                                | 61 620     |
| Actions livrées                               |                                |            |
| Actions devenues caduques au 31 décembre 2023 |                                |            |
| Actions restantes au 31 décembre 2023         |                                | 460 737    |

|   | Plan n° 12<br>France et Autres |            |
|---|--------------------------------|------------|
| <b>Plan autorisé en 2023</b>                  |                                |            |
| Date d'attribution                            |                                | 12/05/2023 |
| Fin de période d'acquisition                  |                                | 12/05/2026 |
| Fin de période de conservation                |                                |            |
| Actions attribuées                            |                                | 549 210    |
| Actions annulées                              |                                | 24 992     |
| Actions livrées                               |                                |            |
| Actions devenues caduques au 31 décembre 2023 |                                |            |
| Actions restantes au 31 décembre 2023         |                                | 524 218    |

Le 12 mai 2023, 549 210 actions ont été attribuées aux dirigeants et aux membres du personnel du Groupe, dans le cadre d'un plan d'actions de performance autorisé par le Directoire.

La charge comptabilisée sur la période sur l'ensemble des plans d'actions de performance en cours s'élève à 3,5 millions d'euros en incluant la mise à jour des critères de performance sur les plans n° 10, n° 11 et n° 12. Est également pris en compte une estimation de la population des bénéficiaires à la fin de chaque période d'acquisition des droits, puisqu'un bénéficiaire pourrait perdre ses droits s'il quittait le groupe Klépierre pendant cette période.

Les tableaux suivants présentent les hypothèses retenues pour l'évaluation des plans d'actions de performance et la charge comptabilisée sur la période.

|   | Plan n° 11<br>France et Autres   |
|---|--|
| <b>Plan autorisé en 2022</b>  |  |
| Cours de l'action à la date d'attribution   | 18,20 euros  |
| Moyenne des 40 cours d'ouverture précédant le 7 juillet 2022  | 20,58 euros  |
| Volatilité pour l'action Klépierre :<br>volatilité historique 3 ans, calculée au 7 juillet 2022 sur des variations journalières | 49,4 % pour l'action Klépierre et rang parmi 10 sociétés européennes opérant dans le secteur des centres commerciaux |
| Dividende par action  | Rendement normatif du dividende de 7%  |
| Valeur unitaire   | 9,52 €   |
| Charge de la période  | 1,2 million d'euros  |

|  | <b>Plan n° 12<br/>France et Autres</b>   |
|--|--|
| <b>Plan autorisé en 2023</b>   |  |
| Cours de l'action à la date d'attribution  | 21,37 euros  |
| Moyenne des 40 cours d'ouverture précédant le 12 mai 2023  | 21,51 euros  |
| Volatilité pour l'action Klépierre :<br>volatilité historique 3 ans, calculée au 12 mai 2023 sur des variations journalières | 38,0 % pour l'action Klépierre et rang parmi 10 sociétés européennes opérant dans le secteur des centres commerciaux |
| Dividende par action   | 1,75 euros   |
| Valeur unitaire  | 9,50 €   |
| Charge de la période   | 0,8 million d'euros  |

Concernant les plans autorisés en 2019, 2020 et 2021, le montant total de la charge comptabilisée sur la période s'élève à 1,5 million d'euros dont 1,0 million d'euros sur la France et 0,5 million d'euros sur l'étranger.

## 4.12. Provisions long terme

### Principes comptables

#### Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Cette norme impose l'actualisation des passifs long terme non rémunérés.

Au 31 décembre 2023, les provisions long terme s'élevaient à 25,4 millions d'euros par rapport à 29,1 millions d'euros au 31 décembre 2022, essentiellement pour couvrir des risques opérationnels et des litiges fiscaux n'entrant pas dans le champ d'application d'IFRIC 23 dans les différents pays où Klépierre opère.

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

En juillet 2021, le promoteur du centre commercial L'Esplanade à Louvain-la-Neuve a introduit une réclamation contre des entités du Groupe portant sur le paiement de deux compléments de prix afférent à la valorisation de droits de construire sur des parcelles de foncier attenantes au centre commercial. Selon le calendrier judiciaire, l'audience préliminaire devrait avoir lieu au cours de mars ou avril 2024.

Le permis de construire d'une zone du centre commercial Field's à Copenhague, officiellement classée comme grand magasin (25 000 m<sup>2</sup> sur une total de 65 000 m<sup>2</sup>), a été qualifié d'invalidé par les autorités administratives en raison du non-respect du plan local de développement. L'affaire a été portée devant la Cour de Copenhague par Field's Copenhagen AS. L'audience aura lieu dans le courant de l'année 2024. Si la Cour déclare qu'un tel permis de construire est invalide, cette décision est susceptible d'appel et une décision finale ne serait pas attendue avant plusieurs années.

Aucune provision n'a été prévu à ce sujet dans les comptes du Groupe au 31 décembre 2023.

## 4.13. Avantages au personnel

### Principes comptables

#### Avantages au personnel

La norme IAS 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions qui font l'objet de la norme IFRS 2.

Ainsi, tous les avantages au personnel, monétaires ou en nature, à court terme ou à long terme doivent être classés dans l'une des quatre grandes catégories :

- les avantages à court terme tels que salaires, congés annuels, intéressement, participation, abondement ;
- les avantages postérieurs à l'emploi constitués notamment en France par des compléments de retraite et à l'étranger par des régimes de retraite portés par certains fonds de pension ;
- les autres avantages à long terme qui comprennent les congés rémunérés et les primes liées à l'ancienneté, certaines rémunérations différées versées en unités monétaires ;
- les indemnités dues à l'échéance du contrat de travail.

Le classement dans l'une de ces catégories détermine le mode d'évaluation et de comptabilisation.

#### Avantages à court terme

L'entreprise comptabilise une charge lorsqu'elle a utilisé les services rendus par les membres du personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis.

#### Avantages postérieurs à l'emploi

Conformément aux principes généralement admis, le Groupe distingue les régimes à cotisations définies et les régimes à prestations définies.

Les régimes qualifiés de « régimes à cotisations définies » ne sont pas représentatifs d'un engagement pour l'entreprise et ne font l'objet d'aucune provision. Le montant des cotisations appelées pendant l'exercice est constaté en charges.

Seuls les régimes qualifiés de « régimes à prestations définies » sont représentatifs d'un engagement à la charge de l'entreprise qui donne lieu à évaluation et provisionnement.

Le classement dans l'une ou l'autre de ces catégories s'appuie sur la substance économique du régime pour déterminer si le Groupe est tenu ou non, par les clauses d'une convention ou par une obligation implicite, d'assurer les prestations promises aux membres du personnel.

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies font l'objet d'évaluations actuarielles tenant compte d'hypothèses démographiques et financières.

Le montant provisionné de l'engagement est déterminé en utilisant les hypothèses actuarielles retenues par l'entreprise et en appliquant la méthode des unités de crédit projetées. La valeur d'actifs éventuels de couverture (actifs de régime et droits à remboursement) est déduite de ce montant. En application de la norme IAS 19 révisée, les gains ou pertes actuariels sont reconnus directement en capitaux propres.

En mai 2021, le comité d'interprétation des IFRS a publié une décision relative aux principes à appliquer lors de l'attribution des prestations aux périodes de service pour un régime à prestations définies.

Pour rappel, les paragraphes 70 à 74 de la norme IAS 19 imposent à une entité d'attribuer aux périodes de service, selon la formule de calcul des prestations du régime, de la date à laquelle les services rendus par le salarié conduisent pour la première fois à des prestations au titre du régime, jusqu'à la date à laquelle des services supplémentaires ne conduiront à aucun montant significatif de prestations supplémentaires au titre du régime.

Le comité a clarifié les paragraphes et conclu que :

- la prestation de retraite est plafonnée aux 16 dernières années de service jusqu'à l'âge de 62 ans ;
- tout service effectué par le salarié avant l'âge de 46 ans ne donne pas droit à des prestations au titre du régime.

### Avantages à long terme

Il s'agit des avantages, autres que les avantages postérieurs à l'emploi et les indemnités de fin de carrière, qui ne sont pas dus intégralement dans les 12 mois suivant la fin de l'exercice pendant lequel les membres du personnel ont rendu les services correspondants.

La méthode d'évaluation actuarielle est similaire à celle qui s'applique aux avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies, et les écarts actuariels sont comptabilisés directement en capitaux propres. En outre, l'effet lié à d'éventuelles modifications de régime considérées comme afférentes à des services passés est comptabilisé immédiatement.

### Païement en actions

Selon la norme IFRS 2, tous les paiements en actions ou indexés sur actions doivent donner lieu à la comptabilisation d'une charge lorsque les biens ou les services rendus en contrepartie de ces paiements sont consommés.

L'opération principalement visée, pour le groupe Klépierre, correspond aux achats d'actions dans le cadre des plans d'actions gratuites.

Les plans d'actions gratuites octroyées aux salariés sont évalués à leur juste valeur déterminée à la date d'attribution. S'agissant de transactions dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en instruments de capitaux propres, cette juste valeur n'est pas modifiée ultérieurement.

Cette valeur appliquée au nombre d'actions gratuites finalement acquises à l'issue de la période d'acquisition constitue une charge dont la contrepartie vient en accroissement des capitaux propres et qui est étalée sur la période d'acquisition des droits.

Cette charge de personnel représentative de l'avantage accordé (correspondant à la juste valeur des services rendus par les salariés) est évaluée par une société d'experts indépendants. Le modèle retenu respecte les hypothèses de base du modèle de « Black-Scholes », adapté aux caractéristiques spécifiques des options.

#### 4.13.1. Régimes postérieurs à l'emploi à cotisations définies

En France, le groupe Klépierre cotise à différents organismes nationaux et interprofessionnels de retraites de base et complémentaires.

#### 4.13.2. Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies

Les provisions constituées au titre des régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies s'élèvent à 7,9 millions d'euros au 31 décembre 2023.

| En millions d'euros                 | 31/12/2022 | Dotations<br>de l'exercice | Reprises<br>(provision<br>utilisée) | Reprises<br>(provision<br>non utilisée) | Autres<br>mouvements | Variations<br>de périmètre | 31/12/2023 |
|-------------------------------------|------------|----------------------------|-------------------------------------|---|----------------------|----------------------------|------------|
| Provisions pour engagements sociaux |            |                            |                                     |   |                      |                            |            |
| - Régimes de prestations définies   | 5,5        | 0,5                        |                                     |   | -0,1                 |                            | 6,0        |
| - Autres avantages à long terme     | 1,7        | 0,4                        |                                     |   | -0,2                 |                            | 1,9        |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>7,2</b> | <b>0,9</b>                 |                                     |   | <b>-0,3</b>          |                            | <b>7,9</b> |

Les régimes à prestations définies **en France** font l'objet d'évaluations actuarielles indépendantes selon la méthodologie des unités de crédit projetées afin de déterminer la charge correspondant aux droits acquis par les salariés et aux prestations restant à verser aux préretraités et retraités.

