

RÉSULTATS ANNUELS 2018

Paris, le 6 février 2019

Klépierre, leader paneuropéen des centres commerciaux, annonce aujourd'hui ses résultats pour l'exercice 2018⁽¹⁾ dont les principaux faits marquants sont les suivants :

- **Cash-flow net courant par action : +6,5 % vs 2017, à 2,65 €, au-dessus de l'objectif initial (entre 2,57 € et 2,62 €) ;**
- **Dividende pour 2018⁽²⁾ : 2,10 € par action, +7,1 % par rapport à 2017 ;**
- **Revenus locatifs nets des centres commerciaux : +3.4 % à périmètre constant,⁽³⁾ 220 pb au-dessus de l'indexation ;**
- **Dettes nette en baisse sur douze mois, réduction supplémentaire du coût de la dette de 20 points de base à 1,6 % ;**
- **Actif net réévalué EPRA par action à 40,50 €, en hausse de 2,3 %⁽⁴⁾ sur douze mois ;**
- **Montant total des cessions depuis début 2018 : 613,4 M€⁽⁵⁾ ;**
- **Nouveau programme de rachat d'actions d'un montant total de 400 M€ ;**
- **Objectif de cash-flow net courant par action pour 2019 : 2,72 € – 2,75 €.**

Jean-Marc Jestin, président du directoire, a déclaré : « Cette année encore, Klépierre a enregistré des résultats records caractérisés par une hausse de 6,5 % du cash-flow net courant par action, nettement au-dessus de son objectif initial. Alors que le commerce est en pleine transformation, notre portefeuille de centres commerciaux de grande qualité positionné dans des zones de chalandises prospères et dynamiques, notre excellence opérationnelle centrée sur le client ainsi que le savoir-faire de nos équipes engagées nous permettent de satisfaire aux nouvelles attentes de nos commerçants et de nos visiteurs de plus en plus exigeants. Cette excellente performance, associée à une nouvelle réduction de notre endettement, nous conduit à proposer un dividende par action de 2,10 €, en hausse de 7,1 % par rapport à l'an dernier. Nos prévisions pour l'année 2019 témoignent de notre confiance en l'avenir et de notre capacité à créer de la valeur en concevant des lieux de commerce toujours plus connectés où l'expérience client est reine, ainsi qu'à co-construire l'avenir du commerce avec l'ensemble de nos parties prenantes. »

DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

	2018	2017	Variation	Variation à p.c. ⁽³⁾
<i>En millions d'euros, part totale</i>				
Chiffre d'affaires total	1 338,3	1 321,6	+1,3 %	-
Revenus locatifs nets, centres commerciaux	1 095,6	1 078,6	+1,6 %	+3,4 %
Valeur du portefeuille (droits inclus)	24 439,6	24 419,3	+0,1 %	+1,5 %
Dettes nette	8 875,1	8 978,5	-1,2 %	-
Ratio d'endettement (LTV)	36,3 %	36,8 %	-50 pb	-
<i>En euros, part du groupe</i>				
ANR EPRA simple net par action	40,50	39,60	+2,3 %	-
Cash-flow net courant par action	2,65	2,48	+6,5 %	-



PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

Chiffres d'affaires des commerçants

À périmètre et changes constant⁽³⁾, les chiffres d'affaires des commerçants des centres commerciaux de Klépierre ont enregistré une croissance de 0,9 % en 2018. Sur les onze premiers mois de l'année, les ventes des commerçants (+1,2%) ont surperformé de 80 points de base les indices nationaux agrégés de vente au détail.⁽⁶⁾ Au quatrième trimestre, la tendance s'est améliorée avec une croissance de 1,4 %, dans tous les pays, sauf en France, où les ventes ont baissé au cours des deux derniers mois en raison du mouvement des « gilets jaunes » (France : -0,7 % au quatrième trimestre ; toutes les zones, hors France +2,3 % au quatrième trimestre).

