

# RÉSULTATS ANNUELS 2019

Paris, le 5 février 2020

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, annonce aujourd'hui ses résultats pour l'exercice 2019<sup>(1)</sup>, dont les principaux faits sont les suivants :

- **Cash-flow net courant par action : + 6,7 % vs 2018 à 2,82 € (2,79 €, hors produits financiers exceptionnels), au-dessus de l'objectif initial (entre 2,72 € et 2,75 €) ;**
- **Dividende pour 2019 de 2,20 €<sup>(2)</sup> par action, + 4,8 % par rapport à 2018 ;**
- **Revenus locatifs nets des centres commerciaux : + 3,0 % à périmètre constant<sup>(3)</sup> ;**
- **Chiffre d'affaires des commerçants : + 1,8 % à périmètre constant<sup>(4)</sup> ;**
- **Baisse du ratio Dette nette/EBE à 8,0x (- 0,3x vs 2018) ; réduction supplémentaire du coût de la dette à 1,45 % ;**
- **Actif net réévalué EPRA par action à 39,50 €<sup>(5)</sup> ;**
- **Montant total des cessions réalisées à travers l'Europe : 537 M€<sup>(6)</sup> ;**
- **Accélération marquée de la mise en œuvre de la feuille de route RSE : baisse de 72 % des émissions de carbone depuis 2013<sup>(7)</sup> ;**
- **Objectif de cash-flow net courant par action pour 2020 : 2,85 € – 2,90 €.**

**Jean-Marc Jestin, président du directoire, a déclaré,** « En 2019, nous avons concentré nos efforts sur la poursuite de notre stratégie en tirant parti de notre plateforme paneuropéenne d'actifs de premier plan, en adaptant nos initiatives opérationnelles à l'évolution des consommateurs et en conservant une gestion financière rigoureuse. Cette année encore, cette approche nous a permis d'enregistrer de solides résultats caractérisés par une hausse de 6,7 % du cash-flow net courant par action, nettement au-dessus de notre objectif initial. Nous avons également activement poursuivi notre stratégie d'allocation de capital pour continuer à rationaliser notre portefeuille. En outre, nous avons largement progressé dans la mise en œuvre de nos objectifs Act for Good® avec de remarquables performances comme la réduction de notre intensité énergétique de 29 % et de nos émissions de carbone de 72 % depuis 2013. Alliant une croissance régulière du cash-flow et un effet de levier raisonnable, la performance 2019 nous conduit à proposer un dividende en hausse de 4,8 % à 2,20 € par action. Compte tenu de la solidité des fondamentaux opérationnels et financiers du Groupe, j'ai confiance dans notre capacité à réussir la transformation du retail et à continuer de créer de la valeur et de la croissance pour l'année à venir. »

## DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

	2019	2018	Variation	Variation à p.c. <sup>(3)</sup>
<i>En millions d'euros, part totale</i>				
Chiffre d'affaires total	1 325,5	1 338,3	- 1,0 %	-
Revenus locatifs nets, centres commerciaux	1 108,0	1 095,6	+ 1,1 %	+3,0 %
Valeur du portefeuille (droits inclus)	23 673	24 440	- 3,1 %	-2,0 %
Dettes nettes	8 830,2	8 875,1	- 0,5 %	-
Ratio d'endettement (LTV)	37,3 %	36,3 %	+ 100 bps	-
Dettes nettes/EBE	8,0x	8,3x	- 0,3 x	-
<i>En euros, part du groupe</i>				
ANR EPRA simple net par action <sup>(5)</sup>	39,50	40,50	- 2,3 %	-
Cash-flow net courant par action	2,82	2,65	+ 6,7 %	-

## PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

### Chiffre d'affaires des commerçants

À périmètre constant,<sup>(8)</sup> le chiffre d'affaires des commerçants des centres commerciaux de Klépierre a crû de 1,8 % en 2019, soit un rythme deux fois supérieur à celui de 2018 (croissance de 0,9 %). Après une bonne performance au premier semestre (+ 1,6 %), les ventes se sont encore améliorées au second (+ 1,9 %), bénéficiant notamment des actions efficaces en matière de gestion d'actifs et de commercialisation.

Au plan géographique, les régions les plus dynamiques restent l'Ibérie (+ 5,9 %) et l'Europe centrale et autres (+ 6,8 %) grâce à un environnement économique porteur, au positionnement dominant des centres commerciaux de Klépierre et aux récentes initiatives en matière de recommercialisation. La tendance positive observée au deuxième semestre est principalement liée à une reprise en Italie (+ 1,7 % sur l'année ; + 2,1 % au second semestre) et en Scandinavie (stable au second semestre), grâce aux transformations d'actifs réussies et aux efforts du Groupe pour améliorer l'offre commerciale. Enfin, les ventes des commerçants français ont augmenté de 0,3 % sur la période, pénalisées par les mouvements sociaux et la grève des transports au mois de décembre.