Les hypothèses démographiques et financières utilisées pour estimer la valeur actualisée des obligations et des actifs de couverture de ces régimes tiennent compte des conditions économiques propres à la zone monétaire considérée.



Klépierre a mis en place, par accord d'entreprise, des régimes de retraite complémentaire. À ce titre, les salariés bénéficiaires disposeront au moment de leur départ en retraite d'une rente venant s'ajouter éventuellement aux pensions servies par les régimes nationaux, selon la formule du régime auquel ils ont droit.

En outre, le personnel du Groupe bénéficie de régimes de prévoyance conventionnels ou contractuels prenant diverses formes telles que les indemnités de départ à la retraite.

**En Italie**, le régime en vigueur dans la société Klépierre Management Italia est un régime de type « *Trattamento di Fine Rapporto* » (TFR). Le montant dû par l'employeur lors de la cessation du contrat de travail (démission, licenciement, départ à la retraite) est calculé par l'application d'un coefficient annuel pour chaque année de travail sans que ce montant puisse dépasser un certain plafond. La dette correspondante étant certaine, celle-ci est comptabilisée en autres dettes et non en provision pour charges.

En Scandinavie, jusqu'au 31 décembre 2014, il existait à la fois des régimes généraux et complémentaires de retraite. Les deux régimes prévoyaient une cotisation annuelle obligatoire auprès de fonds de pension. Outre ces régimes nationaux, Steen & Strøm avait mis en place un dispositif pour certains salariés en **Norvège**. Selon la norme IAS 19 (révisée), ce système entrait dans la définition du régime à prestations définies. Au 31 décembre 2015, la filiale norvégienne a arrêté son régime à prestations définies et a commencé le régime à cotisation définie. Avec l'application du régime à cotisation définie, l'obligation de l'entité se limite au versement d'une cotisation définie à un organisme tiers qui se charge du paiement de l'engagement.

En **Espagne**, une provision pour engagements sociaux peut être constituée en cas de disposition particulière dans la convention collective, mais l'effectif des filiales espagnoles du groupe Klépierre n'est pas concerné.

Les engagements existant au titre des régimes d'aide médicale postérieure à l'emploi sont évalués en utilisant des hypothèses d'évolution des coûts médicaux. Ces hypothèses, basées sur des observations historiques, tiennent compte des évolutions futures estimées du coût des services médicaux résultant à la fois du coût des prestations médicales et de l'inflation.

#### Composantes de l'obligation nette (comparaison sur cinq ans des engagements actuariels)

| En millions d'euros  | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       | 2019        |
|--|------------|------------|------------|------------|-------------|
| <b>Excédent des obligations sur les actifs des régimes financés</b>                    |            |            |            |            |             |
| <b>Valeur actualisée brute des obligations tout ou partie financées par des actifs</b> | <b>5,7</b> | <b>8,0</b> | <b>9,5</b> | <b>9,1</b> | <b>10,5</b> |
| Juste valeur des actifs des régimes  | - 0,2      | - 0,2      | - 0,1      | - 0,2      | - 0,1       |
| <b>Valeur actualisée des obligations non financées</b>                                 | <b>5,5</b> | <b>7,8</b> | <b>9,4</b> | <b>8,9</b> | <b>10,4</b> |
| Coûts non encore comptabilisés en application des dispositions de la norme IAS 19      |            |            |            |            |             |
| Coût des services passés   | 0,7        | 0,7        | 0,8        | 0,8        | 1,1         |
| Pertes ou gains nets actuariels  | 0,3        | - 2,9      | - 0,9      |            | - 2,4       |
| Acquisitions/cessions  |            |            |            |            |             |
| Droits échus IFC   | - 0,3      | - 0,1      | - 0,2      | - 0,3      | - 0,2       |
| Autres   | - 0,2      |            | - 1,3      |            |             |
| <b>OBLIGATION NETTE COMPTABILISÉE AU BILAN POUR LES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES</b> | <b>6,0</b> | <b>5,5</b> | <b>7,8</b> | <b>9,4</b> | <b>8,9</b>  |

#### Composantes de la charge de retraite

La charge comptabilisée sur la période correspond essentiellement aux coûts des services rendus pour 0,7 million d'euros. Le coût financier est non significatif.

#### Principales hypothèses actuarielles utilisées pour le calcul à la date de clôture

|   | 31/12/2023             | 31/12/2022             |
|---|------------------------|------------------------|
| Taux d'actualisation                                  | 3,13%                  | 3,64%                  |
| Taux de rendement attendu des actifs du régime        | 3,13%                  | 3,64%                  |
| Taux de rendement attendu des droits de remboursement | NA                     | NA                     |
| <b>TAUX D'AUGMENTATION FUTURE DES SALAIRES</b>        | <b>1,50 % - 2,50 %</b> | <b>1,50 % - 2,50 %</b> |

Le taux d'actualisation est déterminé au moyen de la courbe des taux zéro-coupon AA publiée par Bloomberg. Au 31 décembre 2023, le taux d'actualisation est déterminé sur la base de l'indice iBoxx AA sur une maturité de 10 ans.

L'effet de variation des écarts actuariels est de 0,3 millions d'euros au 31 décembre 2023 et a été enregistré directement en capitaux propres.

#### 4.14. Dettes fiscales et sociales et autres dettes

| <i>En millions d'euros</i>            | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Dettes fiscales et sociales</b>    | <b>166,8</b>      | <b>186,1</b>      |
| Personnel et comptes rattachés        | 38,9              | 42,1              |
| Sécurité sociale et autres organismes | 11,0              | 10,4              |
| État                                  |                   |                   |
| – Impôt société                       | 65,6              | 57,8              |
| – TVA                                 | 37,3              | 41,2              |
| Autres impôts et taxes                | 13,9              | 34,6              |
| <b>Autres dettes</b>                  | <b>328,5</b>      | <b>337,3</b>      |
| Clients créditeurs                    | 25,0              | 15,4              |
| Produits constatés d'avance           | 29,4              | 23,4              |
| Autres dettes                         | 274,1             | 298,5             |

Les « Clients créditeurs » d'un montant de 25,0 millions d'euros concernent les avances reçues des locataires au titre des appels de charges.

Les « Autres dettes » incluent également les fonds correspondant aux comptes de gestion des mandants de Klépierre Management avec pour contrepartie un montant équivalent en « Autres créances » à l'actif du bilan (note 4.8 « Autres créances »). Ces fonds s'élèvent à 40,6 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 51,2 millions d'euros au 31 décembre 2022.

## NOTE 5 Notes annexes : état du résultat global

### 5.1. Revenus locatifs

#### Principes comptables

##### IFRS 16 « Contrats de location »

Conformément à la norme IFRS 16, le Groupe, en tant que bailleur, distingue deux catégories de contrats de location :

- le contrat de location-financement, lorsque le contrat de location a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine ;
- le contrat de location simple pour tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.

##### Traitement des paliers et des franchises de loyers

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice.

La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

##### Droits d'entrée

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers.

Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail.

##### Indemnités de résiliation

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle.

Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

##### IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients »

Selon la norme IFRS 15, le revenu est reconnu lors du transfert du contrôle des biens ou services à un client pour le montant que l'entreprise s'attend à recevoir. Les revenus locatifs sont exclus du champ d'application d'IFRS 15.

De ce fait, seuls les frais de service et les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités sont comptabilisés conformément à IFRS 15.

En conséquence, les charges locatives refacturées et les charges locatives sont présentées séparément dans l'état du résultat global.

Le détail des revenus locatifs se présente comme suit :

| <i>En millions d'euros</i> | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Loyer minimum garanti      | 1 044,7           | 1 008,5           |
| Autres loyers              | 81,1              | 111,3             |
| <b>Loyers bruts</b>        | <b>1 125,9</b>    | <b>1 119,7</b>    |
| Autres revenus locatifs    | 29,2              | 42,7              |
| <b>REVENUS LOCATIFS</b>    | <b>1 155,1</b>    | <b>1 162,4</b>    |

## 5.2. Charges sur terrain (foncier)

### Principes comptables

#### Baux à construction : IFRS 16

Les baux à construction sont comptabilisés dans le bilan comme des actifs au titre du droit d'utilisation et des passifs locatifs à hauteur de la valeur actualisée des paiements de loyers (part fixe uniquement), et sont ultérieurement évalués à la juste valeur selon IAS 40. Les charges locatives précédemment comptabilisées dans le poste « Charges sur terrain » sont reclassées dans les « Charges d'intérêts » et en « Variations de valeur des immeubles de placement ».

Ainsi, les charges sur terrain présentées dans cette partie comprennent uniquement les loyers variables sur les contrats de baux à construction, non retraités conformément à IFRS 16.

Au 31 décembre 2023, les charges sur terrain correspondant aux loyers variables sur les contrats des baux à construction (non retraités conformément à la norme IFRS 16) s'élèvent à 6,6 millions d'euros, contre 6,5 millions d'euros au 31 décembre 2022.

## 5.3. Charges locatives

Les charges locatives refacturées correspondent aux charges répercutées aux locataires, et sont présentées séparément. Les charges locatives refacturées sont comptabilisées comme un revenu de la période au cours de laquelle elles sont perçues.

Les charges locatives englobent les charges de fonctionnement telles que la maintenance et l'entretien, la sécurité, le chauffage et la climatisation, l'éclairage et le nettoyage des parties communes. Les charges locatives sont présentées pour leurs montants bruts.

## 5.4. Charges sur immeubles (propriétaire)

Les charges sur immeuble (propriétaire) se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses et d'honoraires d'intermédiaires et autres.

| <i>En millions d'euros</i>                             | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Pertes et dotation aux provisions sur pertes de crédit | -62,3             | -120,0            |
| Reprise de provisions sur pertes de crédit             | 69,2              | 112,2             |
| <b>Provision nette sur pertes de crédit</b>            | <b>6,9</b>        | <b>-7,8</b>       |
| Autres charges sur immeubles                           | -25,8             | -22,7             |
| <b>CHARGES SUR IMMEUBLES (PROPRIÉTAIRE)</b>            | <b>-18,9</b>      | <b>-30,5</b>      |

## 5.5. Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités et autres produits d'exploitation

Les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités s'élèvent à 76,8 millions d'euros en 2023 et sont détaillés ci-dessous.

| En millions d'euros                                 | 31/12/2023  | 31/12/2022  |
|---|-------------|-------------|
| Honoraires de développement                         | 5,1         | 7,0         |
| <b>Honoraires de développement acquisition</b>      | <b>5,1</b>  | <b>7,0</b>  |
| Honoraires sur loyers                               | 10,1        | 10,7        |
| Honoraires de recommercialisation et renouvellement | 2,1         | 1,7         |
| Honoraires de gestion immobilière                   | 50,3        | 46,1        |
| Autres honoraires immobiliers                       | 3,6         | 3,8         |
| Autres produit d'exploitation                       | 5,6         | 14,5        |
| <b>Honoraires de patrimoine</b>                     | <b>71,7</b> | <b>76,7</b> |
| <b>TOTAL</b>  | <b>76,8</b> | <b>83,8</b> |

## 5.6. Frais de personnel et effectifs

### 5.6.1. Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à 115,6 millions d'euros au 31 décembre 2023. Ils incluent les salaires et traitements fixes et variables, ainsi que l'intéressement et la participation, qui s'élèvent à 85,4 millions d'euros. La charge afférente aux indemnités de départ à la retraite, les charges de retraite et autres charges sociales est de 27,2 millions d'euros, les impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations de 3,0 millions d'euros.