Au plan géographique, comme en 2017, les régions les plus dynamiques restent la péninsule ibérique (+4,9 %) et l'Europe centrale et la Turquie (+5,0 %). En Espagne, la croissance a atteint 4,8 %, soutenue par les bonnes tendances de consommation et le positionnement dominant des centres commerciaux de Klépierre, renforcé par l'amélioration récente de leur offre commerciale. Au sein de l'ensemble Europe centrale et Turquie, la croissance a surtout été tirée par la Hongrie (+9,1 % ; grâce aux mesures gouvernementales en faveur des salaires du secteur public et d'une hausse du salaire minimum) et par la Turquie (+11,8 % ; en raison d'une forte inflation). Dans le même temps, en Pologne, l'entrée en vigueur, en mars dernier, de l'interdiction d'ouverture des magasins le dimanche, a pesé sur la croissance (-0,8 %). En Italie, malgré une légère amélioration de l'activité au quatrième trimestre (+0,9 %), les ventes ont baissé de 1,6 % au cours de l'année, du fait d'une conjoncture économique difficile et de l'émergence de nouveaux centres dans le nord du pays.

Au plan sectoriel, le segment restauration & alimentation a enregistré la plus forte hausse de l'année 2018, avec une croissance de 5,1 % grâce à la mise en œuvre, dans plusieurs pays d'Europe, de notre concept Destination Food®. La croissance soutenue du segment santé & beauté (+4,9 %), a largement bénéficié des initiatives commerciales favorisant le déploiement de concepts innovants (Rituals : 9 nouveaux magasins; Normal : 6 nouveaux magasins, etc.). Au sein du segment culture, cadeaux, loisirs, le sport a enregistré une forte croissance, liée à l'essor d'enseignes comme JD Sports, Adidas, Snipes et Decathlon. Enfin, les conditions météorologiques inhabituelles ont affecté le segment de la mode (-1,0 %), au sein d'un marché encore très concurrentiel.

Activité locative

En 2018, l'activité locative est restée solide avec la signature de 1 762 baux, dont 1 478 renouvellements et recommercialisations. Ces nouveaux baux représentent 14,6 M€ de loyers annuels minima garantis supplémentaires (LMG ; hors contribution des projets d'extension et de nouveaux sites) soit un taux de réversion positif de 11,1 %. Dans l'ensemble, le taux de vacance EPRA est resté stable à 3,2 %. Le taux d'impayés s'est maintenu à un niveau faible de 1,7 % (contre 1,5 % en 2017).

Au travers de ses initiatives en matière de commercialisation, Klépierre a poursuivi l'adaptation de son offre commerciale pour répondre aux nouvelles exigences des consommateurs. En conséquence, le Groupe a ainsi continué à créer des moyennes unités dans ses centres pour accueillir des magasins *flagship* dans le secteur de la mode, des magasins qui répondent au développement de l'environnement omni-canal du commerce ; dans le même temps, l'espace alloué aux petites boutiques de mode a été réduit. L'accent a également été mis sur d'autres segments comme santé & beauté, sports et restauration & alimentation. Tout cela s'est traduit par une activité soutenue avec des enseignes en plein essor telles que Rituals (11 baux signés dont 9 nouveaux magasins), Inditex (14 baux signés dont 5 nouveaux magasins), Bestseller (15 baux signés dont 10 nouveaux magasins), Calzedonia (14 baux signés dont 7 nouveaux magasins), Courir (6 baux signés dont 5 nouveaux magasins), Normal (6 nouveaux magasins), et Levi's (8 baux signés dont 6 nouveaux magasins).

Cette stratégie a considérablement contribué au renforcement de l'offre commerciale dans plusieurs centres du Groupe, et en particulier à Milanofiori (Milan), Field's (Copenhague), Nový Smíchov (Prague) et Rives d'Arcins (Bordeaux).

Revenus locatifs nets

Les revenus locatifs nets des centres commerciaux se sont élevés à 1 095,6 M€ au 31 décembre 2018, soit une hausse de 1,6 % du portefeuille en part totale et à périmètre courant par rapport à l'exercice 2017. Cette augmentation provient des éléments suivants :

- Une augmentation des revenus locatifs nets de 34,6 M€ à **périmètre constant** (+3,4 %)⁽³⁾ portés par l'indexation (impact positif de 1,2 %), un taux de réversion solide, et l'augmentation des recettes de *specialty leasing* (y.c. les magasins éphémères) ;
- Un **effet de périmètre positif** de 24,6 M€ lié à la contribution de Nueva Condomina, acquis au premier semestre 2017, et les ouvertures du redéveloppement de Hoog Catharijne (Utrecht, Pays-Bas) et du centre commercial Prado (Marseille, France) ;
- Un impact négatif de 22,0 M€ lié aux **cessions** ; et
- Un impact négatif de 20,1 M€ attribuable aux dépréciations de la livre turque, de la couronne suédoise et de la couronne norvégienne ainsi qu'à d'autres éléments non récurrents.

