

# RÉSULTATS ANNUELS 2020

Paris, le 17 février 2021

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, annonce aujourd'hui ses résultats pour l'exercice 2020<sup>(1)</sup>, dont les principaux faits sont les suivants :

- **Cash-flow net courant 2020 (part totale) : 690 M€, soit 2,05 € par action ;**
- **Taux de collecte attendu à 91 % après ajustement au titre des concessions de loyers ;**
- **Fort rebond du chiffre d'affaires des commerçants après réouverture (89 % du niveau de 2019)<sup>(2)</sup> ;**
- **Liquidité élevée (à 3,2 Md€) et besoins de refinancement couverts jusqu'en mai 2024 ;**
- **Valeur du portefeuille d'actifs en baisse de 4,5 % à périmètre constant sur six mois ;**
- **Ratio d'endettement (LTV) de 41,4 % ; ratio de couverture (EBE / frais financiers) de 7,3x ; dette nette / EBE de 10,8 x ;**
- **Actif net réévalué EPRA NTA de 31,40 €<sup>(3)</sup> par action ;**
- **Klépierre est nommée leader mondial par le GRESB pour sa performance en matière de développement durable ;**
- **Objectif de cash-flow net courant pour 2021 de 1,90 € par action<sup>(4)</sup> avec l'hypothèse que les mesures de fermeture actuelles ne seront pas prorogées au-delà de mars, soit un impact négatif sur le cash-flow de 0,25 €.**

## DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation à périmètre constant <sup>(5)</sup>
<i>En millions d'euros, part totale</i>				
Chiffre d'affaires total	1 130,8	1 325,5	- 14,7 %	
Revenus locatifs nets	846,2	1 130,6	- 25,2 %	
Valeur du portefeuille (droits inclus)	21 859	23 673	- 7,7 %	- 7,2 %
Dette nette	9 054,3	8 830,2	+ 2,5 %	
Ratio d'endettement (LTV)	41,4 %	37,3 %	+ 410 pb	
Dette nette/EBE	10,8x	8,0x	+ 2,8 x	
<i>En euros, part du Groupe</i>				
EPRA NTA par action	31,40	36,90	- 14,9 %	
Cash-flow net courant par action	2,05	2,82	- 27,4 %	
Cash-flow net courant par action (hors IFRS 16)	1,97	2,82	- 30,3 %	

## PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

### Environnement opérationnel

En 2020, la plupart des activités de Klépierre ont été affectées par la pandémie de Covid-19 et les mesures de confinement mises en place dans toute l'Europe, qui ont stoppé l'activité des centres commerciaux dans certaines régions. En fonction de l'intensité de la propagation du virus, les pouvoirs publics ont choisi des mesures de confinement dont la fermeture totale des magasins ainsi que d'autres restrictions commerciales, dans les pays où Klépierre est présente :

- pour contenir la première vague, des mesures de confinement ont été mises en place de la mi-mars jusqu'au début du mois de juin au plus tard, sauf en Norvège, en Suède et aux Pays-Bas ;
- les restrictions ont ensuite été progressivement assouplies, conduisant à la réouverture des centres commerciaux et à la reprise des activités ;

- enfin, depuis fin octobre, à la suite de la deuxième vague, des restrictions plus ciblées ont été mises en œuvre afin de préserver l'économie. La France, la République tchèque, la Pologne, les Pays-Bas et l'Allemagne ont imposé un deuxième confinement en novembre et/ou décembre. L'Italie a pour sa part choisi de fermer les centres commerciaux le week-end. L'Espagne a décidé une fermeture des centres commerciaux dans certaines villes ainsi que d'importantes restrictions de déplacement, tandis que d'autres pays ont globalement maintenu les magasins ouverts.

Au global, ces mesures équivalent à 2,1 mois de fermeture totale de l'ensemble du portefeuille en 2020.

### **Chiffre d'affaires des commerçants**

En 2020, le chiffre d'affaires des commerçants (hors jours de fermeture) s'élevait à 89 % du niveau de l'année précédente, ce qui témoigne de la résilience de l'activité dans un contexte sanitaire difficile et de la reprise rapide enregistrée à la suite des confinements instaurés dans les différents pays d'Europe. Les actifs du Groupe ont affiché des performances meilleures que prévu, notamment pour les centres commerciaux de proximité (94 % du niveau de l'an dernier). En revanche ceux connectés à des nœuds de transport ont été affectés par le manque de voyageurs et ceux situés dans des régions touristiques par le manque de touristes.