### 5.6.2. Effectifs

Au 31 décembre 2023, l'effectif moyen du Groupe était de 1 031 salariés : 440 employés travaillent en France (Belgique incluse) et 591 employés travaillent hors de ce segment géographique, dont 108 dans la foncière scandinave Steen & Strøm. Les effectifs moyens du groupe Klépierre au 31 décembre 2023 se répartissent de la façon suivante :

|                            | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| France                     | 440          | 429          |
| Scandinavie                | 108          | 108          |
| Italie                     | 169          | 170          |
| Ibérie                     | 109          | 109          |
| Autres Pays <sup>(a)</sup> | 205          | 199          |
| <b>TOTAL</b>               | <b>1 031</b> | <b>1 015</b> |

*(a) Les anciens secteurs "Pays-Bas et Allemagne" et "Europe centrale et Autres" ont été regroupés en un seul secteur.*

## 5.7. Autres frais généraux

Les autres frais généraux comprennent principalement les coûts liés à la gestion des bureaux, aux frais de conseil et d'audit, à la communication, à l'informatique et aux autres frais administratifs. Ces frais s'élèvent à 35,5 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 46,7 millions d'euros au 31 décembre 2022.

## 5.8. Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles

Au 31 décembre 2023, les dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles s'élèvent à 17,7 millions d'euros, dont 9,2 millions d'euros liés aux amortissements des droits d'utilisation.

Au 31 décembre 2023, les montants relatifs aux contrats de location, en tant que preneur, sur l'état du résultat global consolidé par nature de contrat se présentent comme suit :

| <i>En millions d'euros</i>  | Droits d'utilisation des immobilisations corporelles | Droits d'utilisation des baux à construction | Total         |
|---|--|--|---------------|
| Amortissement et dépréciation des droits d'utilisation relatifs aux immobilisations corporelles | - 9,2  |  | - 9,2         |
| Variation de valeur des droits d'utilisation des baux à construction                            |  | - 5,6  | - 5,6         |
| Charge d'intérêt de la dette au titre des contrats de location                                  | - 0,6  | - 8,6  | - 9,2         |
| <b>Total</b>  | <b>- 9,8</b>   | <b>- 14,1</b>                                | <b>- 23,9</b> |

## 5.9. Variation de valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2023, la variation de la valeur des immeubles de placement s'élève à – 477,0 millions d'euros contre – 312,0 millions d'euros au 31 décembre 2022.

| <i>En millions d'euros</i>                                      | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|---|----------------|----------------|
| Immeubles de placement évalués à la juste valeur <sup>(a)</sup> | - 463,0        | - 308,2        |
| Immeubles de placement évalués au coût                          | - 14,0         | - 3,8          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>- 477,0</b> | <b>- 312,0</b> |

(a) La variation de valeur des droits d'utilisation des baux à construction s'élève à – 5,6 millions d'euros

La reconnaissance et l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur et au coût sur la période sont présentées dans la note 4.4.

## 5.10. Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres de participation

Le résultat de cession net de l'année 2023 s'élève à – 8,4 millions d'euros et est décomposé de 104,4 millions d'euros de produits de cessions diminués des valeurs comptables pour 112,8 millions d'euros.

Les principales cessions sur la période sont présentées dans la note 1.3.

## 5.11. Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement net s'élève à 134,0 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 119,6 millions d'euros au 31 décembre 2022. Hors intérêts liés à l'application de la norme IFRS 16, le coût de l'endettement net a augmenté de 13,4 millions d'euros par rapport à 2022. Dans un contexte de hausse des taux d'intérêt, cette augmentation est attribuable à des taux plus élevés dans les instruments de couverture récemment souscrits.

| <i>En millions d'euros</i>                                | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Produits financiers</b>                                | <b>111,4</b>  | <b>38,9</b>   |
| Produits d'intérêt sur <i>swaps</i>                       | 90,7          | 21,7          |
| Intérêts des avances associés                             | 10,2          | 9,5           |
| Autres revenus et produits financiers                     | 4,4           | 5,5           |
| Gains de change   | 6,0           | 2,1           |
| <b>Charges financières</b>                                | <b>-236,2</b> | <b>-150,3</b> |
| Intérêts des emprunts obligataires                        | -88,0         | -94,0         |
| Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit | -68,6         | -10,2         |
| Charges d'intérêt sur <i>swaps</i>                        | -41,7         | -10,3         |
| Autres charges financières <sup>(a)</sup>                 | -26,6         | -32,4         |
| Pertes de change  | -11,4         | -3,3          |
| <b>COÛT DE L'ENDETTEMENT</b>                              | <b>-124,8</b> | <b>-111,4</b> |
| Charges financières au titre des contrats de location     | -9,2          | -8,2          |
| <b>COÛT DE L'ENDETTEMENT APRÈS IMPACTS D'IFRS 16</b>      | <b>-134,0</b> | <b>-119,6</b> |

(a) Incluent des commissions de non-utilisation et autres dépenses sur emprunts (8,9 millions d'euros), d'autres charges d'amortissement (5,7 millions d'euros), des provisions (3,3 millions d'euros) et des charges financières non récurrentes (2,0 millions d'euros).

### 5.12. Variation de la juste valeur des instruments financiers

Au 31 décembre 2023, le portefeuille des instruments financiers de *trading* a généré une perte de 63,9 millions d'euros, contre un gain de 50,1 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Ce montant est principalement compensé par 56 millions d'euros d'intérêts perçus sur les contreparties des instruments de couvertures.

### 5.13. Profit (perte) sur la situation monétaire nette

La perte sur la situation monétaire nette s'élève à 28,6 millions d'euros au 31 décembre 2023 et s'explique par le passage de la Turquie en économie hyperinflationniste à compter de mars 2022 (voir note 2.5 pour plus de détails sur la première application d'IAS 29 en 2022).

## NOTE 6 Impôts

### Principes comptables

#### Régime de droit commun et impôts différés

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux adoptés à la fin de la période de reporting dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

L'impôt sur le bénéfice exigible est compensé avec les pertes quand il trouve son origine au sein d'un même groupe fiscal et relève de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe. Le même principe s'applique pour les impôts différés.

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, excepté pour les impôts différés comptabilisés ou soldés lors de l'acquisition ou la cession d'une filiale ou d'une participation, les gains et pertes latents sur les actifs disponibles à la vente. Dans ces cas, les impôts différés correspondants sont imputés sur les capitaux propres.

Les impôts différés sont calculés aux taux locaux approuvés à la date de clôture. Les taux appliqués sont : 25,83 % en France, 25 % en Espagne, 27,9 % en Italie, 25 % en Belgique, 22 % en Grèce, 21 % + surtaxe quand applicable au Portugal, 19 % en Pologne, 21 % en République tchèque, 20,6 % en Suède, 22 % en Norvège, 24,94 % au Luxembourg, 25,8 % aux Pays-Bas, 22 % au Danemark, 25 % en Turquie et 15,83 % en Allemagne.

#### Régime fiscal pour les sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC)

##### Caractéristiques générales du régime fiscal SIIC – France

Le régime spécifique d'exonération d'impôts sur les sociétés institué en faveur des SIIC est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementaire français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou de la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. Les filiales françaises soumises à l'impôt sur les sociétés et détenues à au moins 95 % peuvent également opter pour ce régime.

En contrepartie de cette exonération, les SIIC sont tenues de distribuer 95 % de leurs résultats de location et 70 % de leurs plus-values de cession. De plus, le quota de 100 % de reversement des dividendes reçus des filiales au régime fiscal SIIC ou assimilé est maintenu.

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'*exit tax* (impôt de sortie) est payable sur une période de quatre ans commençant au moment où l'entité concernée adopte le statut SIIC.



### Impôts sur les bénéfices des sociétés non éligibles au régime SIIC

Depuis l'adoption du régime en 2003, Klépierre SA détermine un secteur SIIC exonéré d'impôt sur les opérations de location d'immeubles et plus-values de cession, et un secteur taxable pour les autres activités.

L'impôt sur les bénéfices pour les sociétés exclues du régime SIIC est calculé selon la réglementation fiscale française.

### Régime fiscal des sociétés espagnoles SOCIMI

Les SOCIMI sont des sociétés cotées de droit espagnol ou des filiales de sociétés cotées soumises à une réglementation équivalente au régime SOCIMI, dont l'activité principale est l'acquisition, la promotion et la réhabilitation d'actifs immobiliers urbains afin de les louer, soit directement soit par le biais de participations dans d'autres sociétés d'investissement immobilières.

Les revenus immobiliers des sociétés SOCIMI sont exonérés (à la place du taux courant de 25 %) à condition que les exigences du régime SOCIMI soient respectées.

Les sociétés SOCIMI peuvent être soumises à un taux spécifique d'impôt sur les sociétés de 15 % sur le montant des bénéfices réalisés dans l'année et non distribués, au titre des revenus qui n'ont pas été imposés au taux général de l'impôt sur les sociétés.

La plus-value réalisée avant l'entrée dans le régime SOCIMI est gelée et sera taxée lorsque l'actif sera cédé. La plus-value réalisée après l'entrée dans le régime sera quant à elle exemptée d'impôt mais la société sera soumise à une obligation de distribution.

En outre, les distributions minimales obligatoires des bénéfices doivent être effectuées par les SOCIMI selon les critères suivants :

- 100 % des dividendes reçus des entités détenues ;
- 80 % du bénéfice résultant de la location d'immeubles et d'activités annexes ;
- 50 % des bénéfices résultant du transfert de biens immobiliers et d'actions liées à l'activité de l'entreprise, à condition que les bénéfices restants soient réinvestis dans d'autres biens immobiliers ou participations dans un délai maximum de trois ans à compter de la date du transfert. Dans le cas contraire, 100 % des bénéfices doivent être distribués en dividendes une fois ce délai écoulé.

Les sociétés espagnoles SOCIMI font l'objet d'un prélèvement de 19 % sur le montant des dividendes distribués aux actionnaires sauf s'il peut être démontré que les actionnaires dont la participation est supérieure ou égale à 5 % du capital social sont imposés à un taux supérieur à 10 %. Lorsque l'actionnaire est une société SOCIMI ou une société soumise à un régime équivalent (comme c'est le cas de Klépierre SA), cette exigence doit être analysée au niveau des actionnaires de la société mère.