CASH-FLOW NET COURANT

Le cash-flow net courant par action pour l'exercice 2018 a augmenté de 6,5 % par à 2017 et s'est établi à 2,65 €, nettement au-dessus de l'objectif initial compris entre 2,57 € et 2,62 €. Cette bonne performance résulte des éléments suivants :

- Augmentation des **revenus locatifs nets** de 1,2 % en part totale, grâce à la croissance de 3,4 % de l'activité des centres commerciaux à périmètre constant ;
- Hausse du **cash-flow d'exploitation** de 1,6 % en part totale, supérieure à celle des revenus locatifs nets essentiellement portée par une baisse de 4 M€⁽⁷⁾ des frais de personnel et autres frais de gestion. Ceci s'est traduit par une réduction supplémentaire du ratio de coût EPRA de 16,3 % à 15,6 %⁽⁸⁾ ;
- Baisse du **coût de la dette** de 18,2 M€ à €151,6 M€ en part totale. Retraité des éléments ne générant pas flux de trésorerie et des éléments non récurrents,⁽⁹⁾ le coût de la dette nette atteint 142,3 M€, soit une diminution de 13,3 M€ sur un an. Cela équivaut à une réduction de 20 points de base du coût moyen de la dette à 1,6 % et ;
- Réduction du **nombre moyen d'actions** en circulation de 306 millions à 300 millions, du fait du programme de rachat d'actions.

Évaluation du portefeuille

En part totale et droits inclus, la valeur du portefeuille de centres commerciaux s'élevait à 24 083 M€ au 31 décembre 2018, soit une progression de 0,2 % ou 43 M€ à périmètre courant et 1,5 % à périmètre constant sur les 12 derniers mois⁽³⁾.

L'augmentation de 1,5 % à périmètre constant de la valeur des centres commerciaux est liée à une hausse des valeurs en Italie (+3,1 %), dans la péninsule ibérique (+3,4 %) et dans l'ensemble Europe centrale et Turquie (+4,2 %). Cette hausse est principalement survenue au premier semestre, les valeurs étant restées globalement stables au second semestre (-0,2 %).

Au 31 décembre 2018, le taux de rendement EPRA moyen du portefeuille de centres commerciaux⁽¹⁰⁾ s'est établi à 4,9 %, soit une progression de 10 points de base par rapport l'an dernier.

ANR EPRA

L'ANR EPRA par action s'élevait à 40,50 € à fin décembre 2018, contre 39,60 € un an auparavant⁽⁴⁾. Cette amélioration s'explique principalement par la génération de cash-flow net courant (2,65 € par action) et par l'augmentation de la valeur du portefeuille à périmètre constant (0,87 € par action), en partie compensées par le paiement du dividende (1,96 € par action). L'impact négatif lié à l'effet de change et à d'autres facteurs s'est élevé à 0,66 € par action.

ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Endettement

Au 31 décembre 2018, l'endettement net consolidé atteignait 8 875 M€, contre 8 978 M€ au 31 décembre 2017, soit une baisse de 103 M€. En conséquence, le ratio dette nette/EBE a poursuivi sa tendance baissière en diminuant à 8,3x (contre 8,6x au 31 décembre 2017), tout comme le ratio Loan-to-Value (LTV) qui a légèrement

diminué et atteint 36,3 %⁽¹¹⁾ (contre 36,8 % un an auparavant), conformément à l'objectif de LTV à long terme de Klépierre qui se situe entre 35 % et 40 %.