Tous les segments ont contribué à la hausse des ventes cette année. Les secteurs restauration & alimentation (+ 4,6 %) et santé & beauté (+ 4,5 %) ont continué d'afficher de forts taux de croissance, portés par le déploiement du concept Destination Food® de Klépierre, ainsi que par des initiatives dynamiques en matière de commercialisation pour promouvoir des restaurants aux concepts innovants et des marques originales de cosmétique comme Sephora, Rituals, Normal, Kiehl's et Yves Rocher. Au sein du segment Culture, cadeaux & loisirs (+ 0,6 %), le sport a poursuivi sa remarquable progression (+ 5,1 %), avec des croissances soutenues pour des marques comme JD Sports, Courir, Snipes et Decathlon. Le segment Équipement de la maison a aussi enregistré une solide performance (+ 2,7 %), conséquence directe du développement continu de marques comme H&M Home, Zara Home, Maisons du Monde ou encore Illums Bolighus au sein du portefeuille de Klépierre. Cette année, le segment Mode affiche une croissance des ventes de 0,6 % (contre une baisse de 1,0 % en 2018) illustrant les efforts continus de Klépierre pour réduire son exposition aux marques de mode peu performantes et attirer les enseignes omni-canales tout en améliorant l'offre commerciale dans son ensemble.

### Activité locative

Pour Klépierre, l'année 2019 a été caractérisée par une activité locative dynamique et la signature de baux emblématiques. Au total, le Groupe a signé 1 598 baux, dont 1 284 renouvellements et recommercialisations. Ces baux représentent 10,3 M€ de loyers annuels minima garantis (LMG ; hors contribution des projets d'extension et de nouveaux sites), soit un taux de réversion positif de 8,2 %. Dans l'ensemble, le taux de vacance EPRA a diminué de 20 points de base à 3,0 % et le taux d'impayés a atteint le niveau bas de 1,6 % (contre 1,7 % un an auparavant).

Ces performances robustes sont la conséquence directe des initiatives menées par Klépierre en 2018 et 2019 et des liens solides qui unissent le Groupe à ses **comptes-clés** et aux enseignes en forte croissance. À ce

titre, Klépierre s'est une nouvelle fois appuyé sur sa large présence géographique en Europe et a continué de gagner des parts de marché au sein des zones de chalandise où ses centres sont implantés. Parmi les faits marquants, citons la signature de 27 baux avec Calzedonia, 20 avec Inditex, 10 avec H&M, 9 avec Deichmann, 8 avec Yves Rocher et 7 avec Normal.

Cherchant en permanence à répondre aux attentes des consommateurs, Klépierre a continué de diversifier l'offre commerciale de ses centres et a remplacé des boutiques de prêt à porter (125 fermetures nettes en 2019) par des concepts issus de **segments dynamiques** comme la Santé & beauté, le Sport et l'Équipement de la maison. Au total, 23 baux ont été signés au cours de l'année avec Rituals, Kiehl's, Sephora, MAC, Yves Rocher, Bourjois, Kiko et The Body Shop tandis que Snipes, Courir, JD Sports, Foot Locker, Adidas, Decathlon et New Balance ont poursuivi leur expansion au sein du portefeuille de Klépierre. Plusieurs chaînes d'ameublement et des enseignes de mobilier design comme Maisons du monde, H&M Home, Nille, Muy Mucho, Shoji et Illums Bolighus ont également renforcé leur présence.

### Revenus locatifs nets

Les revenus locatifs nets des centres commerciaux se sont élevés à 1 108,0 M€ au 31 décembre 2019, soit une hausse de 1,1 % en part totale et à périmètre courant par rapport à l'exercice 2018. Cette augmentation provient de l'effet combiné des éléments suivants :

- Augmentation des revenus locatifs nets de 30,1 M€ à **périmètre constant** (+ 3,0 %)<sup>(3)</sup> portés par l'indexation (impact positif de 1,8 %), un taux de réversion solide, l'augmentation des recettes de *specialty leasing* et l'optimisation des charges locatives ;
- Impact positif de 13,7 M€ lié à la **l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16**<sup>(9)</sup> ;
- **Effet périmètre** positif de 9,6 M€ correspondant à la contribution des surfaces supplémentaires acquises l'an dernier à Milanofiori (Assago, Italie), Shopville Le Gru (Turin, Italie) et Nový Smíchov (Prague, République tchèque), ainsi que des ouvertures à Hoog Catharijne (Utrecht, Pays-Bas), Prado (Marseille, France) et plus récemment à Créteil Soleil (région parisienne, France) ;
- Impact négatif de 29,8 M€ lié aux **cessions** réalisées en 2018 et 2019 ; et
- **Effet de change** négatif de 11,2 M€ attribuable aux dépréciations de la couronne suédoise, de la couronne norvégienne et de la lire turque, ainsi que d'autres éléments non-récurrents.