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

Les actifs et passifs d'impôts différés sont comptabilisés en utilisant la méthode du passif au bilan et le taux d'imposition prévu qui s'appliquera lorsque l'actif sera cédé ou le passif sera apuré, sur la base des taux d'imposition et des lois fiscales qui ont été promulgués ou substantiellement promulgués à la date de clôture de l'exercice. La comptabilisation des actifs et passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales découlant de la manière dont la société prévoit de recouvrer ou d'apurer les montants inscrits au bilan de ses actifs et passifs à la date de clôture de l'exercice.

| En millions d'euros | 31/12/2023     | 31/12/2022    |
|---------------------|----------------|---------------|
| Impôt exigible      | - 53,1         | - 33,7        |
| Impôt différé       | - 47,7         | - 37,1        |
| <b>TOTAL</b>        | <b>- 100,8</b> | <b>- 70,8</b> |

Au 31 décembre 2023, la charge d'impôt exigible s'élève à 53,1 millions d'euros, contre 33,7 millions d'euros au 31 décembre 2022.

L'impôt différé comptabilisé sur la période représente une charge nette de 47,7 millions d'euros, contre une charge de 37,1 millions d'euros au 31 décembre 2022.

L'impôt différé au compte de résultat est notamment composé d'une charge de 53,5 millions d'euros provenant de la variation sur les différences temporelles entre la juste valeur et la valeur fiscale des immeubles de placement.

La décomposition de la charge d'impôt figure dans le rapprochement entre impôt théorique et effectif :

| En millions d'euros  | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|--|----------------|----------------|
| Résultat avant impôts et avant quote-part de résultats des sociétés mises en équivalence | 230,7          | 447,3          |
| <b>Charge d'impôt théorique à 25,83%</b>   | <b>- 59,6</b>  | <b>- 115,5</b> |
| <b>Résultats exonérés des régimes SIIC et SOCIMI</b>                                     | <b>31,6</b>    | <b>99,1</b>    |
| <b>Secteurs taxables</b>   |                |                |
| Effet des décalages permanents   | - 58,3         | - 44,1         |
| Retraitements de consolidation non taxés   | 22,3           | - 6,6          |
| Effets des déficits non activés  | - 6,8          | - 3,1          |
| Imputation de déficits non activés   | 0,6            | 6,3            |
| Changement de régime fiscal  |                |                |
| Changement de taux et autres impôts  | - 21,3         | - 6,7          |
| Différences de taux entre la France et les pays étrangers                                | - 9,2          | - 0,2          |
| <b>CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE</b>  | <b>- 100,8</b> | <b>- 70,8</b>  |

La décomposition des impôts différés se présente comme suit :

| En millions d'euros                            | 31/12/2022       | Variations de périmètre | Variations Résultat | Réserves de couverture des flux de trésorerie | Reclassements actif, passif | Autres variations | 31/12/2023      |
|--|------------------|-------------------------|---------------------|---|-----------------------------|-------------------|-----------------|
| Immeubles                                      | - 1 084,6        |                         | -56,3               |   | -3,2                        | 17,4              | -1 126,7        |
| Instruments dérivés                            | - 4,0            |                         | 0,6                 | 2,1   |                             | 0,2               | -1,1            |
| Déficits                                       | 12,5             |                         | -1,1                |   | -3,9                        | -0,1              | 7,5             |
| Autres éléments                                | 2,0              |                         | 9,4                 |   | -0,9                        | -0,7              | 9,9             |
| <b>Total entités en position nette passive</b> | <b>- 1 074,1</b> |                         | <b>-47,3</b>        | <b>2,1</b>                                    | <b>-8,0</b>                 | <b>16,8</b>       | <b>-1 110,4</b> |
| Immeubles                                      | 9,7              |                         | 2,8                 |   | 3,2                         |                   | 15,7            |
| Instruments dérivés                            | 0,0              |                         |                     |   |                             |                   | 0,0             |
| Déficits                                       | 3,0              |                         | -4,3                |   | 3,0                         |                   | 1,8             |
| Autres éléments                                | 4,6              |                         | 1,1                 |   | 1,8                         | 0,0               | 7,5             |
| <b>Total entités en position nette active</b>  | <b>17,3</b>      |                         | <b>-0,4</b>         | <b>0,0</b>                                    | <b>8,0</b>                  | <b>0,0</b>        | <b>24,9</b>     |
| <b>POSITIONS NETTES</b>                        | <b>- 1 056,8</b> |                         | <b>-47,7</b>        | <b>2,1</b>                                    | <b>0,0</b>                  | <b>16,8</b>       | <b>-1 085,5</b> |

La position nette des impôts différés est un passif s'élevant à – 1 085,5 millions d'euros au 31 décembre 2023. Elle était de -1 056,8 millions d'euros au 31 décembre 2022. Les variations sur la période sont dues à :

- comme évoqué précédemment, une charge de – 47,7 millions d'euros comptabilisée dans le compte de résultat ;
- un impact positif de +16,8 millions d'euros présenté en « Autres variations », principalement lié aux effets de change en Scandinavie, Turquie et République tchèque.

### Déficits fiscaux reportables

Les déficits fiscaux reportables ordinaires sont activés lorsque leur récupération est jugée probable. Le délai de recouvrement des reports déficitaires d'impôts activés est en moyenne pour le Groupe de trois à neuf ans. La répartition des déficits fiscaux reportables se présente comme suit :

| En millions d'euros           | Stock des déficits ordinaires |            |                 | Impôts différés sur déficits |                       |                                       |                       |
|-------------------------------|-------------------------------|------------|-----------------|------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
|                               | Pays                          | 31/12/2022 | Variations 2023 | 31/12/2023                   | Activés au 31/12/2022 | Variation des impôts différés activés | Activés au 31/12/2023 |
| <b>TOTAL GROUPE</b>           | - 1 208,6                     | 50,3       | - 1 158,3       | 15,7                         | - 6,3                 | 9,3                                   | 177,0                 |
| <b>Allemagne (a)</b>          | - 70,6                        | 8,4        | - 62,2          |                              |                       |                                       | 20,8                  |
| <b>Belgique</b>               | - 18,3                        | 4,2        | - 14,2          | 0,9                          | - 0,9                 |                                       | 3,5                   |
| <b>Espagne - non SOCIMI</b>   | - 12,2                        | 1,9        | - 10,3          |                              |                       |                                       | 2,6                   |
| <b>France - non SIIC</b>      | - 423,1                       | - 16,2     | - 439,3         |                              |                       |                                       | 113,5                 |
| <b>Italie</b>                 | - 4,2                         | 1,0        | - 3,2           | 0,2                          | - 0,2                 |                                       | 0,8                   |
| <b>Luxembourg</b>             | - 126,8                       | - 0,8      | - 127,6         |                              |                       |                                       | 31,8                  |
| <b>Pays-Bas</b>               | - 19,7                        | 12,7       | - 7,0           | 3,4                          | - 1,7                 | 1,7                                   | 0                     |
| <b>Pologne</b>                | - 3,0                         | - 4,5      | - 7,4           |                              |                       |                                       | 1,4                   |
| <b>Portugal</b>               |                               |            |                 |                              |                       |                                       |                       |
| <b>Suède</b>                  | - 54,2                        | 17,4       | - 36,8          | 11,2                         | - 3,6                 | 7,6                                   |                       |
| <b>Turquie</b>                | - 15,9                        | 6,7        | - 9,2           |                              |                       |                                       | 2,3                   |
| <b>Autres pays</b>            | - 0,8                         | 0,1        | - 0,7           |                              |                       |                                       | 0,2                   |
| <b>Total régimes taxables</b> | - 748,7                       | 30,7       | - 718,0         | 15,7                         | - 6,3                 | 9,3                                   | 177,0                 |
| <b>France - SIIC</b>          | - 357,6                       | 18,5       | - 339,1         |                              |                       |                                       |                       |
| <b>Espagne - SOCIMI</b>       | - 102,3                       | 1,1        | - 101,2         |                              |                       |                                       |                       |
| <b>Total régimes exonérés</b> | - 459,9                       | 19,6       | - 440,3         |                              |                       |                                       |                       |

(a) A partir de 2023, les données présentées pour l'Allemagne ne portent que sur les déficits soumis à l'impôt sur les sociétés

Les déficits fiscaux ordinaires constatés dans les pays d'investissement de Klépierre sont en principe reportable indéfiniment sauf dans certains pays tels que la Pologne, la République tchèque, la Grèce, le Portugal et la Turquie où les déficits fiscaux ne sont reportables que dans la limite des 5 ans. De plus, dans la plupart des pays, les déficits fiscaux ne peuvent être utilisés que dans certaines limites quantitatives.

Le montant d'impôts différés non activés au titre des déficits ordinaires s'élève à 177,0 millions d'euros au 31 décembre 2023, contre 153,6 millions d'euros au 31 décembre 2022.

## Intérêts financiers reportés

Le stock des intérêts financiers reportés se présente comme suit :

| En millions d'euros  | Stock des intérêts reportés |  | Impôts différés sur intérêts reportés |                           |
|----------------------|-----------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------|
|                      | 31/12/2023                  |  | Activés au 31/12/2023                 | Non activés au 31/12/2023 |
| <b>TOTAL GROUPE</b>  | - 196,0                     |  | 10,0                                  | 15,3                      |
| <b>Allemagne</b>     | - 46,9                      |  |                                       | 7,4                       |
| <b>Belgique</b>      | - 1,6                       |  |                                       | 0,4                       |
| <b>Espagne</b>       | - 3,4                       |  |                                       | 0,8                       |
| <b>France - SIIC</b> | - 67,2                      |  |                                       |                           |
| <b>Italie</b>        | - 9,3                       |  |                                       | 2,2                       |
| <b>Norvège</b>       | - 41,4                      |  | 9,1                                   |                           |
| <b>Pays-Bas</b>      | - 3,5                       |  | 0,9                                   |                           |
| <b>Pologne</b>       | - 19,5                      |  |                                       | 3,7                       |
| <b>Portugal</b>      | - 0,5                       |  |                                       | 0,1                       |
| <b>Suède</b>         | - 2,9                       |  |                                       | 0,6                       |

## Obligations de distribution SIIC mises en report

Le Groupe, dans le cadre du régime des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), doit respecter des obligations fiscales de distribution de 95 % de son résultat locatif, 70 % de ses plus-values immobilières et 100 % des dividendes de ses filiales ayant opté pour le régime SIIC ou un régime équivalent. Cette obligation fiscale est néanmoins plafonnée au résultat social distribuable, le surplus devant être distribué sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs autant que de besoin.

Le résultat social distribuable 2023 s'élève à 487,2 millions d'euros (résultat net statutaire de 485,8 million et report à nouveau de 1,4 million d'euros) et les obligations de distribution SIIC à 257,3 millions d'euros.

La distribution de la totalité de la capacité distribuable permet de réduire l'obligation de distribution mise en report de de 229,9 millions, pour s'établir à 78,9 millions au 31 décembre 2023.

## NOTE 7 Exposition aux risques et stratégie de couverture

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

### 7.1. Risque de taux

#### 7.1.1.Stratégie de couverture

Le taux est défini comme la proportion de dettes à taux fixe (après couverture) dans les dettes financières brutes, exprimé en pourcentage. La position de taux fixe se compose en grande partie de dettes à taux fixe et de *swaps*, toutefois des instruments optionnels peuvent être ajoutés afin d'améliorer la couverture.