Par zones géographiques<sup>(2)</sup>, la France a enregistré deux reprises fortes et rapides des ventes après les confinements instaurés de mars à début juin et en novembre. Le chiffre d'affaires des commerçants s'y élevait à 94 % du niveau de l'an dernier au troisième trimestre, et était même en hausse de 1 % au mois de décembre. En Scandinavie, l'activité a également été soutenue (93 % du niveau de l'an dernier), notamment en Norvège, où le chiffre d'affaires était globalement stable par rapport à 2019.

À l'inverse, dans les pays qui ont subi des restrictions longues, tels que l'Ibérie (78 % du niveau de l'an dernier) et l'Italie (87 %), le chiffre d'affaires des commerçants a été plus faible.

### **Recouvrement des loyers**

Nous prévoyons de collecter 84 % du montant total facturé pour 2020. Au 1<sup>er</sup> février 2021, nous avons déjà collecté 81 %, et 32 M€ restent à collecter. Net des concessions de loyers (116 M€, dont 102 M€ d'euros affectant les revenus locatifs nets de 2020), le taux de collecte s'établira à 91 %. Le montant résiduel (108 M€) a fait l'objet de provisions pour créances douteuses et concerne principalement les restaurants, les cinémas et autres acteurs du secteur du divertissement, les agences de voyage et les locataires insolvable ou en faillite.

Ce taux de collecte a varié d'un trimestre à l'autre, plus bas lors des confinements instaurés aux deuxième et quatrième trimestres (respectivement 64 % et 79 %), plus élevé lorsque les magasins étaient ouverts (98 % au premier trimestre et 94 % au troisième trimestre).

### **Revenus locatifs nets**

Les revenus locatifs nets s'élevaient à 846,2 M€ au 31 décembre 2020, en baisse de 25,2 % par rapport à 2019 en part totale et à périmètre courant, soit :

- un impact de 210,5 M€ lié aux concessions de loyers et aux provisions pour créances douteuses (se référer à la section « Recouvrement des loyers » ci-dessus) ;
- une baisse de 29,5 M€ des revenus variables (- 26 %), dont les loyers variables, les revenus de parkings et les activités de *specialty leasing* ;
- 31,9 M€ lié aux cessions du fait principalement de la vente du portefeuille hongrois fin 2019 ; et
- 12,4 M€ d'effets de change défavorables et d'autres éléments non récurrents, partiellement compensés par les nouveaux loyers découlant des extensions ou opérations de développement récentes.

### **Activité locative**

En 2020, l'activité locative a été principalement axée sur la conclusion d'accords relatifs aux périodes de fermeture, afin d'optimiser la collecte des loyers et/ou de prolonger les baux de certains magasins. À ce jour, 4 972 accords ont été conclus avec des enseignes, accordant des concessions de loyers pour les périodes de fermeture. En échange de ces abattements de loyers, le Groupe a obtenu la prolongation d'une durée de 1,9 an en moyenne sur 1 933 baux.

En 2020, 951 baux ont été signés, générant un taux de réversion positif de 4,5 %. Le ralentissement des recommercialisations comparativement à 2019 explique principalement la variation du taux d'occupation (95,2 %, en baisse de 180 points de base).

Parmi les transactions conclues au cours de l'année, Klépierre a signé en décembre un accord important avec l'enseigne Primark pour l'ouverture de six nouveaux magasins en France et en Italie. Ces signatures illustrent le partenariat de long terme entre les deux sociétés et la capacité de Klépierre à adapter ses centres commerciaux pour soutenir le développement des enseignes en croissance. Les nouveaux magasins viendront compléter les 11 boutiques Primark existantes dans le portefeuille de Klépierre, le dernier en date, d'une superficie de 6 650 m<sup>2</sup>, ayant ouvert à Belle-Épine (région parisienne) début juillet.