Financement

Le coût moyen de la dette de Klépierre a continué à diminuer pour s'établir à 1,6 % au 31 décembre 2018 contre 1,8 % un an plus tôt. Il bénéficie toujours de taux d'intérêt bas qui se traduisent par des conditions attractives de refinancement obtenues au cours des deux dernières années. Le Groupe a également poursuivi sa stratégie de couverture de taux en maintenant à un niveau élevé la part des financements à taux fixe dans sa dette totale (96 % à fin décembre 2018). Aux conditions actuelles de marché, à structure de dette inchangée et en tenant compte des refinancements futurs, le coût de la dette de Klépierre devrait rester bas au cours des trois prochaines années.

En 2018, le niveau des liquidités du Groupe a augmenté pour atteindre 2,2 Md€ à la fin de l'année. Klépierre a par ailleurs maintenu la durée moyenne de son endettement qui s'établissait à 5,7 ans au 31 décembre 2018.

INVESTISSEMENTS, DÉVELOPPEMENT ET CESSIONS

Investissements

En 2018, Klépierre a continué à investir dans ses actifs de la manière suivante :

- 205 M€ ont été consacrés au **pipeline de développement**, principalement pour les extensions de :
 - Hoog Catharijne : après l'ouverture en avril 2017 de l'aile nord (*North Mile*) du premier centre commercial des Pays-Bas, Klépierre a inauguré sa partie sud (*South Mile*) en novembre 2019. Ces ouvertures se sont traduites par une hausse de 9,1 % de la fréquentation qui atteint désormais 27,5 millions de visiteurs par an. En 2019 et 2020, les travaux concerneront le redéveloppement des allées latérales du centre, qui sont utilisées quotidiennement par les usagers de la gare et relie le centre commercial au centre-ville d'Amsterdam ;
 - Créteil Soleil (région parisienne, France), les travaux d'extension progressent selon le calendrier initial et devraient s'achever à la fin de l'année 2019. La commercialisation avance à grands pas, avec 81 % des surfaces déjà loués (signés ou en cours de négociations avancées), à de meilleures conditions que celles prévues dans le budget initial. De ce fait, le taux de rendement attendu du projet a été revu à la hausse à 6,0 % (contre 5,7 % auparavant).
- 127 M€ ont été investis dans le **portefeuille actuel** (dont 31 M€ refacturés aux locataires) pour des rénovations (hors extensions), de la maintenance, et des investissements locatifs ; et
- 110 M€ ont financé l'**acquisition de surfaces** supplémentaires dans certains centres commerciaux en Italie ainsi que de participations minoritaires dans des partenariats en Espagne.

Cessions

Le Groupe a cédé des actifs pour 539,2 M€ (part totale, hors droits) au cours de l'année. Ce montant comprend la vente de sept centres commerciaux non stratégiques (trois en Italie, deux en Hongrie, un en France et un en Espagne) et d'autres actifs (à Cologne, Budapest et Stavanger). Ces cessions ont été faites à des prix légèrement supérieurs aux valeurs d'expertise de ces actifs, à un taux de rendement moyen de 5,7 %.

Au 31 décembre 2018, en tenant compte des actifs sous promesses de vente, le montant total des cessions de Klépierre s'élevait à 613,4 M€.

Programme de rachat d'actions

En 2018, le Groupe a racheté 4 655 441 actions pour un montant total de 150 M€. Ce montant s'ajoute aux 350 M€ déjà investis en 2017 et met ainsi fin au programme de rachat d'actions d'un montant de 500 M€ lancé le 13 mars 2017.

Klépierre a décidé de lancer un nouveau programme de rachat d'actions d'un montant de 400 M€ dont le rythme d'exécution sera calé sur celui de ses cessions d'actifs.

DIVIDENDE

Lors de l'Assemblée Générale annuelle qui se tiendra le 16 avril 2019, le directoire de Klépierre proposera aux actionnaires présents ou représentés, d'approuver le paiement d'un dividende en espèces de 2,10 € par action⁽¹²⁾ pour l'exercice 2018, soit une hausse de 7,1 % par rapport au dividende de 1,96 € versé au titre de l'exercice 2017. Ce montant est conforme à la politique de Klépierre de distribuer 80 % du cash-flow net courant en part du Groupe.

À partir de cette année, le dividende sera versé en deux tranches égales de 1,05 € le 11 mars 2019 et le 10 juillet 2019.