Pour atteindre son niveau cible, Klépierre peut avoir recours à des :

- *swaps* payeurs afin de convertir une dette à taux variable à une dette à taux fixe ;
- *swaps* receveurs permettant de variabiliser une dette à taux fixe ; et
- *caps* qui limitent les variations possibles sur les taux à court terme.

La stratégie de couverture du risque de taux de Klépierre porte à la fois sur la partie longue et la partie courte de son endettement.

L'essentiel de la dette à taux fixe de Klépierre se constitue d'obligations (en Euros et en Couronnes norvégiennes) et de prêts bancaires. Au 31 décembre 2023, cette dette à taux fixe s'élève à 5 459,7 millions d'euros avant couverture.

Au 31 décembre 2023, le taux de couverture atteint 97 %. Ce taux de couverture se compose de 81 % de dettes à taux fixe ou de *swaps* payeurs du taux fixe et de 16 % de *caps*.

Comme l'objectif de Klépierre est d'atteindre un niveau élevé d'efficacité de couverture tel que défini par la norme IFRS 9, les échéances des instruments de couverture de la juste valeur ne dépassent jamais la maturité de la dette sous-jacente.

#### 7.1.2.Exposition de dette à taux variable

##### Récurrence du besoin de financement à taux variable

Les dettes à taux variable représentent 29 % de l'endettement du Groupe au 31 décembre 2023 (avant couverture). Elles comportent les emprunts bancaires tirés et les billets de trésorerie.

##### Risque identifié

Une hausse des taux d'intérêt sur lesquels les dettes à taux variable sont indexées (Euribor, Nibor, Stibor et Cibor) pourrait entraîner une augmentation des charges d'intérêts futures.

##### Évaluation de l'exposition au risque

Une augmentation de 0,5% des taux d'intérêt au cours des douze prochains mois réduirait les charges financières de 1,3 million d'euros et augmenterait les fonds propres de 4,5 millions d'euros.

La répartition des dettes financières après couverture de taux est la suivante :

| En millions d'euros | Dettes à taux fixe ou dettes converties à un taux fixe |       |           | Dettes à taux variable |       |               | Dettes financières totales |       | Coût moyen global de la dette à la date de clôture <sup>(a)</sup> |
|---------------------|--|-------|-----------|------------------------|-------|---------------|----------------------------|-------|---|
|                     | Montant  | Taux  | Part fixe | Montant                | Taux  | Part variable | Montant                    | Taux  |   |
| 31/12/2022          | 6 970  | 1,25% | 94%       | 444                    | 3,43% | 6%            | 7 415                      | 1,38% | 1,41%   |
| 31/12/2023          | 7 101  | 1,51% | 97%       | 222                    | 4,79% | 3%            | 7 323                      | 1,61% | 1,66%   |

<sup>(a)</sup> Incluant les étalements de frais et primes d'émission

Le coût moyen de la dette calculé à la date du 31 décembre 2023 ne constitue donc pas une prévision du coût moyen de la dette de Klépierre pour la période à venir.

### 7.1.3. Exposition de dette à taux fixe

#### Description de l'endettement à taux fixe

L'endettement à taux fixe de Klépierre correspond essentiellement aux emprunts obligataires (libellés en euros et couronnes norvégiennes), et à des emprunts hypothécaires.

#### Risque identifié

Sur son endettement à taux fixe, Klépierre est exposée aux variations des taux de marché sans risque, dans la mesure où la juste valeur des dettes à taux fixe augmente lorsque les taux baissent et inversement.

Par ailleurs, Klépierre pourrait se trouver en situation de savoir, à une date donnée, qu'elle devra lever de la dette à taux fixe à une date ultérieure (exemple : acquisition prévue). Le Groupe serait alors exposé au risque de variation des taux d'intérêt avant la mise en place de l'emprunt. Klépierre pourrait alors envisager de couvrir ce risque, considéré comme un risque de couverture de flux de trésorerie en normes IFRS.

#### Évaluation de l'exposition au risque et stratégie de couverture

Au 31 décembre 2023, les dettes souscrites à taux fixe représentent 5 459,0 millions d'euros avant couverture.

La stratégie de couverture du risque de taux « couverture de juste valeur » est calibrée en fonction de l'objectif de taux de couverture global. Elle repose également sur l'utilisation d'instruments de taux permettant de remplacer les paiements à taux fixe par des paiements à taux variable. La composante « Marge de crédit » n'est pas couverte.

La durée des instruments de couverture de juste valeur n'est jamais supérieure à la durée de la dette couverte, Klépierre souhaitant obtenir un niveau d'efficacité très élevé au sens de la norme IFRS 9.

### 7.1.4. Portefeuille de couverture de taux

#### Juste valeur de la couverture de taux :

| En millions d'euros              | Juste valeur pied de coupon au 31/12/2023 <sup>(a)</sup> | Variation de juste valeur pendant l'année 2023 | Contrepartie                |
|----------------------------------|--|--|-----------------------------|
| Couverture de flux de trésorerie | 25,1   | - 22,9   | Capitaux propres            |
| Couverture de juste valeur       | - 75,6   | 40,5   | Passifs financiers/résultat |
| Trading                          | 77,5   | - 63,1   | Résultat net                |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>27,0</b>  | <b>- 45,4</b>                                  |                             |

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

Concernant la réforme des taux benchmarks européens, Klépierre n'a identifié aucun impact significatif sur la manière d'appliquer la comptabilité de couverture étant donné que le montant notionnel global des dérivés concernés est limité (765,1 millions d'euros au 31 décembre 2023) dont :

- un *swap* receveur arrivant à échéance en 2027 (pour un notionnel de 75,0 millions d'euros) et quatre *swaps* receveurs arrivant à échéance en 2030 (pour un notionnel de 600,0 millions d'euros), qualifiés de couverture de juste valeur ; et
- deux *swaps* payeurs arrivant à échéance en 2026 (90,1 millions d'euros de notionnel), qualifiés de couverture de flux de trésorerie.

### 7.1.5. Juste valeur des passifs financiers

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

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

- dettes bancaires à taux variable de juste valeur égale au montant nominal (considérant une qualité crédit stable) ;
- dettes bancaires à taux fixe de juste valeur calculée sur la base des variations de taux uniquement ; et
- dettes obligataires : utilisation de cotations de marché si elles sont disponibles.

| En millions d'euros               | 31/12/2023        |                |   | 31/12/2022        |                |   |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|---|-------------------|----------------|---|
|                                   | Valeurs nominales | Juste valeur   | Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt <sup>(a)</sup> | Valeurs nominales | Juste valeur   | Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt <sup>(a)</sup> |
| Emprunts obligataires à taux fixe | 5 333,9           | 4 801,7        | - 219,8   | 5 656,7           | 4 734,1        | - 217,6   |
| Emprunts bancaires à taux fixe    | 125,7             | 126,9          | - 3,0   | 126,7             | 124,1          | - 4,0   |
| Autres emprunts à taux variable   | 2 221,3           | 2 221,3        |   | 1 912,3           | 2 236,9        |   |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>7 681,0</b>    | <b>7 149,9</b> | <b>- 222,8</b>  | <b>7 695,6</b>    | <b>7 095,1</b> | <b>- 221,6</b>  |

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

Les instruments dérivés sont comptabilisés au bilan pour leur juste valeur. Au 31 décembre 2023, une hausse de 100 points de base de la courbe de taux entraînerait une baisse de 222,8 millions d'euros de la valeur des dérivés de taux d'intérêt du Groupe en euros.

## 7.2. Risque de liquidité

Klépierre est attentive à refinancer son activité sur le long terme et à diversifier les échéances et les sources de ses financements, de manière à faciliter les renouvellements.

Ainsi, la durée moyenne de la dette tirée est de 6,3 années au 31 décembre 2023 et l'endettement est réparti entre différents marchés (marché obligataire, billets de trésorerie et emprunts bancaires). Sur le marché bancaire, Klépierre a recours à un éventail multiple de supports (crédits syndiqués, crédits bilatéraux, prêts hypothécaires, etc.) et de contreparties. L'encours de billets de trésorerie, qui représente l'essentiel des financements à court terme, ne dépasse jamais le montant des lignes de « *back-up* » qui permettraient un refinancement immédiat de cet encours en cas de difficulté de renouvellement sur le marché.

Au 31 décembre 2023, les flux contractuels présentaient la maturité suivante :

| Année de remboursement         | 2022         |            |            |            |            |            |            |              |              | TOTAUX       |
|--------------------------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| En millions d'euros            | 2024         | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       | 2031         | et au-delà   |              |
| Principal                      | 1 538        | 274        | 605        | 795        | 649        | 736        | 728        | 1 228        | 1 128        | 7 681        |
| Intérêts (emprunts et dérivés) | 179          | 90         | 78         | 64         | 53         | 34         | 32         | 30           | 72           | 633          |
| <b>TOTAL GROUPE</b>            |              |            |            |            |            |            |            |              |              |              |
| <b>(PRINCIPAL + INTÉRÊTS)</b>  | <b>1 716</b> | <b>364</b> | <b>684</b> | <b>859</b> | <b>702</b> | <b>771</b> | <b>760</b> | <b>1 258</b> | <b>1 200</b> | <b>8 314</b> |

En novembre 2024, 557,0 millions d'euros d'obligations senior de premier rang arriveront à échéance. L'encours de 880,5 millions d'euros de billets de trésorerie en circulation arrive à échéance dans moins d'un an (dont 195,0 millions d'euros au second semestre 2024) et est généralement reconduit.

De plus, au 31 décembre 2023, Klépierre dispose de lignes de crédit non utilisées pour un montant de 2 620 millions d'euros (y compris les concours bancaires).

Certains financements de Klépierre (crédits bilatéraux, emprunts obligataires, etc.) sont assortis de *covenants* financiers dont le non-respect pourrait constituer des cas d'exigibilité anticipée. Ces *covenants* portent sur des ratios dont le suivi est standard pour les acteurs de l'immobilier. Tous les *covenants* existants au 31 décembre 2023 sont respectés.

Certains des emprunts obligataires de Klépierre SA incluent une option à la main des porteurs, leur donnant la possibilité de demander le remboursement anticipé en cas de changement de contrôle portant la notation de Klépierre dans la catégorie « non-investment grade ».

Les principaux *covenants* sont détaillés dans la note 4.6.4.

### 7.3. Risque de change

À ce jour, l'essentiel des activités de Klépierre est réalisé dans des pays de la zone euro, à l'exception de la Norvège, de la Suède, du Danemark, de la Pologne, de la République tchèque et de la Turquie.

Compte tenu de l'exposition limitée du Groupe sur des monnaies hors zone euro, le risque de change n'a pas été jugé suffisamment important pour être couvert par des instruments dérivés.

En Scandinavie, les baux étant libellés en devises locales, les financements sont également levés dans la devise du pays. L'exposition principale du groupe Klépierre au risque de change scandinave se limite donc essentiellement aux fonds investis dans le capital de la société (Steen & Strøm) qui ont été financés en euros.