Le Groupe a également continué à soutenir la dynamique de croissance des enseignes à la mode, comme en témoigne la signature de baux avec la chaîne de magasins bon marché Normal, l'enseigne high-tech Hubsid et la marque de cosmétiques Rituals. En outre, le spécialiste des smartphones Huawei a ouvert ses deux premiers magasins dans des centres commerciaux Klépierre à La Gavia (Madrid) et Créteil Soleil (région parisienne), tandis que Swarovski a ouvert une nouvelle boutique à Hoog Catharijne (Utrecht) et que Pandora a inauguré de nouveaux *flagships* à Globo (Milan) et à Sadyba Best Mall (Varsovie). Au cours de l'année, Klépierre a également conclu des accords dans le secteur du sport, avec l'ouverture de nouveaux magasins Decathlon (Nový Smíchov, Prague), XXL (Gulskogen, région d'Oslo), Nike (Assago, Milan) et JD Sports (Mayol, Toulon ; Tourville, Rouen). Enfin, le Groupe a également continué à élargir l'offre de restauration en déployant son concept Destination Food®, notamment à Emporia (Malmö) et Nový Smíchov (Prague) à début mai.

## CASH-FLOW NET COURANT

### Cash-flow net courant

Sur l'ensemble de l'année 2020, le cash-flow net courant s'élève à 2,05 € par action, en baisse de 77 centimes par rapport à 2019 (- 27,4 %), principalement du fait de la pandémie de Covid-19. Retraité de l'impact de l'étalement des concessions de loyers en application d'IFRS 16 (0,08 € par action), le cash-flow net courant ressort à 1,97 € par action.

La baisse de 0,85 € est attribuable à l'impact négatif des concessions de loyers (0,44 €), des provisions pour créances douteuses (0,38 €) et des revenus variables (0,09 €), des effets de change et des cessions (0,12 €), partiellement neutralisé par l'impact positif, de la réduction des coûts (0,11 € ; frais généraux et impôts) et d'autres éléments (0,07 € ; principalement liés à la réduction du nombre moyen d'actions).

## VALEUR DU PATRIMOINE

### Évaluation du portefeuille

En part totale et droits inclus, la valeur du portefeuille des centres commerciaux de Klépierre s'élevait à 21 623 M€ au 31 décembre 2020, en baisse de 7,5 % à périmètre courant et de 7,2 % à périmètre constant sur 12 mois (4,5 % sur six mois). Le rendement initial net EPRA moyen<sup>(6)</sup> du portefeuille<sup>(7)</sup> atteignait 5,3 %, en hausse de 30 points de base sur un an.

### Actif net réévalué EPRA NTA

L'actif net réévalué EPRA NTA (« Net Tangible Assets ») s'élevait à 31,40 € par action au 31 décembre 2020, contre 36,90 € à fin 2019<sup>(8)</sup> **Erreur ! Signet non défini.** Cette baisse s'explique par le fait que la génération de cash-flow net courant (2,05 € par action) a été plus que compensée par la baisse de la valeur du portefeuille à périmètre constant (4,94 € par action) et par le paiement du dividende (2,20 € par action). L'impact lié à l'effet de change et à d'autres facteurs atteint - 0,41 € par action.

## ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

### Endettement

Au 31 décembre 2020, l'endettement net consolidé atteignait 9 054 M€, contre 8 830 M€ un an auparavant, soit une hausse de 224 M€, ce qui est inférieur à la baisse du cash-flow net courant (270 M€) et reflète les mesures mises en œuvre par le Groupe pour limiter ses décaissements, notamment les dépenses d'investissement (se référer à la section « Investissements »).

Le ratio d'endettement (LTV) a atteint 41,4 % au 31 décembre 2020, en hausse de 140 points de base par rapport au 30 juin 2020. Le ratio dette nette/Excédent brut d'exploitation<sup>(8)</sup> s'élevait à 10,8x au 31 décembre 2020, tandis que le ratio de couverture des frais financiers (EBE / frais financiers) reste au niveau élevé de 7,3x.

### Financement

Afin de renforcer sa position de liquidité en 2020, le Groupe a levé 1,5 Md€ d'obligations avec un rendement moyen de 1,5 % et une maturité de 9,5 ans. Par ailleurs, Klépierre a signé une nouvelle ligne de crédit renouvelable de 1,4 Md€ pour une maturité de 5 ans incluant un critère de développement durable. Grâce à ces opérations, la position de liquidité de Klépierre s'élevait à 3,2 Md€ au 31 décembre 2020, et couvre l'ensemble des besoins de refinancement jusqu'en mai 2024.

Par ailleurs, le coût moyen de la dette a continué de baisser au cours de l'année pour atteindre 1,2 %, contre 1,5 % en 2019.