## CASH-FLOW ET VALEUR DU PORTEFEUILLE

### Cash-flow net courant

En 2019, l'augmentation du cash-flow net courant est le reflet des éléments suivants :

- Augmentation des **revenus locatifs nets** de 1,0 % en part totale (– 0,2 %, retraités de l'impact de l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16)<sup>(9)</sup> grâce à la croissance de 3,0 % de l'activité des centres commerciaux à périmètre constant ;
- Hausse du **cash-flow d'exploitation** de 1,4 % en part totale, comparable à celle des revenus locatifs nets. Retraités de l'impact de 8,5 M€ lié à l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16 et hors charges d'exploitation non-récurrentes relatives à l'exercice 2018, les frais généraux et les charges de personnel ont diminué de 5,5 M€, principalement en raison de la baisse des autres frais généraux. Ceci s'est traduit par une nouvelle diminution du ratio de coûts EPRA (passé de 15,6 % à 13,9 % hors coûts de la vacance) ;
- Baisse du **coût de la dette** de 29,4 M€, à 122,2 M€ en part totale qui a bénéficié du versement d'un produit exceptionnel de 9 M€ relatif à la compensation perçue par Klépierre pour un dépôt consenti à l'administration fiscale allemande dans le cadre d'un litige antérieur à la fusion avec Corio. Retraités des éléments ne générant pas de flux de trésorerie et des éléments non-récurrents (amortissement de la mise à la valeur de marché de la dette Corio et des frais de dénouement des instruments financiers), le coût de la dette nette atteint 121,7 M€, soit une diminution de 20,7 M€ sur un an. Dans l'ensemble, le coût moyen de la dette a baissé de 15 points de base pour s'établir à 1,45 % ; et
- Réduction du **nombre moyen d'actions en circulation** de 299,9 millions en 2018 à 293,9 millions en 2019, du fait du programme de rachat d'actions.

Globalement en 2019, le cash-flow net courant par action a crû de 6,7 % sur un an pour atteindre 2,82 € (+ 6,0 % retraité de l'impact de l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16)<sup>(9)</sup>. Hors produit financier exceptionnel, le cash-

flow net courant par action s'est élevé à 2,79 €, soit une hausse de 5,6 %, nettement au-dessus de l'objectif initial compris entre 2,72 € et 2,75 € par action.

### Évaluation du portefeuille

En part totale et droits inclus, la valeur du portefeuille des centres commerciaux de Klépierre s'élevait à 23 370 M€ au 31 décembre 2019, en baisse de 3,0 % à périmètre courant et de 2,0 % à périmètre constant sur les 12 derniers mois.

La baisse de 1,1 % à périmètre constant observée au second semestre 2019 est le reflet d'un effet de marché négatif de 1,3 % et d'un effet cash-flow positif de 0,2 %. L'effet de marché est principalement imputable à une hausse de la prime de risque retenue par les experts indépendants dans leurs modèles, partiellement compensée par un taux sans risque légèrement moindre.

Dans l'ensemble, au 31 décembre 2019, le rendement initial net EPRA<sup>(10)</sup> du portefeuille<sup>(11)</sup> atteint 5,0 %, en hausse de 10 points de base par rapport à l'an dernier.

### ANR EPRA

L'ANR EPRA s'élevait à 39,50 € au 31 décembre 2019, contre 40,50 € un an auparavant.<sup>(5)</sup> Cette baisse est le reflet de la génération de cash-flow net courant (2,82 € par action), de la baisse de la valeur du portefeuille à périmètre constant (1,44 € par action) et du paiement du dividende (2,10 € par action). L'impact négatif lié aux effets de change et à d'autres facteurs atteint 0,21 € par action.

## ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

### Endettement

Au 31 décembre 2019, l'endettement net consolidé atteignait 8 830 M€, contre 8 875 M€ au 31 décembre 2018, soit une baisse de 45 M€. Le ratio dette nette/Excédent brut d'exploitation a poursuivi sa tendance baissière en diminuant à 8,0 x à fin décembre 2019, contre 8,3 x au 31 décembre, 2018.