Au cours du premier semestre 2023, Klépierre a mis en place deux emprunts bancaires en yens japonais pour 28,4 milliards et 10,0 milliards de yens japonais. Concomitamment, le Groupe a contracté deux *swaps* de devises (28,4 milliards et 10,0 milliards de yens japonais pour respectivement 192,0 et 69,9 millions d'euros). L'effet économique de ces *swaps* consiste à transformer des emprunts bancaires à terme bilatéraux en yens japonais vers une dette en euro. Leur valeur comptable évoluera en fonction du taux de change EUR/JPY et du *swap* de devises de base EUR/JPY.

#### Juste valeur du portefeuille de dérivés (couverture de change)

| En millions d'euros         | Juste valeur pied de coupon<br>au 31/12/2023 <sup>(a)</sup> | Variation de juste valeur pendant<br>l'année 2023 | Contrepartie |
|-----------------------------|---|---|--------------|
| Trading Cross Currency Swap | - 17,1  | - 0,9   | Résultat net |
| <b>TOTAL</b>                | <b>- 17,1</b>   | <b>- 0,9</b>                                      |              |

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

### 7.4. Risque de contrepartie en lien avec les activités de financement

Le risque de contrepartie est limité par le fait que Klépierre est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le Groupe et aux contreparties du Groupe dans les transactions de produits dérivés. Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, Klépierre vise à diversifier ses contreparties de prêt et est attentif à leur solidité financière.

#### 7.4.1. Risque de contrepartie sur les valeurs mobilières de placement

Le risque de contrepartie sur les placements est limité par le type de supports utilisés :

- OPCVM monétaires gérés par des établissements reconnus, et donc investis dans des portefeuilles diversifiés ;
- emprunts d'État de pays où Klépierre est présente (sous forme de prêt/emprunt) ; et
- occasionnellement, certificats de dépôt émis par des banques de premier plan.

#### 7.4.2. Risque de contrepartie sur les instruments de couverture

Klépierre ne s'engage dans des transactions d'instruments dérivés qu'avec des établissements financiers de solidité financière reconnue. Le Groupe vise également la diversification de son exposition parmi les différentes contreparties.

## NOTE 8 Engagements de financement et de garantie

### 8.1. Engagements donnés

#### 8.1.1. Engagements sur contrats de location simple – bailleurs

Le contrat de location prévoit des durées de location variables selon les pays. Les clauses principales contenues dans un contrat de location simple sont décrites ci-dessous. Les modalités de fixation et d'indexation du loyer y sont déterminées. L'indexation permet une revalorisation du loyer minimum garanti, par l'application d'un indice qui varie selon le pays, notamment pour les deux zones suivantes :

- la France applique à ses baux une indexation fondée sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou bien sur l'indice du coût de la construction (ICC). L'ILC est un indice synthétique composé de l'indice des prix à la consommation (IPC), de l'indice des chiffres d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAV) et de l'indice du coût de la construction (ICC). Les baux sont indexés, sur la base du dernier indice connu au 1er janvier de chaque année. La plupart des baux sont indexés sur l'ILC du deuxième trimestre publié en octobre et applicable au 1er janvier suivant ;
- en Italie, le système repose sur les indices des prix à la consommation des ménages ouvriers et employés hors tabac (ISTAT) mais la mise en œuvre de l'indexation est plus complexe : selon les baux, on applique soit 75 % de la progression de l'ISTAT (baux réglementés de type locazione), soit 100 %.

Le loyer variable correspond à l'écart entre le pourcentage du chiffre d'affaires tel que fixé dans le bail et le loyer minimum garanti après indexation.

Le loyer conditionnel désigne la partie des paiements au titre de la location dont le montant n'est pas fixé mais est établi sur la base d'un facteur autre que l'écoulement du temps (par exemple : pourcentage du chiffre d'affaires, degré d'utilisation, indices des prix, taux d'intérêt du marché, etc.).

Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables en cumul sont les suivants au 31 décembre 2023:

| En millions d'euros | 31/12/2023     |
|---------------------|----------------|
| Moins d'un an       | 898,9          |
| Entre 1 et 5 ans    | 1 658,3        |
| Plus de 5 ans       | 345,7          |
| <b>TOTAL</b>        | <b>2 902,8</b> |

#### 8.1.2. Engagements liés au financement du Groupe

- Garantie bancaire : dans le cadre de ses activités immobilières, de location et de gestion immobilière, des garanties bancaires ont été émises en faveur de Klépierre Management dans le cadre des activités de gestion (loi Hoguet) pour un montant plafonné à 190,0 millions d'euros au 31 décembre 2023 ;
- Engagements de vente : au 31 décembre 2023, les engagements de vente portent principalement sur des commerces en France, en Suède et au Danemark.

#### 8.1.3. Autres engagements donnés

- Engagements donnés liés au développement de l'activité : ils s'élèvent à 7,5 millions d'euros au 31 décembre 2023 et sont essentiellement liés à des projets de développement en France.
- Autorisation d'occupation temporaire à Saint-Lazare : la construction du centre commercial Saint-Lazare a été autorisée dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public conclue en juillet 2008 entre la société SOAVAL (groupe Klépierre) et la SNCF pour une durée de 40 ans. Durant cette période, la SNCF dispose à plusieurs échéances et en contrepartie d'une indemnité contractuelle : (i) d'une option d'achat des titres de la société SOAVAL, (ii) d'une faculté de résiliation de l'AOT.



- Klépierre, 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 a été conclu entre Klépierre et Sofidy (à hauteur respectivement de 25% et de 75%) afin de prendre le contrôle de cet actif.

## 8.2. Engagements réciproques

Les engagements réciproques s'élèvent à 6,0 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 10,0 millions d'euros au 31 décembre 2022. Ces engagements concernent les travaux de développement engagés (mais non payés) auprès des contractants. Le Groupe reçoit de ces derniers des garanties financières pour réaliser les travaux. Ces engagements concernent le projet Hoog Catharijne aux Pays-Bas.

## 8.3. Engagements reçus

| <i>En millions d'euros</i>  | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Engagements liés au financement du Groupe</b>  | <b>2 298,5</b>    | <b>2 115,7</b>    |
| Accords de financement obtenus, non utilisés <sup>(a)</sup>                                       | 2 298,5           | 2 115,7           |
| <b>Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe</b>                                   | <b>501,4</b>      | <b>433,9</b>      |
| Engagements de vente  | 106,8             | 64,1              |
| Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière (dans le cadre de la loi Hoguet) | 190,0             | 180,0             |
| Cautions reçues des locataires et fournisseurs  | 204,6             | 189,8             |
| Autres engagements donnés   |                   |                   |
| <b>TOTAL</b>  | <b>2 799,9</b>    | <b>2 549,6</b>    |

<sup>(a)</sup> Net de l'encours du programme de billets de trésorerie.

Accords de financement obtenus mais non utilisés : au 31 décembre 2023, Klépierre dispose de 2 298,5 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées, nets des billets de trésorerie.

Garanties financières reçues de la part des locataires et des fournisseurs : dans le cadre de son activité locative, le Groupe reçoit des garanties de paiement émises par des établissements financiers en garantie des sommes dues par les locataires et les fournisseurs.

## 8.4. Pactes d'actionnaires

Des accords entre actionnaires ont été signés avec les copartenaires de différentes entreprises, sans impact financier significatif à signaler sur la période.

## NOTE 9 Informations complémentaires

### 9.1. Transactions avec les parties liées

#### 9.1.1. Transactions avec Simon Property Group et avec le groupe APG

Au 31 décembre 2023, à la connaissance de la Société et en prenant en compte les titres auto-détenus, Simon Property Group est actionnaire à hauteur de 22,28 % et le groupe APG est actionnaire à hauteur de 5,20 % du capital de la société Klépierre SA.

À la date de préparation du présent document, il n'existe pas de transaction faite en commun entre Klépierre et ces deux sociétés.

#### 9.1.2. Relations entre les sociétés du groupe Klépierre

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

Les positions bilancielle de fin de période et les transactions de la période réalisées entre sociétés consolidées par intégration globale sont totalement éliminées.

Les tableaux ci-après présentent les positions et transactions réciproques réalisées avec les sociétés comptabilisées par mise en équivalence (contrôle conjoint et influence notable) pour leur part non éliminée :

#### Positions bilancielle de fin de période avec les parties liées

| En millions d'euros                                | 31/12/2023                                      | 31/12/2022                                      |
|--|---|---|
|  | Entreprises consolidées par mise en équivalence | Entreprises consolidées par mise en équivalence |
| Prêts et avances aux sociétés mises en équivalence | 232,2   | 245,3   |
| <b>Actifs non courants</b>                         | <b>232,2</b>                                    | <b>245,3</b>                                    |
| Clients et comptes rattachés                       | 1,8   | 2,0   |
| Autres créances                                    | 5,0   | 5,8   |
| <b>Actifs courants</b>                             | <b>6,8</b>                                      | <b>7,8</b>                                      |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                 | <b>239,0</b>                                    | <b>253,1</b>                                    |
| Prêts et avances des sociétés mises en équivalence | 2,5   | 1,4   |
| <b>Passifs non courants</b>                        | <b>2,5</b>                                      | <b>1,4</b>                                      |
| Dettes fournisseurs                                | 1,5   | 1,4   |
| Autres dettes                                      |   |   |
| <b>Passifs courants</b>                            | <b>1,5</b>                                      | <b>1,4</b>                                      |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                | <b>4,0</b>                                      | <b>2,8</b>                                      |

#### Éléments de résultat relatifs aux opérations réalisées avec les parties liées

| En millions d'euros  | 31/12/2023                                      | 31/12/2022                                      |
|--|---|---|
|  | Entreprises consolidées par mise en équivalence | Entreprises consolidées par mise en équivalence |
| Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités | 11,0  | 11,8  |
| <b>Résultat opérationnel</b>                               | <b>11,0</b>                                     | <b>11,8</b>                                     |
| Coût de l'endettement net                                  | 10,1  | 9,5   |
| <b>Résultat avant impôts</b>                               | <b>21,1</b>                                     | <b>21,3</b>                                     |
| <b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>                | <b>21,1</b>                                     | <b>21,3</b>                                     |

Les transactions concernées sont essentiellement issues d'honoraires de gestion et d'administration et de revenus liés aux opérations de financement consenties aux sociétés mises en équivalence.

## 9.2. Rémunération des membres du Conseil de surveillance et du Directoire du groupe Klépierre

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.

La rémunération attribuée aux membres du Conseil de surveillance au cours de l'exercice 2023 s'élève à 666 771 euros, dont 94 065 euros alloués au Président du Conseil de surveillance.

Le coût de la rémunération du Directoire et des membres du « *Corporate Management Team* » (CMT) se présente comme suit :

| En milliers d'euros                           | 31/12/2023 |
|---|------------|
| Avantages court terme hors charges patronales | 2 696,1    |
| Avantages court terme : charges patronales    | 2 804,0    |
| Avantages postérieurs à l'emploi              | 203,1      |
| Autres avantages à long terme                 | 125,8      |
| Rémunération en actions <sup>(a)</sup>        | 1 439,0    |

(a) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'actions gratuites.