## DÉVELOPPEMENT ET CESSIONS

### Investissements

En 2020, Klépierre a limité ses décaissements à un nombre restreint de projets déjà engagés (principalement Hoog Catharijne à Utrecht, Créteil Soleil en France, et Gran Reno en Italie), ce qui témoigne de sa discipline financière.

Dans l'ensemble, le total des dépenses d'investissement en 2020 s'élevait à 181,3 M€ (notamment 96,3 M€ consacrés aux projets de développement et 81,5 M€ au portefeuille existant), montant nettement inférieur à celui de l'année dernière (310,9 M€ : principalement 190,0 M€ sur les projets de développement et 116,7 M€ sur les actifs existants). À l'avenir, le Groupe continuera à contrôler strictement ses décaissements, sachant qu'il prévoit de ne consacrer que 94,0 M€ en 2021 à des projets de développement.

### Cessions

En 2020, Klépierre a cédé des actifs non stratégiques pour un montant total de 155,6 M€ (hors droits de mutation, en part totale), 3 % au-dessus des valeurs d'expertise.

## ACT FOR GOOD® : UNE NOUVELLE ANNÉE DE RÉALISATIONS

Le Groupe a accéléré la mise en œuvre de son ambitieuse feuille de route extra-financière et poursuivi sa stratégie en matière de responsabilité sociale (RSE), Act for Good®, avec des réalisations sur les plans environnemental, sociétal et social, notamment :

- une réduction de 43 % de l'intensité énergétique dans les parties communes des centres commerciaux du Groupe par rapport à 2013 (une réduction de 14 points de base par rapport à 2019). L'objectif initial de 40 % est désormais atteint, avec deux ans d'avance sur l'année cible initialement définie dans le cadre d'Act for Good® ;
- la poursuite de l'amélioration du taux de déchets non envoyés en décharge qui s'établit à 96 %, contre 93 % l'année dernière ;
- Klépierre demeure le premier portefeuille immobilier du monde (en valeur) entièrement certifié BREEAM *In-Use* pour la performance environnementale de ses actifs ;
- 95 % des centres commerciaux de Klépierre (en valeur) ont organisé des initiatives promouvant l'emploi local, ce qui représente une hausse de 10 points de base par rapport à 2019 ;
- 98 % des centres du Groupe (en valeur), ont mis gratuitement à disposition, au moins une fois cette année,

- des espaces dédiés à des actions locales ;
- le taux d'accès à la formation pour les collaborateurs de Klépierre atteint 100 %, contre 98 % l'année dernière, avec deux ans d'avance sur l'année cible initialement définie dans le cadre d'Act for Good®.

En 2020, Klépierre a également été reconnue comme un leader mondial en matière de RSE par plusieurs agences de notation extra-financière. Tout d'abord, Klépierre a été classée première de la catégorie « *Monde / Immobilier de commerces / Entreprise cotée* » par le *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), agence de notation de référence en matière d'ESG pour les investissements dans les secteurs de l'immobilier et des infrastructures. Par ailleurs, l'approche environnementale de Klépierre et ses engagements en faveur d'un avenir bas carbone ont été approuvés par l'initiative *Science-Based Targets* (SBTi) qui les a jugés compatibles avec la « trajectoire 1,5 °C », la plus ambitieuse retenue par l'Accord de Paris. Enfin, le Groupe fait une fois encore partie de la « Liste A » du CDP qui regroupe les entreprises les plus avancées dans la lutte contre le changement climatique au plan mondial.

## PERSPECTIVES

En 2021, le Groupe anticipe un cash-flow net courant à 1,90 € par action (hors impact de l'étalement des concessions de loyers liées à la Covid-19). Cela suppose que les mesures de fermeture actuelles, qui concernent 60 % des magasins du Groupe, ne seront pas prolongées au-delà du mois de mars 2021. Au total, cela équivaut à une fermeture de 1,5 mois pour l'ensemble du portefeuille causant une perte de cash-flow de 0,25 € par action.

La situation financière de Klépierre est solide. La gestion rigoureuse de son bilan et de ses engagements en matière de développement, notamment dans cette période particulière, ont toujours permis à l'entreprise de conserver la flexibilité lui permettant de proposer un dividende à ses actionnaires. Le Conseil de Surveillance, suivant la recommandation du Directoire, a décidé de convoquer l'Assemblée générale annuelle le 17 juin 2021 et de réserver sa décision portant sur une proposition de distribution à début mai en disposant d'une meilleure visibilité quant au redémarrage des activités.

## ÉVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

Pays	Variation du chiffre d'affaires des commerçants <sup>(a)</sup>		Part du chiffre d'affaires total des commerçants
	Jours de fermeture exclus	Jours de fermeture inclus	
France	- 6 %	- 27 %	35 %
Belgique	- 13 %	- 29 %	2 %
<b>France-Belgique</b>	<b>- 6 %</b>	<b>- 27 %</b>	<b>36 %</b>
<b>Italie</b>	<b>- 13 %</b>	<b>- 34 %</b>	<b>22 %</b>
Norvège	- 1 %	- 4 %	10 %
Suède	- 15 %	- 15 %	7 %
Danemark	- 6 %	- 24 %	4 %
<b>Scandinavie</b>	<b>- 7 %</b>	<b>- 13 %</b>	<b>21 %</b>
Espagne	- 24 %	- 40 %	6 %
Portugal	- 18 %	- 34 %	2 %
<b>Ibérie</b>	<b>- 22 %</b>	<b>- 39 %</b>	<b>8 %</b>
République tchèque	- 15 %	- 36 %	2 %
Pologne	- 20 %	- 34 %	2 %
Turquie	- 1 %	- 21 %	2 %
<b>Europe centrale et autres</b>	<b>- 13 %</b>	<b>- 31 %</b>	<b>7 %</b>
<b>Pays-Bas</b>	<b>- 19 %</b>	<b>- 20 %</b>	<b>3 %</b>
<b>Allemagne</b>	<b>- 13 %</b>	<b>- 28 %</b>	<b>3 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>- 11 %</b>	<b>- 28 %</b>	<b>100 %</b>

Secteurs	Variation du chiffre d'affaires des commerçants <sup>(a)</sup>	Part du chiffre d'affaires total des commerçants
Mode	- 15 %	36 %
Culture, cadeaux et loisirs	- 6 %	19 %
Santé et beauté	- 8 %	15 %
Alimentation et restauration	- 18 %	9 %
Équipement de la maison	+ 4 %	14 %
Autres	- 16 %	7 %
<b>TOTAL</b>	<b>- 11 %</b>	<b>100 %</b>

(a) La variation s'entend sur une base comparable de centres commerciaux (jours de fermeture exclus), hors cessions et acquisitions d'actifs.

## TAUX DE COLLECTE CIBLE <sup>(A)</sup>

Pays/zone	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	2020
France-Belgique	99 %	53 %	96 %	73 %	80 %
Italie	93 %	50 %	90 %	67 %	75 %
Scandinavie	99 %	93 %	98 %	98 %	97 %
Ibérie	97 %	64 %	87 %	75 %	81 %
Europe centrale et autres	99 %	81 %	92 %	82 %	89 %
Pays-Bas	100 %	83 %	97 %	91 %	93 %
Allemagne	99 %	69 %	91 %	96 %	89 %
<b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>98 %</b>	<b>65 %</b>	<b>94 %</b>	<b>79 %</b>	<b>84 %</b>
Autres actifs de commerce	98 %	47 %	98 %	47 %	75 %
<b>TOTAL</b>	<b>98 %</b>	<b>64 %</b>	<b>94 %</b>	<b>79 %</b>	<b>84 %</b>

(a) Au 31 décembre 2020, hors sociétés mises en équivalence.

## CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL

En millions d'euros	Part totale		Part du groupe	
	2020	2019	2020	2019
France	373,7	427,0	303,8	347,6
Belgique	16,8	19,0	16,8	19,0
<b>France-Belgique</b>	<b>390,4</b>	<b>446,0</b>	<b>320,6</b>	<b>366,6</b>
<b>Italie</b>	<b>173,7</b>	<b>205,7</b>	<b>171,8</b>	<b>203,3</b>
Norvège	62,1	69,1	34,8	38,8
Suède	53,6	58,1	30,0	32,6
Danemark	51,7	58,8	29,0	33,0
<b>Scandinavie</b>	<b>167,3</b>	<b>186,1</b>	<b>93,9</b>	<b>104,4</b>
Espagne	103,7	117,3	103,7	117,3
Portugal	11,9	20,4	11,9	20,4
<b>Ibérie</b>	<b>115,7</b>	<b>137,7</b>	<b>115,7</b>	<b>137,7</b>
Pologne	30,3	35,7	30,3	35,7
Hongrie	0,0	16,8	0,0	16,7
République tchèque	31,4	33,7	31,4	33,7
Turquie	11,4	20,0	10,2	18,2
Autres	3,0	3,6	3,0	3,6
<b>Europe centrale et autres</b>	<b>76,0</b>	<b>109,8</b>	<b>74,9</b>	<b>107,9</b>
<b>Pays-Bas</b>	<b>73,1</b>	<b>81,4</b>	<b>73,1</b>	<b>81,4</b>
<b>Allemagne</b>	<b>47,4</b>	<b>51,9</b>	<b>45,1</b>	<b>49,5</b>
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS DES CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>1 043,6</b>	<b>1 218,6</b>	<b>895,0</b>	<b>1 050,8</b>
Autres actifs de commerce	18,8	23,7	18,8	23,7
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>1 062,4</b>	<b>1 242,3</b>	<b>913,7</b>	<b>1 074,5</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités (honoraires)	68,4	83,3	63,8	79,7
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL</b>	<b>1 130,8</b>	<b>1 325,5</b>	<b>977,5</b>	<b>1 154,1</b>
Sociétés mises en équivalence*	71,1	84,8	67,8	81,2

\* 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	2020				2019			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
France	13,5	92,7	97,0	92,1	98,8	97,4	100,2	95,4
Belgique	1,2	3,0	4,8	4,5	4,8	5,0	4,7	4,1
<b>France-Belgique</b>	<b>14,7</b>	<b>95,6</b>	<b>101,8</b>	<b>96,6</b>	<b>103,5</b>	<b>102,4</b>	<b>104,8</b>	<b>99,5</b>
<b>Italie</b>	<b>0,6</b>	<b>39,8</b>	<b>45,0</b>	<b>42,9</b>	<b>50,0</b>	<b>50,0</b>	<b>50,1</b>	<b>43,3</b>
Norvège	14,2	14,7	14,1	14,5	15,2	15,7	16,0	16,0
Suède	10,0	11,8	11,7	12,3	13,3	12,6	13,4	12,9
Danemark	10,5	11,2	11,1	12,3	13,3	13,1	13,9	12,7
<b>Scandinavie</b>	<b>34,7</b>	<b>37,7</b>	<b>37,0</b>	<b>39,1</b>	<b>41,8</b>	<b>41,4</b>	<b>43,3</b>	<b>41,6</b>
Espagne	13,2	19,1	24,9	26,9	26,7	27,1	27,0	26,2
Portugal	- 0,1	2,6	4,4	4,4	4,3	4,6	4,7	6,0
<b>Ibérie</b>	<b>13,1</b>	<b>21,7</b>	<b>29,4</b>	<b>31,3</b>	<b>30,9</b>	<b>31,6</b>	<b>31,7</b>	<b>32,2</b>
Pologne	4,1	6,8	6,7	8,0	8,8	7,9	8,4	8,0
Hongrie	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	4,6	5,5	4,6
République tchèque	5,7	8,1	7,0	7,8	8,7	8,2	8,1	8,1
Turquie	- 2,8	4,0	1,7	3,8	3,6	3,4	4,0	4,3
Autres	1,1	0,7	0,1	0,5	0,7	0,8	0,7	0,6
<b>Europe centrale et autres</b>	<b>8,1</b>	<b>19,6</b>	<b>15,5</b>	<b>20,1</b>	<b>23,8</b>	<b>24,9</b>	<b>26,6</b>	<b>25,6</b>
<b>Pays-Bas</b>	<b>14,4</b>	<b>16,0</b>	<b>14,6</b>	<b>14,4</b>	<b>18,5</b>	<b>16,9</b>	<b>18,5</b>	<b>15,0</b>
<b>Allemagne</b>	<b>6,1</b>	<b>8,8</b>	<b>7,1</b>	<b>8,5</b>	<b>10,1</b>	<b>10,2</b>	<b>11,7</b>	<b>8,0</b>
<b>REVENUS LOCATIFS NETS DES CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>91,8</b>	<b>239,4</b>	<b>250,3</b>	<b>252,8</b>	<b>278,6</b>	<b>277,3</b>	<b>286,8</b>	<b>265,2</b>
Autres activités	- 1,6	5,1	4,0	4,4	5,3	5,8	5,6	5,9
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>90,3</b>	<b>244,4</b>	<b>254,3</b>	<b>257,2</b>	<b>284,0</b>	<b>283,1</b>	<b>292,4</b>	<b>271,1</b>