Néanmoins, le ratio Loan-to-Value (LTV) a augmenté et atteint 37,3 % au 31 décembre 2019, soit une hausse de 100 points de base par rapport à la fin de l'exercice 2018 principalement attribuable à la baisse de la juste valeur du portefeuille et à un effet de change défavorable. Cependant, cet indicateur reste parfaitement cohérent avec la note de crédit A- de Klépierre.

### Financement

Au cours de l'année, le coût moyen de la dette de Klépierre a continué à diminuer pour s'établir à 1,45 % contre 1,60 % en 2018. Il a bénéficié des taux d'intérêt court terme bas et des opérations attractives de refinancement menées ces dernières années. Le Groupe a également poursuivi sa stratégie de couverture, qui consiste à maintenir, à un niveau élevé, la part des financements à taux fixe dans sa dette totale (92 % à fin décembre 2019). Aux conditions actuelles de marché, à structure de dette inchangée et en tenant compte des refinancements futurs, le coût de la dette devrait poursuivre sa baisse dans les deux ans à venir.

Au 31 décembre 2019, la position de liquidité de Klépierre a augmenté pour atteindre 2,9 Md€. Dans l'ensemble, la maturité moyenne de l'endettement s'établit à 6,5 ans à fin décembre.

## INVESTISSEMENTS, DÉVELOPPEMENTS ET CESSIIONS

### Investissements

En 2019, Klépierre a continué à investir dans ses actifs de la manière suivante :

- 188,3 M€ ont été consacrés au **pipeline de développement**, principalement pour les extensions de Créteil Soleil, Gran Reno et Hoog Catharijne ;
- 97,5 M€ ont été investis dans le **portefeuille actuel** (hors investissements dans les extensions ; dont 24,6 M€ refacturés aux locataires) pour des rénovations, de la maintenance et des investissements locatifs ;

- 87,4 M€ ont été consacrés à des **acquisitions**, en particulier la prise de participation à hauteur de 10 % dans le centre commercial Belle Épine (région parisienne, France) au mois de décembre ; et
- 16,9 M€ ont été alloués à **d'autres investissements**, dont des intérêts capitalisés et des honoraires de commercialisation.

## Pipeline

L'extension de **Créteil Soleil** (région parisienne), un des fleurons du portefeuille français de Klépierre a été inaugurée en novembre et a vu sa fréquentation bondir de 19 % en décembre. Illustrant parfaitement la stratégie opérationnelle et les ambitions du Groupe, ce nouvel espace de 11 400 m<sup>2</sup> offre une « *Food avenue* » inédite de 4 000 m<sup>2</sup> — avec des enseignes telles que Five Guys, Factory & Co, Pret A Manger, Starbucks, La Cantine Libanaise, et un nouveau cinéma dernière génération de 18 salles (soit six salles supplémentaires). Pour répondre à l'évolution des modes de consommation, la nouvelle offre commerciale inclut 15 marques inédites et exclusives comme Bourjois, Nike, Stradivarius, Monki, Lego et Normal. D'ici à la fin de l'année 2020, une rénovation complète parachèvera l'extension de ce centre commercial de 21 millions de visiteurs.

## Cessions

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, Klépierre a cédé des actifs pour un montant total de 536,8 M€ (en part totale, hors droits). Ce montant comprend la vente de onze centres commerciaux non-stratégiques (quatre au Portugal, un en République tchèque, un aux Pays-Bas, un en France, un aux Pays-Bas et quatre en Hongrie) ainsi que d'autres actifs en Norvège et en France.

En tenant compte des actifs sous promesse de vente pour un montant de 108,4 M€, le montant total des cessions s'élève à 645,2 M€ (hors droits). Les actifs cédés ou sous promesse de vente ont été vendus avec une prime de 6,1 % par rapport à leur dernière valeur d'expertise. Le rendement moyen de ces cessions atteint 6,8 %, inflaté par les transactions en Europe centrale où les rendements sont historiquement plus élevés que dans le reste du continent. En excluant les transactions en Europe centrale, le rendement moyen des cessions s'élève à 6,3 %.

## Programme de rachat d'actions

En 2019, dans le cadre de son programme de rachat d'actions de 400 M€ annoncé le 6 février 2019, le Groupe a racheté 9 584 166 actions à un prix moyen de 31,29 € et pour un montant total de 300 M€.