PERSPECTIVES

Pour l'année 2019, compte tenu de perspectives macroéconomiques européennes marquées par un ralentissement de la croissance du PIB, une baisse de chômage et une reprise de l'inflation, Klépierre vise un cash-flow net courant par action compris entre 2,72€ et 2,75€.

(1) Le Conseil de surveillance s'est réuni au siège social de Klépierre le 5 février 2019 afin d'examiner les états financiers pour l'ensemble de l'exercice, tels qu'approuvés par le Directoire le 30 janvier 2019. Les comptes consolidés ont fait l'objet de procédures d'audit pour lesquelles le rapport des commissaires aux comptes sera émis dans le cadre de la publication du document de référence

(2) Le directoire proposera le paiement d'un dividende en espèces d'un montant de 2,10 euro par action au titre de l'exercice 2018 aux actionnaires réunis en assemblée générale annuelle le 16 avril 2019.

(3) La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, hors contribution des acquisitions, des nouveaux centres et des extensions, impact des surfaces en cours de restructuration, cessions réalisées depuis janvier 2018 et effets de change.

(4) Les chiffres sont arrondis à la dizaine de centimes d'euros.

(5) Réalisés ou faisant l'objet d'une promesse de vente ; cessions (part totale, hors droits de mutation) depuis le 1^{er} janvier 2018.

(6) Indice composé d'après les indices nationaux pondérés par la part de chaque pays dans le total des revenus locatifs nets de Klépierre. France : CNCC, Italie : ISTAT, Allemagne : Destatis, Espagne : INE, Portugal : INE, Norvège : Kvarud, Suède : HUI, Danemark : Denmark statistik, Pologne : PRCH, Hongrie : KSH, République tchèque : CZSO, Pays-Bas : CBS, Turquie : AYD.

(7) Retraité des éléments non-monétaires et non-récurrents (avantages sociaux, charges liées aux stock-options et indemnités de départ).

(8) Hors coûts de la vacance.

(9) Les éléments ne générant pas de flux de trésorerie et les éléments non-récurrents incluent l'amortissement de la mise à la valeur de marché de la dette de Corio et les frais de dénouement des instruments financiers.

(10) Part du groupe pour le portefeuille de centre commerciaux valorisé (c'est-à-dire, hors bureaux, zones commerciales et boîtes attachés aux centres commerciaux).

(11) En part totale.

(12) Dans le montant de 2,10 € par action propose, 1,13 € est issu de l'activité SIIC du Groupe et ne peut donc bénéficier de l'abattement fiscal de 40 % prévu par l'article 158-3-2 du code général des impôts.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS POUR L'EXERCICE 2018 À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Pays	Variation à périmètre constant ^(a)	Part du chiffre d'affaires total publié des commerçants
France	+0,6 %	30 %
Belgique	-3,2 %	2 %
France-Belgique	+0,4 %	32 %
Italie	-1,6 %	25 %
Norvège	-1,2 %	9 %
Suède	-0,6 %	7 %
Danemark	-3,1 %	4 %
Scandinavie	-1,4 %	20 %
Espagne	+4,8 %	8 %
Portugal	+5,2 %	3 %
Péninsule ibérique	+4,9 %	11 %
République tchèque	+1,5 %	1 %
Pologne	-0,8 %	3 %
Hongrie	+9,1 %	2 %
Turquie	+11,8 %	2 %
Europe centrale et Turquie	+5,0 %	8 %
Pays-Bas^(b)	n.s.	n.s.
Allemagne	+0,1 %	3 %
TOTAL	+0,9 %	100 %

Segments	Variation à périmètre constant ^(a)	Part du chiffre d'affaires total publié des commerçants
Mode	-1,0 %	39 %
Culture, cadeaux, loisirs	+1,1 %	18 %
Santé & beauté	+4,9 %	13 %
Équipement de la maison	+0,5 %	12 %
Alimentation et restauration	+5,1 %	11 %
Autres	-1,3 %	7 %
TOTAL	+0,9 %	100 %

(a) La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, hors ventes, acquisitions d'actifs et effets de change.

(b) Seuls quelques magasins récemment ouverts à Hoog Catharijne (Utrecht) et quelques enseignes à Alexandrium (Rotterdam) communiquent leurs chiffres d'affaires à Klépierre.

CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL

En millions d'euros	Part totale		Part du Groupe	
	2018	2017	2018	2017
France	427,0	420,1	348,0	344,5
Belgique	19,1	18,0	19,1	18,0
France-Belgique	446,1	438,1	367,1	362,6
Italie	210,3	210,3	207,1	207,0
Norvège	71,1	72,4	39,9	40,6
Suède	59,4	62,4	33,3	35,0
Danemark	57,6	57,8	32,3	32,4
Scandinavie	188,1	192,5	105,5	108,0
Espagne	111,2	101,6	111,2	98,7
Portugal	23,7	22,0	23,7	22,0
Péninsule ibérique	134,9	123,6	134,9	120,6
Pologne	35,1	34,0	35,1	34,0
Hongrie	23,6	22,7	23,5	22,7
République tchèque	34,2	30,8	34,2	30,8
Turquie	24,6	33,9	22,2	31,3
Autres	3,1	3,0	3,1	2,8
Europe centrale et Turquie	120,6	124,5	118,2	121,5
Pays-Bas	75,1	64,6	75,1	64,6
Allemagne	51,8	54,4	49,3	51,8
REVENUS LOCATIFS BRUTS DES CENTRES COMMERCIAUX	1 226,8	1 208,0	1 057,2	1 036,2
Autres propriétés commerciales	25,4	28,0	25,4	28,0
TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS	1 252,2	1 236,0	1 082,6	1 064,1
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	86,0	85,6	81,8	81,5
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	1 338,3	1 321,6	1 164,5	1 145,6
Sociétés mises en équivalence*	83,6	82,5	80,0	78,7

* Les contributions des sociétés mises en équivalence incluent les investissements dans des sociétés contrôlées conjointement et des investissements dans des sociétés sous influence notable.

REVENUS LOCATIFS NETS PAR TRIMESTRE EN PART TOTALE

En millions d'euros	2018				2017			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
France	95,5	99,0	99,1	93,4	93,3	97,2	98,1	89,5
Belgique	4,5	4,8	4,3	4,4	4,9	4,0	4,2	3,7
France-Belgique	100,1	103,9	103,4	97,8	98,1	101,2	102,3	93,2
Italie	48,1	52,2	51,6	44,5	51,0	50,6	50,8	42,7
Norvège	15,9	15,7	16,4	16,0	15,7	16,3	16,3	17,1
Suède	12,8	13,5	13,9	13,4	13,9	14,0	14,0	14,2
Danemark	12,6	12,8	13,2	12,4	13,3	12,5	12,5	12,8
Scandinavie	41,3	42,0	43,5	41,7	42,9	42,8	42,8	44,1
Espagne	24,1	25,4	24,8	24,9	23,5	24,7	21,7	19,7
Portugal	5,3	6,0	5,2	5,5	4,9	5,5	4,9	5,1
Péninsule ibérique	29,4	31,4	30,0	30,4	28,4	30,2	26,6	24,8
Pologne	7,8	8,1	7,8	8,0	7,8	8,0	7,7	8,0
Hongrie	4,3	5,9	5,8	5,8	5,7	5,4	4,8	5,3
République tchèque	8,9	8,3	8,1	8,0	7,7	7,7	7,4	7,5
Turquie	3,8	3,8	5,7	5,2	7,1	7,4	7,3	6,9
Autres	0,6	0,6	0,8	0,7	0,9	0,2	0,6	0,6
Europe centrale et Turquie	25,4	26,7	28,2	27,8	29,1	28,7	27,7	28,3
Pays-Bas	17,6	15,0	14,6	9,5	13,2	13,4	13,2	9,5
Allemagne	10,0	10,3	9,9	9,3	10,5	11,3	11,8	9,3
REVENUS LOCATIFS NETS DES CENTRES COMMERCIAUX	272,0	281,5	281,3	261,0	273,3	278,2	275,2	251,9
Autres activités	5,1	6,2	6,1	6,1	6,5	6,2	7,2	7,1
TOTAL REVENUS LOCATIFS NETS	277,0	287,6	287,3	267,1	279,8	284,4	282,4	259,0