## 9.3. Événements postérieurs à la clôture

Le 2 janvier 2024, Klépierre a finalisé la cession d'une galerie commerciale en Suède qui était classée comme détenue en vue de la vente dans les états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## 9.4. Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes, incluant les membres de leurs réseaux, pour les exercices 2023 et 2022 sont présentés comme suit :

| En millions d'euros (montants HT)   | Deloitte   |            |             |             | EY         |            |             |             |
|---|------------|------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|
|   | 2023       | 2022       | 2023        | 2022        | 2023       | 2022       | 2023        | 2022        |
| Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés | 1,1        | 1,2        | 90%         | 93%         | 1,1        | 1,0        | 90%         | 95%         |
| Services autres que la certification des comptes (*)                                  | 0,1        | 0,1        | 10%         | 7%          | 0,1        | 0,1        | 10%         | 5%          |
| - Dont travaux liés à l'audit   | 0,0        | 0,0        |             |             | 0,0        |            |             |             |
| - Dont autres prestations rendues   | 0,1        | 0,1        |             |             | 0,1        | 0,1        |             |             |
| <b>TOTAL</b>  | <b>1,3</b> | <b>1,3</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>1,3</b> | <b>1,1</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

(\*) Concernent les services autres que l'audit répondant aux exigences légales et réglementaires et que l'audit fournis à la demande de la société. Les montants correspondent à :

- lettre de confort sur le programme Euro Medium Term Note – Mise à jour ;
- vérification de la déclaration de la performance extra-financière ;
- support à la mise en place de la Taxonomie Européenne ;
- vérification des frais de service d'une filiale du Groupe ;
- rapport sur les fonds gérés par une filiale du Groupe ;
- rapports spéciaux sur les augmentations / diminutions de capital de plusieurs sociétés du Groupe ;
- certification de soldes de comptes courants d'associés ;
- attestations générales pour les filiales ;
- accords-cadres fiscaux.

## 9.5. Liste des entités consolidées

| Liste des sociétés consolidées<br>Société en intégration globale | Pays   | % d'intérêt   |               |           | % de contrôle |               |           |
|--|--------|---------------|---------------|-----------|---------------|---------------|-----------|
|  |        | Décembre 2023 | Décembre 2022 | Variation | Décembre 2023 | Décembre 2022 | Variation |
| <b> Holding - Tête de Groupe</b>                                 |        |               |               |           |               |               |           |
| Klépierre SA   | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| <b>Centres commerciaux - France</b>                              |        |               |               |           |               |               |           |
| KLE 1 SAS  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| SCOO SC  | France | 53,64%        | 53,64%        | -         | 53,64%        | 53,64%        | -         |
| Klécar France SNC  | France | 83,00%        | 83,00%        | -         | 83,00%        | 83,00%        | -         |
| KC3 SNC  | France | 83,00%        | 83,00%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| KC4 SNC  | France | 83,00%        | 83,00%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| KC5 SNC  | France | 83,00%        | 83,00%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| KC9 SNC  | France | 83,00%        | 83,00%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| KC10 SNC   | France | 83,00%        | 83,00%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| KC12 SNC   | France | 83,00%        | 83,00%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| KC20 SNC   | France | 83,00%        | 83,00%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Solorec SC   | France | 80,00%        | 80,00%        | -         | 80,00%        | 80,00%        | -         |
| Centre Bourse SNC  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Bégles Arcins SCS  | France | 52,00%        | 52,00%        | -         | 52,00%        | 52,00%        | -         |
| Sécovalde SCI  | France | 55,00%        | 55,00%        | -         | 55,00%        | 55,00%        | -         |
| Cécoville SAS  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Soaval SCS   | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klémers SASU   | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Nancy Bonsecours SCI   | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Odysseum Place de France SNC                                     | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klécar Participations Italie SAS                                 | France | 83,00%        | 83,00%        | -         | 83,00%        | 83,00%        | -         |
| Pasteur SNC  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Holdings Gondomar 1 SAS  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Beau Sevran Invest SCI   | France | 83,00%        | 83,00%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Valdebac SCI   | France | 55,00%        | 55,00%        | -         | 55,00%        | 55,00%        | -         |
| Progest SAS  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Belvedere Invest SARL  | France | 55,00%        | 55,00%        | -         | 55,00%        | 55,00%        | -         |
| Haies Haute Pommeraié SCI  | France | 53,00%        | 53,00%        | -         | 53,00%        | 53,00%        | -         |
| Forving SARL   | France | 95,33%        | 95,33%        | -         | 95,33%        | 95,33%        | -         |
| Saint-Maximin Construction SCI                                   | France | 55,00%        | 55,00%        | -         | 55,00%        | 55,00%        | -         |
| Pommeraié Parc SCI   | France | 60,00%        | 60,00%        | -         | 60,00%        | 60,00%        | -         |
| Champs des Haies SCI   | France | 60,00%        | 60,00%        | -         | 60,00%        | 60,00%        | -         |
| La Rive SCI  | France | 85,00%        | 85,00%        | -         | 85,00%        | 85,00%        | -         |
| Rebecca SCI  | France | 70,00%        | 70,00%        | -         | 70,00%        | 70,00%        | -         |
| Le Mais SCI  | France | 80,00%        | 80,00%        | -         | 80,00%        | 80,00%        | -         |
| Le Grand Pré SCI   | France | 60,00%        | 60,00%        | -         | 60,00%        | 60,00%        | -         |
| LC SCI   | France | 88,00%        | 88,00%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klé Projet 1 SAS   | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Créteil SCI  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Albert 31 SCI  | France | 83,00%        | 83,00%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Galeries Drancéennes SNC   | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Portes de Claye SCI  | France | 55,00%        | 55,00%        | -         | 55,00%        | 55,00%        | -         |
| Klecab SCI   | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klé Arcades SCI  | France | 53,69%        | 53,69%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Le Havre Colbert SNC   | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Massalia SAS   | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Massalia Shopping Mall SCI                                       | France | 60,00%        | 60,00%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Massalia Invest SCI  | France | 60,00%        | 60,00%        | -         | 60,00%        | 60,00%        | -         |
| Klépierre & Cie SNC  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Sanoux SCI   | France | 75,00%        | 75,00%        | -         | 75,00%        | 75,00%        | -         |
| Centre Deux SNC  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Mob SC   | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Alpes SAS  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Galerie du Livre SAS   | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Caetole SNC  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Echirolles SNC   | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Maya SNC   | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Ayam SNC   | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Dense SNC  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Grand Littoral SASU                                    | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| <b>Prestataires de services - France</b>                         |        |               |               |           |               |               |           |
| Klépierre Management SNC   | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Conseil SAS  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Brand Ventures SNC                                     | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Finance SAS  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klé Start SAS  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klé Dir SAS  | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Procurement International SNC                          | France | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |

| Liste des sociétés consolidées<br>Société en intégration globale | Pays               | % d'intérêt   |               |           | % de contrôle |               |           |
|--|--------------------|---------------|---------------|-----------|---------------|---------------|-----------|
|  |                    | Décembre 2023 | Décembre 2022 | Variation | Décembre 2023 | Décembre 2022 | Variation |
| Centres commerciaux - Étranger                                   |                    |               |               |           |               |               |           |
| Klépierre Duisburg GmbH  | Allemagne          | 94,99%        | 94,99%        | -         | 94,99%        | 94,99%        | -         |
| Klépierre Duisburg Leasing GmbH                                  | Allemagne          | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Duisburg Leasing II GmbH                               | Allemagne          | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Dresden Leasing GmbH                                   | Allemagne          | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Duisburg II GmbH                                       | Allemagne          | 94,99%        | 94,99%        | -         | 94,99%        | 94,99%        | -         |
| Klépierre Dresden GmnH   | Allemagne          | 94,99%        | 94,99%        | -         | 94,99%        | 94,99%        | -         |
| Klépierre Köln Holding GmbH                                      | Allemagne          | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Unter Goldschmid Köln GmbH                                       | Allemagne          | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Hildesheim Holding GmbH                                | Allemagne          | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Projekt A GmbH & CoKG  | Allemagne          | 94,90%        | 94,90%        | -         | 94,90%        | 94,90%        | -         |
| Projekt A Vermietung GmbH  | Allemagne          | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Les Cinémas de l'Esplanade SA                                    | Belgique           | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Foncière de Louvain-la-Neuve SA                                  | Belgique           | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Bryggen, Vejle A/S   | Danemark           | 56,10%        | 56,10%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Brunn's Galleri ApS  | Danemark           | 56,10%        | 56,10%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Field's Copenhagen A/S   | Danemark           | 56,10%        | 56,10%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Viva, Odense A/S   | Danemark           | 56,10%        | 56,10%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S                             | Danemark           | 56,10%        | 56,10%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klecar Foncier Iberica SL  | Espagne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klecar Foncier España SL   | Espagne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Vallecas SA  | Espagne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Molina SL  | Espagne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Plenilunio Socimi SA                                   | Espagne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Principe Pio Gestion SA  | Espagne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Real Estate España SL                                  | Espagne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| SC Nueva Condo Murcia SLU  | Espagne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Maremagnum food market SL  | Espagne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Los Prados Real Estate España SLU                                | Espagne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Nea Efkarpiá AE  | Grèce              | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Foncier Makedonia AE                                   | Grèce              | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Pentola Patras AE                                      | Grèce              | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Immobiliare Gallerie Commerciali S.p.A                           | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klecar Italia S.p.A  | Italie             | 83,00%        | 83,00%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Galleria Commerciale Di Collegno S.r.l                           | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Galleria Commerciale Serravalle S.p.A                            | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Galleria Commerciale Assago S.r.l                                | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Galleria Commerciale Klépierre S.r.l                             | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Galleria Commerciale Cavallino S.r.l                             | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Galleria Commerciale Solbiata S.r.l                              | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Matera S.r.l   | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Shopville Le Gru S.r.l   | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Grandemilia S.r.l  | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Shopville Gran Reno S.r.l  | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Il Maestrale S.p.A.  | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Comes - Commercio e Sviluppo S.r.l                               | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Globodue S.r.l   | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Globotre S.r.l   | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Generalcostruzioni S.r.l   | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| B.L.O S.r.l  | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Grullasco S.r.l  | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Italia S.r.l   | Italie             | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Acquario S.r.l   | Italie             | 95,06%        | 95,06%        | -         | 95,06%        | 95,06%        | -         |
| Reluxco International SA   | Luxembourg         | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Storm Holding Norway AS  | Norvège            | 56,10%        | 56,10%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Steen & Strøm AS   | Norvège            | 56,10%        | 56,10%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Steen & Strøm Mediapartner Norge AS                              | Norvège            | 56,10%        | 56,10%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Oslo City Kjøpesenter AS   | Norvège            | 56,10%        | 56,10%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Oslo City Parkering AS   | Norvège            | 56,10%        | 56,10%        | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Capucine BV  | Pays-Bas           | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Nordica BV   | Pays-Bas           | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Management Nederland BV                                | Pays-Bas           | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Hoog Catharijne BV   | Pays-Bas           | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Nederland BV   | Pays-Bas           | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| CCA German Retail I BV   | Pays-Bas           | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| CCA German Retail II BV  | Pays-Bas           | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Green Gen Energy Sp. z o.o.                                      | Pologne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| KLP Polska Sp. z o.o. Rybnik SKA                                 | Pologne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Sosnowiec Property KLP Polska Sp. z o.o. sp.k.                   | Pologne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Sadyba Best Mall Sp. z o.o.                                      | Pologne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| KLP Poznań Sp. z o.o.  | Pologne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Ruda Śląska Property KLP Polska Sp. z o.o. sp.k.                 | Pologne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| KLP Investment Poland Sp. z o.o.                                 | Pologne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Rybnik Property KLP Polska Sp. z o.o. sp.k.                      | Pologne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| KLP Lublin Sp. z o.o.  | Pologne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| KLP Polska Sp. z o.o.  | Pologne            | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Kielou Imobiliária Spa SA  | Portugal           | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Galeria Parque Nascente SA                                       | Portugal           | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Gondobrico SA  | Portugal           | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klenord Imobiliária SA   | Portugal           | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Kleminho Imobiliária SA  | Portugal           | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Espaço Guimarães Imobiliária S.A.                      | Portugal           | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Cz S.R.O.  | République tchèque | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Klépierre Plzen AS   | République tchèque | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |
| Nový Smíchov First Floor S.R.O.                                  | République tchèque | 100,00%       | 100,00%       | -         | 100,00%       | 100,00%       | -         |