## ACT FOR GOOD® : NETTE ACCÉLÉRATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE DU GROUPE

Pour la deuxième année de sa stratégie Act for Good®, le Groupe a affiché de solides résultats, marqués par des progrès dans tous les domaines à l'échelle du portefeuille, qui démontrent sa volonté de réconcilier les exigences de l'excellence opérationnelle avec les performances environnementales, sociétales et sociales déclinées en trois piliers :

- **Act for the Planet** : Grâce à l'implication active de ses équipes, Klépierre a accéléré le déploiement de sa stratégie de développement durable et a réduit l'intensité énergétique des parties communes et des parties privatives alimentées de ses centres de 29 % depuis 2013 (en ligne avec l'objectif de réduction de 40 % d'ici à 2022). Associée à l'utilisation croissante d'électricité d'origine renouvelable pour alimenter lesdites surfaces aménagées (93 % contre 73 % en 2018), la baisse de la consommation énergétique a permis de faire chuter de 72 %<sup>(7)</sup> les émissions de carbone du portefeuille de centres commerciaux du Groupe depuis 2013. Le Groupe est donc en bonne voie pour atteindre son objectif de neutralité carbone pour l'ensemble du portefeuille d'ici à 2030. En outre, au début du mois de janvier, avec trois ans d'avance, Klépierre est devenu le premier portefeuille immobilier du monde, en valeur, à être certifié BREEAM In-Use pour la performance environnementale de ses actifs et ce pour l'ensemble de ses centres commerciaux, avec les mentions *Excellent* ou *Very Good* attribuées à 95 % du portefeuille ;
- **Act for Territories** : Klépierre a joué un rôle encore plus actif pour contribuer à l'économie locale puisque 85 % de ses centres (en valeur) ont lancé des initiatives en faveur de l'emploi local en 2019 (contre 48 % un an auparavant) tandis que le pourcentage d'achats effectués par les centres auprès de fournisseurs locaux a crû de manière substantielle pour atteindre 78 %. Autre preuve de son engagement, 97 % des centres du

Groupe (contre 76 % en 2018), ont mis gratuitement à disposition, au moins une fois cette année, des espaces dédiés à des actions locales ;

- **Act for People** : Quant à la satisfaction client, le Groupe a largement dépassé son objectif fixé en 2017 d'amélioration de son *Net Promoter Score* (NPS) de 3 points d'ici à 2022 puisque la croissance a atteint 10 points au cours des deux dernières années (dont + 8 points en 2019). Klépierre entend également promouvoir la santé et le bien-être des salariés des enseignes et des visiteurs, comme en témoigne le taux de 87 % de centres proposant des services dédiés aux employés des enseignes.

Fort de ces très bons résultats qui prouvent l'accélération de la mise en œuvre de sa stratégie en matière de développement durable, Klépierre est déterminé à aller plus loin et est d'ores et déjà en bonne voie pour mener à bien son ambitieux plan quinquennal et même à dépasser plusieurs de ses objectifs chiffrés.

## DIVIDENDE

Lors de l'Assemblée Générale annuelle qui se tiendra le 30 avril 2020, le directoire de Klépierre proposera aux actionnaires présents ou représentés, d'approuver un dividende 2,20 € par action<sup>(2)</sup> pour l'exercice 2019, soit une hausse de 4,8 % par rapport au dividende de 2,10 € versé au titre de l'exercice 2018.

Comme en 2019, la distribution se fera en deux versements : un acompte de 1,10 € le 11 mars 2020 et le 9 juillet 2020.

## PERSPECTIVES

En 2020, Klépierre vise un cash-flow net courant par action compris entre 2,85 € et 2,90 €, contre 2,79 € en 2019 (soit 2,82 € retraité du produit financier exceptionnel de 0,03 €).

Dans un environnement économique caractérisé par des prévisions de croissance modeste du PIB en Europe (+ 1,1 % en 2020) et dans l'hypothèse d'une contribution de l'indexation légèrement inférieure à celle de 2019, la croissance des revenus locatifs nets à périmètre constant devrait demeurer solide.

Les mesures de gestion de la dette mises en place en 2019 et les opérations de refinancement prévues en 2020 permettront de réduire davantage les frais financiers.

Au vu des conditions actuelles du marché de l'investissement immobilier en Europe, le Groupe prévoit de poursuivre la rationalisation de son portefeuille en cédant certains actifs non-stratégiques. Le produit de ces cessions pourra être réinvesti dans le pipeline de développement, dans des acquisitions ciblées et/ou de nouveaux rachats d'actions. Comme les années précédentes, la stratégie d'allocation de capital du Groupe ne suppose aucun changement significatif de l'endettement.