CASH-FLOW NET COURANT

	2018	2017	Variation
<i>En part totale, en millions d'euros</i>			
Revenus locatifs	1 252,2	1,236,0	+1,3 %
Charges locatives et immobilières	-133,2	-130,4	+2,2 %
Revenus locatifs nets	1 119,0	1 105,6	+1,2 %
Revenus de gestion et d'administration	94,9	96,1	-1,3 %
Frais de personnel et frais généraux	-188,2	-189,5	-0,7 %
Excédent brut d'exploitation	1 025,7	1 012,2	+1,3 %
<i>Les retraitements pour arriver au cash-flow d'exploitation excluent:</i>			
Engagements sociaux, stock-options et charges non courantes	17,2	14,4	
Cash-flow d'exploitation	1 042,9	1 026,7	+1,6 %
Coût de l'endettement net	-151,6	-169,8	-10,7 %
<i>Les retraitements pour arriver au cash-flow courant avant impôt excluent:</i>			
Amortissement de la mise à la valeur de marché de la dette Corio	-19,7	-34,4	
Coûts de restructuration des instruments financiers	29,0	48,5	
Cash-flow courant avant impôt	900,6	871,0	+3,4 %
Quote-part de SME	54,1	51,5	
Impôt courant	-31,2	-29,2	
Cash-flow net courant	923,5	893,4	+3,4 %
<i>En part du Groupe, en millions d'euros</i>			
CASH FLOW NET COURANT	793,7	760,6	+4,3 %
Nombre d'actions*	299 913 706	306 084 849	
<i>Par action, en euros</i>			
CASH FLOW NET COURANT	2,65	2,48	+6,5 %

* Nombre moyen d'actions, hors actions auto-détenues.

RÉSULTATS ANNUELS 2018: WEBCAST, PRÉSENTATION ET CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Le directoire de Klépierre présentera les résultats annuels 2018 le **jeudi 7 février 2019 à 9h00, heure de Paris (8h00, heure de Londres)**. Rendez-vous sur le site de Klépierre à l'adresse : www.klepierre.com afin de suivre le webcast, ou cliquer [ici](#). Le webcast sera également proposé en replay après l'événement.

AGENDA

11 Mars 2019	Paiement d'un acompte sur dividende
16 avril 2019	Assemblée Générale
18 avril 2019	Activité du premier trimestre 2019 (avant ouverture)
10 juillet 2019	Paiement du solde du dividende
24 juillet 2019	Résultats du premier semestre 2019 (après clôture)

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

Hubert d'AILLIÈRES

+33 (0)1 40 67 51 37 – hubert.daillieres@klepierre.com

Mengxing ZHANG

+33 (0)1 40 67 53 05 – mengxing.zhang@klepierre.com

Paul LOGEROT

+33 (1) 40 67 53 02 – paul.logerot@klepierre.com

MEDIA PRESSE

Lorie LICHTLEN / Camille PETIT / Stéphanie LASNEL

Burson-Marsteller i&e

+33 (0)1 56 03 12 12 – klepierre.media@bm.com

À PROPOS DE KLÉPIERRE

Klépierre, leader paneuropéen des centres commerciaux, associe une expertise en termes de développement, de gestion locative et d'asset management. Le portefeuille de la Société est estimé à 24,4 milliards d'euros au 31 décembre 2018, et compte de grands centres commerciaux dans 16 pays en Europe continentale, qui accueillent au total 1,1 milliard de visiteurs par an. Klépierre détient une participation majoritaire (56,1 %) dans Steen & Strøm, première société foncière scandinave de centres commerciaux. Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC) française, dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris, et est membre des indices CAC Next 20, EPRA Euro Zone et GPR 250. Elle est aussi membre d'indices éthiques, comme le DJSI World et Europe, FTSE4Good, STOXX® Global ESG Leaders, Euronext Vigeo France 20 et World 120, et figure sur la « Liste A » du CDP. Ces distinctions soulignent l'engagement du Groupe dans une démarche proactive de développement durable, ainsi que le leadership mondial du Groupe dans la lutte contre le changement climatique.

Pour en savoir plus, veuillez consulter notre site Internet : www.klepierre.com



Le présent communiqué de presse, son annexe ainsi que la présentation des résultats sont disponibles sur le site internet de Klépierre : www.klepierre.com