| Liste des sociétés consolidées                                |         | % d'intérêt |               |               | % de contrôle |               |               |           |
|---|---------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| Société en intégration globale                                |         | Pays        | Décembre 2023 | Décembre 2022 | Variation     | Décembre 2023 | Décembre 2022 | Variation |
| <b>Centres commerciaux - Étranger</b>                         |         |             |               |               |               |               |               |           |
| Nordica Holdco AB   | Suède   | 56,10%      | 56,10%        | -             | 56,10%        | 56,10%        | -             |           |
| Steen & Strøm Holding AB                                      | Suède   | 56,10%      | 56,10%        | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| FAB Centruminvest   | Suède   | 56,10%      | 56,10%        | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| FAB Emporia   | Suède   | 56,10%      | 56,10%        | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| FAB Borlänge Köpcentrum                                       | Suède   | 56,10%      | 56,10%        | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| FAB Marieberg Galleria  | Suède   | 56,10%      | 56,10%        | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| FAB Allum   | Suède   | 56,10%      | 56,10%        | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| FAB P Brodalen  | Suède   | 56,10%      | 56,10%        | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Partille Lexby AB   | Suède   | 56,10%      | 56,10%        | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| FAB P Åkanten   | Suède   | 56,10%      | 56,10%        | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| FAB P Porthälla   | Suède   | 56,10%      | 56,10%        | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| FAB Centrum Västerort   | Suède   | 56,10%      | 56,10%        | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Klépierre Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret AS          | Turquie | 100,00%     | 100,00%       | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Tan Gayrimenkul Yatırım İnsaat Turizm Pazarlama ve Ticaret AS | Turquie | 51,00%      | 51,00%        | -             | 51,00%        | 51,00%        | -             |           |

| Liste des sociétés consolidées              |                    | % d'intérêt |               |               | % de contrôle |               |               |           |
|---|--------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| Société en intégration globale              |                    | Pays        | Décembre 2023 | Décembre 2022 | Variation     | Décembre 2023 | Décembre 2022 | Variation |
| <b>Prestataires de services - Étranger</b>  |                    |             |               |               |               |               |               |           |
| Projekt Amekenstrasse Verwaltung GmbH       | Allemagne          | 100,00%     | 100,00%       | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Klépierre Management Deutschland GmbH       | Allemagne          | 100,00%     | 100,00%       | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Klépierre Management Belgique SA            | Belgique           | 100,00%     | 100,00%       | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Klépierre Finance Belgique SA               | Belgique           | 100,00%     | 100,00%       | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Steen & Strøm CenterService A/S             | Danemark           | 56,10%      | 56,10%        | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Steen & Strøm Danemark A/S                  | Danemark           | 56,10%      | 56,10%        | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Klépierre Management Espana SL              | Espagne            | 100,00%     | 100,00%       | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Klépierre Management Hellas AE              | Grèce              | 100,00%     | 100,00%       | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Klépierre Management Italia S.r.l           | Italie             | 100,00%     | 100,00%       | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Klépierre Finance Italia S.r.l              | Italie             | 100,00%     | 100,00%       | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Grand Mall Media S.r.l                      | Italie             | 100,00%     | 0,00%         | 100,00%       | 100,00%       | 0,00%         | 100,00%       |           |
| Steen & Strøm Senterservice AS              | Norvège            | 56,10%      | 56,10%        | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Klépierre Vastgoed Ontwikkeling B.V.        | Pays Bas           | 100,00%     | 100,00%       | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| New ManCo                                   | Pays Bas           | 100,00%     | 0,00%         | 100,00%       | 100,00%       | 0,00%         | 100,00%       |           |
| Klépierre Management Polska Sp. z o.o.      | Pologne            | 100,00%     | 100,00%       | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Klépierre Management Portugal SA            | Portugal           | 100,00%     | 100,00%       | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Klépierre Management Ceska Republika S.R.O. | République tchèque | 100,00%     | 100,00%       | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Klépierre Energy CZ S.R.O.                  | République tchèque | 100,00%     | 100,00%       | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |
| Steen & Strøm Sverige AB                    | Suède              | 56,10%      | 56,10%        | -             | 100,00%       | 100,00%       | -             |           |

| Liste des sociétés consolidées                      |            | % d'intérêt |               |               | % de contrôle |               |               |           |
|---|------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| Sociétés en mise en équivalence : contrôle conjoint |            | Pays        | Décembre 2023 | Décembre 2022 | Variation     | Décembre 2023 | Décembre 2022 | Variation |
| Cécobil SCS   | France     | 50,00%      | 50,00%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Du Bassin Nord SCI                                  | France     | 50,00%      | 50,00%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Le Havre Vauban SNC                                 | France     | 50,00%      | 50,00%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Le Havre Lafayette SNC                              | France     | 50,00%      | 50,00%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Girardin 2 SCI                                      | France     | 33,40%      | 33,40%        | -             | 33,40%        | 33,40%        | -             |           |
| Société Immobilière de la Pommeraye SC              | France     | 50,00%      | 50,00%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Kleprim's SCI                                       | France     | 50,00%      | 50,00%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Celsius Le Murier SNC                               | France     | 40,00%      | 40,00%        | -             | 40,00%        | 40,00%        | -             |           |
| Celsius Haven SNC                                   | France     | 40,00%      | 40,00%        | -             | 40,00%        | 40,00%        | -             |           |
| Lobsta & K SAS                                      | France     | 50,00%      | 50,00%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Lobsta & K Serris SAS                               | France     | 50,00%      | 50,00%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Lobsta & K Boulogne SAS                             | France     | 50,00%      | 50,00%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Clivia S.p.A  | Italie     | 50,00%      | 50,00%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| CCDF S.p.A  | Italie     | 49,00%      | 49,00%        | -             | 49,00%        | 49,00%        | -             |           |
| Galleria Commerciale Porta di Roma S.p.A            | Italie     | 50,00%      | 50,00%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Galleria Commerciale 9 S.r.l                        | Italie     | 50,00%      | 50,00%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Italian Shopping Centre Investment S.r.l            | Italie     | 50,00%      | 50,00%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Holding Klege S.r.l                                 | Luxembourg | 50,00%      | 50,00%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Metro Senter ANS                                    | Norvège    | 28,05%      | 28,05%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Økern Sentrum ANS                                   | Norvège    | 28,05%      | 28,05%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Økern Eiendom ANS                                   | Norvège    | 28,05%      | 28,05%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Metro Shopping AS                                   | Norvège    | 28,05%      | 28,05%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Økern Sentrum AS                                    | Norvège    | 28,05%      | 28,05%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Nordal ANS  | Norvège    | 28,05%      | 28,05%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |
| Klege Portugal SA                                   | Portugal   | 50,00%      | 50,00%        | -             | 50,00%        | 50,00%        | -             |           |

| Liste des sociétés consolidées                      |         | % d'intérêt |               |               | % de contrôle |               |               |           |
|---|---------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| Sociétés en mise en équivalence : influence notable |         | Pays        | Décembre 2023 | Décembre 2022 | Variation     | Décembre 2023 | Décembre 2022 | Variation |
| La Rocade SCI                                       | France  | 38,00%      | 38,00%        | -             | 38,00%        | 38,00%        | -             |           |
| La Rocade Ouest SCI                                 | France  | 36,73%      | 36,73%        | -             | 36,73%        | 36,73%        | -             |           |
| Du Plateau SCI                                      | France  | 19,65%      | 19,65%        | -             | 30,00%        | 30,00%        | -             |           |
| Achères 2000 SCI                                    | France  | 30,00%      | 30,00%        | -             | 30,00%        | 30,00%        | -             |           |
| Le Champ de Mais SC                                 | France  | 40,00%      | 40,00%        | -             | 40,00%        | 40,00%        | -             |           |
| Secar SC  | France  | 10,00%      | 10,00%        | -             | 10,00%        | 10,00%        | -             |           |
| Antigaspi & K SAS                                   | France  | 30,00%      | 30,00%        | -             | 30,00%        | 30,00%        | -             |           |
| NEAG Boulogne SAS                                   | France  | 30,00%      | 30,00%        | -             | 30,00%        | 30,00%        | -             |           |
| Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AS           | Turquie | 44,85%      | 44,85%        | -             | 44,85%        | 44,85%        | -             |           |

| Liste des sociétés déconsolidées au 31 décembre 2022 |               | % d'intérêt   |               |               | % de contrôle |           |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| Pays   | Décembre 2023 | Décembre 2022 | Décembre 2023 | Décembre 2022 | Commentaire   |           |
| Financière Corio SAS                                 | France        | 0,00%         | 100,00%       | 0,00%         | 100,00%       | Fusionnée |
| Sodevac SNC  | France        | 0,00%         | 100,00%       | 0,00%         | 100,00%       | Fusionnée |
| Sagep SAS  | France        | 0,00%         | 100,00%       | 0,00%         | 100,00%       | Fusionnée |
| Société du bois des fenêtres SARL                    | France        | 0,00%         | 20,00%        | 0,00%         | 20,00%        | Liquidée  |
| Les Portes de Chevreuse SNC                          | France        | 0,00%         | 100,00%       | 0,00%         | 100,00%       | Liquidée  |
| Ventura SAS  | France        | 0,00%         | 50,00%        | 0,00%         | 50,00%        | Liquidée  |
| Klépierre Caserta S.r.l                              | Italie        | 0,00%         | 83,00%        | 0,00%         | 100,00%       | Liquidée  |