- 
- (1) Le Conseil de surveillance s'est réuni au siège social de Klépierre le 4 février 2020 afin d'examiner les états financiers pour l'ensemble de l'exercice, tels qu'approuvés par le Directoire le 29 janvier 2020. 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) Montant qui sera soumis à l'approbation des actionnaires présents ou représentés à l'Assemblée générale annuelle du 30 avril 2020. La distribution de 2,20 € par action proposée se décompose entre 0,7592 € de dividende SIIC provenant des activités exonérées d'impôt de Klépierre SA (non éligible à l'abattement fiscal de 40 % prévu par l'article 158-3-2 Code général des impôts), 0,5927 € de dividende issu des activités taxables de Klépierre SA et 0,8481 € de remboursement d'apport au sens de l'article 112-1 du Code général des impôts.
- (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) La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, hors cessions, acquisitions et effets de change.
- (5) Les chiffres de l'ANR par action sont arrondis à la dizaine de centimes près.
- (6) Hors droits. En tenant compte des actifs sous promesses de vente pour un montant de 108,4 M€, le montant total des cessions est de 645,2 M€.
- (7) Emissions directes de gaz à effet de serre pour les *Scope 1 et 2* selon l'approche *market-based*.
- (8) La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, hors cessions, acquisitions et effets de change.
- (9) La première application de la norme IFRS 16 intervenue au 1er janvier 2019 a modifié la comptabilisation des contrats de location du Groupe. Au niveau du revenu locatif net, l'impact principal de la norme IFRS 16 pour Klépierre est lié aux baux à construction, dont les coûts ont été presque entièrement transférés du poste « Charges sur terrain » aux postes « Variation de la valeur des immeubles de placement » et « Charges financières au titre des contrats de location ». En 2019, en part totale, cet impact a fait croître le cash-flow net courant de 6,4 M€, sous l'effet combiné d'une hausse de 13,7 M€ du revenu locatif net et d'une augmentation de 7,3 M€ des charges d'intérêt. Par action, l'impact sur cash-flow net courant est de +2 centimes. Par construction, l'impact est neutre au niveau du résultat net (en raison de la baisse de la variation de la valeur des actifs de 6,4 M€).
- (10) Le taux de rendement net EPRA se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés fondés sur des loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables, à la valeur de marché brute de l'actif (droits de mutation inclus).
- (11) En part du groupe pour le portefeuille de centre commerciaux évalués (c'est-à-dire, hors *retail parks* et cinémas).

## ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS SUR LES 12 DERNIERS MOIS A PÉRIMÈTRE CONSTANT

Pays	Variation à périmètre constant <sup>(a)</sup>	Part du chiffre d'affaires total publié des commerçants
France	+ 0,3 %	35 %
Belgique	- 0,3 %	2 %
<b>France-Belgique</b>	<b>+ 0,3 %</b>	<b>37 %</b>
<b>Italie</b>	<b>+ 1,7 %</b>	<b>25 %</b>
Norvège	- 1,0 %	7 %
Suède	- 1,4 %	6 %
Danemark	- 0,8 %	4 %
<b>Scandinavie</b>	<b>- 1,1 %</b>	<b>17 %</b>
Espagne	+ 5,4 %	8 %
Portugal	+ 7,4 %	2 %
<b>Péninsule ibérique</b>	<b>+ 5,9 %</b>	<b>10 %</b>
République tchèque	+ 6,3 %	2 %
Pologne	+ 3,7 %	3 %
Turquie	+ 8,9 %	2 %
<b>Europe centrale et autres</b>	<b>+ 6,8 %</b>	<b>8 %</b>
<b>Pays-Bas<sup>(b)</sup></b>	<b>n.s.</b>	<b>n.s.</b>
<b>Allemagne</b>	<b>+ 2,5 %</b>	<b>3 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>+ 1,8 %</b>	<b>100 %</b>

Segments	Variation à périmètre constant <sup>(a)</sup>	Part du chiffre d'affaires total publié des commerçants
Mode	+ 0,6 %	39 %
Culture, cadeaux et loisirs	+ 0,6 %	18 %
Santé et beauté	+ 4,5 %	14 %
Alimentation et restauration	+ 4,6 %	11 %
Équipement de la maison	+ 2,7 %	11 %
Autres	+ 0,7 %	7 %
<b>TOTAL</b>	<b>+ 1,8 %</b>	<b>100 %</b>

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

(b) Seuls les magasins ouverts récemment 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	
	2019	2018	2019	2018
France	427,0	427,0	347,6	348,0
Belgique	19,0	19,1	19,0	19,1
<b>France-Belgique</b>	<b>446,0</b>	<b>446,1</b>	<b>366,6</b>	<b>367,1</b>
<b>Italie</b>	<b>205,7</b>	<b>210,3</b>	<b>203,3</b>	<b>207,1</b>
Norvège	69,1	71,1	38,8	39,9
Suède	58,1	59,4	32,6	33,3
Danemark	58,8	57,6	33,0	32,3
<b>Scandinavie</b>	<b>186,1</b>	<b>188,1</b>	<b>104,4</b>	<b>105,5</b>
Espagne	117,3	111,2	117,3	111,2
Portugal	20,4	23,7	20,4	23,7
<b>Ibérie</b>	<b>137,7</b>	<b>134,9</b>	<b>137,7</b>	<b>134,9</b>
Pologne	35,7	35,1	35,7	35,1
Hongrie	16,8	23,6	16,7	23,5
République tchèque	33,7	34,2	33,7	34,2
Turquie	20,0	24,6	18,2	22,2
Autres	3,6	3,1	3,6	3,1
<b>Europe centrale et autres</b>	<b>109,8</b>	<b>120,6</b>	<b>107,9</b>	<b>118,2</b>
<b>Pays-Bas</b>	<b>81,4</b>	<b>75,1</b>	<b>81,4</b>	<b>75,1</b>
<b>Allemagne</b>	<b>51,9</b>	<b>51,8</b>	<b>49,5</b>	<b>49,3</b>
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS DES CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>1 218,6</b>	<b>1 226,8</b>	<b>1 050,8</b>	<b>1 057,2</b>
Autres actifs de commerce	23,7	25,4	23,7	25,4
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>1 242,3</b>	<b>1 252,2</b>	<b>1 074,5</b>	<b>1 082,6</b>
Revenus de gestion d'administration et autres produits (honoraires)	83,3	86,0	79,7	81,8
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL</b>	<b>1 325,5</b>	<b>1 338,3</b>	<b>1 154,1</b>	<b>1 164,5</b>
Sociétés mises en équivalence*	84,8	83,6	81,2	80,0

\* 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	2019				2018			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
France	98,8	97,4	100,2	95,4	95,5	99,0	99,1	93,4
Belgique	4,8	5,0	4,7	4,1	4,5	4,8	4,3	4,4
<b>France-Belgique</b>	<b>103,5</b>	<b>102,4</b>	<b>104,8</b>	<b>99,5</b>	<b>100,1</b>	<b>103,9</b>	<b>103,4</b>	<b>97,8</b>
<b>Italie</b>	<b>50,0</b>	<b>50,0</b>	<b>50,1</b>	<b>43,3</b>	<b>48,1</b>	<b>52,2</b>	<b>51,6</b>	<b>44,5</b>
Norvège	15,2	15,7	16,0	16,0	15,9	15,7	16,4	16,0
Suède	13,3	12,6	13,4	12,9	12,8	13,5	13,9	13,4
Danemark	13,3	13,1	13,9	12,7	12,6	12,8	13,2	12,4
<b>Scandinavie</b>	<b>41,8</b>	<b>41,4</b>	<b>43,3</b>	<b>41,6</b>	<b>41,3</b>	<b>42,0</b>	<b>43,5</b>	<b>41,7</b>
Espagne	26,7	27,1	27,0	26,2	24,1	25,4	24,8	24,9
Portugal	4,3	4,6	4,7	6,0	5,3	6,0	5,2	5,5
<b>Ibérie</b>	<b>30,9</b>	<b>31,6</b>	<b>31,7</b>	<b>32,2</b>	<b>29,4</b>	<b>31,4</b>	<b>30,0</b>	<b>30,4</b>
Pologne	8,8	7,9	8,4	8,0	7,8	8,1	7,8	8,0
Hongrie	2,0	4,6	5,5	4,6	4,3	5,9	5,8	5,8
République tchèque	8,7	8,2	8,1	8,1	8,9	8,3	8,1	8,0
Turquie	3,6	3,4	4,0	4,3	3,8	3,8	5,7	5,2
Autres	0,7	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,8	0,7
<b>Europe centrale et autres</b>	<b>23,8</b>	<b>24,9</b>	<b>26,6</b>	<b>25,6</b>	<b>25,4</b>	<b>26,7</b>	<b>28,2</b>	<b>27,8</b>
<b>Pays-Bas</b>	<b>18,5</b>	<b>16,9</b>	<b>18,5</b>	<b>15,0</b>	<b>17,6</b>	<b>15,0</b>	<b>14,6</b>	<b>9,5</b>
<b>Allemagne</b>	<b>10,1</b>	<b>10,2</b>	<b>11,7</b>	<b>8,0</b>	<b>10,0</b>	<b>10,3</b>	<b>9,9</b>	<b>9,3</b>
<b>REVENUS LOCATIFS NETS DES CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>278,6</b>	<b>277,3</b>	<b>286,8</b>	<b>265,2</b>	<b>272,0</b>	<b>281,5</b>	<b>281,2</b>	<b>261,0</b>
Autres activités	5,3	5,8	5,6	5,9	5,1	6,2	6,1	6,1
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>284,0</b>	<b>283,1</b>	<b>292,4</b>	<b>271,1</b>	<b>277,0</b>	<b>287,6</b>	<b>287,3</b>	<b>267,1</b>

## CASH-FLOW NET COURANT

	2019	2018	Variation
<i>En part totale, en millions d'euros</i>			
Revenus locatifs bruts	1 242,3	1 252,2	- 0,8 %
Charges locatives et immobilières	- 111,7	- 133,2	- 16,1 %
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>1 130,6</b>	<b>1 119,0</b>	<b>+1,0 %</b>
Revenus de gestion et autres produits	92,2	94,9	- 2,9 %
Frais de personnel et frais généraux	- 169,6	- 188,2	- 9,9 %
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>1 053,2</b>	<b>1 025,7</b>	<b>+ 2,7 %</b>
<i>Ajustements pour le calcul du cash-flow des activités d'exploitation :</i>			
Dotation aux amortissements des droits d'utilisation <sup>(a)</sup>	- 8,5	0,0	
Avantages au personnel, stock-options et charges d'exploitation non récurrentes	12,6	17,2	
<b>Cash-flow des activités d'exploitation</b>	<b>1 057,2</b>	<b>1 042,9</b>	<b>+ 1,4 %</b>
Coût de l'endettement net	- 122,2	- 151,6	- 19,4 %
<i>Ajustements pour le calcul du cash-flow net courant avant impôt :</i>			
Amortissement de la mise à la valeur de marché de la dette Corio	- 19,2	- 19,7	
Coûts liés au dénouement des instruments financiers	19,7	29,0	
<b>Cash-flow net courant avant impôts</b>	<b>935,5</b>	<b>900,6</b>	<b>+ 3,9 %</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	57,4	54,1	
Impôt courant	- 32,3	- 31,2	
<b>Cash-flow net courant</b>	<b>960,6</b>	<b>923,5</b>	<b>+ 4,0%</b>
<i>En part du Groupe, en millions d'euros</i>			
<b>CASH-FLOW NET COURANT</b>	<b>830,3</b>	<b>793,7</b>	<b>+ 4,6%</b>
Nombre moyen d'actions <sup>(b)</sup>	293 941 863	299 913 706	
<i>Par action, en euros</i>			
<b>CASH-FLOW NET COURANT</b>	<b>2,82</b>	<b>2,65</b>	<b>+ 6,7%</b>

(a) Droits d'utilisation liés aux baux de location des bureaux du siège, du matériel informatique et des véhicules de fonction (IFRS 16).  
(b) Nombre moyen d'actions, hors actions auto-détenues.

## RÉSULTATS ANNUELS 2019 : WEBCAST, PRÉSENTATION ET CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Le directoire de Klépierre présentera les résultats annuels 2019 le **jeudi 6 février 2020 à 9h00, heure de Paris (8h00, heure de Londres)**. Rendez-vous sur le site de Klépierre à l'adresse : [www.klepierre.com](http://www.klepierre.com) afin de suivre le webcast, ou cliquer [ici](#). Le webcast sera également proposé en replay après l'événement.

### AGENDA

<b>11 mars 2020</b>	Paiement d'un acompte sur dividende
<b>30 avril 2020</b>	Assemblée Générale
<b>30 avril 2020</b>	Activité du premier trimestre 2020 (après clôture)
<b>9 juillet 2020</b>	Paiement du solde du dividende
<b>29 juillet 2020</b>	Résultats du premier semestre 2020 (après clôture)

### CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

**Hubert d'AILLIÈRES**, Group Head of IR and financial communication  
+33 (0)1 40 67 51 37—[hubert.daillieres@klepierre.com](mailto:hubert.daillieres@klepierre.com)

**Mengxing ZHANG**, IR Officer  
+33 (0)1 40 67 53 05 — [mengxing.zhang@klepierre.com](mailto:mengxing.zhang@klepierre.com)

**Paul LOGEROT**, IR Officer  
+33 (1) 40 67 53 02—[paul.logerot@klepierre.com](mailto:paul.logerot@klepierre.com)

### MEDIA PRESSE

**Helene SALMON**, Group Head of Corporate & Internal Communications  
+33 (0)1 40 67 55 16—[helene.salmon@klepierre.com](mailto:helene.salmon@klepierre.com)

**Delphine GRANIER**, Taddeo  
+33 (0)6 33 05 48 50—[teamklepierre@taddeo.fr](mailto:teamklepierre@taddeo.fr)

### À PROPOS DE KLÉPIERRE

Klépierre, leader européen 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 23,7 milliards d'euros au 31 décembre 2019, et compte de grands centres commerciaux dans 12 pays en Europe continentale, qui accueillent au total 1,1 milliard de visites 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](http://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](http://www.klepierre.com)