## CASH-FLOW NET COURANT

	2020	2019	Variation
<i>(En part totale, en millions d'euros)</i>			
Revenus locatifs	1 062,4	1 242,3	- 14,5 %
Charges locatives et immobilières	- 216,2	- 111,7	+93,5 %
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>846,2</b>	<b>1 130,6</b>	<b>- 25,2 %</b>
Revenus de gestion et autres produits	89,2	92,2	- 3,3 %
Frais de personnel et frais généraux	- 138,2	- 169,6	-18,5 %
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>797,2</b>	<b>1 053,2</b>	<b>- 24,3 %</b>
<i>Ajustement pour le calcul du cash-flow des activités d'exploitation :</i>			
Dotation aux amortissement des droits d'utilisation <sup>(a)</sup>	- 8,5	- 8,5	
Avantages au personnel, stock- options et charges d'exploitation non récurrentes	- 7,2	12,6	
Impact IFRIC 21	0,0	0,0	
<b>Cash-flow des activités d'exploitation</b>	<b>781,5</b>	<b>1 057,2</b>	<b>- 26,1 %</b>
Coût de l'endettement net	- 108,6	- 122,2	- 11,1 %
<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	- 16,9	- 19,2	
Coûts liés au dénouement des instruments financiers	5,2	19,7	
<b>Cash-flow courant avant impôts</b>	<b>661,3</b>	<b>935,5</b>	<b>- 29,3 %</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	35,9	57,4	
Impôt courant	- 7,4	- 32,3	
<b>Cash-flow net courant</b>	<b>689,9</b>	<b>960,6</b>	<b>- 28,2 %</b>
<i>(En part du Groupe, en millions d'euros)</i>			
<b>CASH-FLOW NET COURANT</b>	<b>586,9</b>	<b>830,3</b>	<b>- 29,3 %</b>
Nombre moyen d'actions <sup>(b)</sup>	286 072 515	293 941 863	
<i>(Par action, en euros)</i>			
<b>CASH-FLOW NET COURANT</b>	<b>2,05</b>	<b>2,82</b>	<b>- 27,4 %</b>
Amortissement linéaire lié à IFRS 16	- 0,08	-	
<b>CASH-FLOW NET COURANT</b>	<b>1,97</b>	<b>2,82</b>	<b>- 30,3 %</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 2020 : PRÉSENTATION ET CONFERENCE TÉLÉPHONIQUE

Le directoire de Klépierre présentera les résultats annuels 2020 **le jeudi 18 février 2021 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>7 mai 2021</b>	Activité du premier trimestre 2021 (avant ouverture)
<b>17 juin 2021</b>	Assemblée Générale
<b>27 juillet 2021</b>	Résultats du premier semestre 2021 (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 (0)1 40 67 53 02 — [paul.logerot@klepierre.com](mailto:paul.logerot@klepierre.com)

### CONTACTS PRESSE

**Hélène 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 21,9 milliards d'euros au 31 décembre 2020, 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. Reconnu en tant que leader sectoriel par GRESB, le Groupe est également inclus dans la « liste A » du CDP et est aussi membre d'indices éthiques, comme le DJSI World et Europe, FTSE4Good, STOXX® Global ESG Leaders, Euronext Vigeo France 20 et World 120. Cela souligne 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 et la présentation des résultats sont disponibles dans la section « Publications » de la page Finance du site Klépierre :

<https://www.klepierre.com/finance/publications>



---

(1) Le Conseil de surveillance s'est réuni au siège social de Klépierre le 16 février 2021 afin d'examiner les états financiers pour l'ensemble de l'exercice, tels qu'approuvés par le Directoire le 10 février 2021. Les comptes consolidés ont fait l'objet d'un audit. Le rapport des Commissaires aux comptes devrait être émis prochainement, ainsi que le document d'enregistrement universel.

(2) Jours de fermeture exclus.

(3) Les chiffres de l'EPRA NTA par action sont arrondis à la dizaine de centimes près.

(4) Hors étalement des concessions de loyer liées à la crise de la Covid-19.

(5) 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 2020 et effets de change.

(6) Le rendement initial 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).

(7) En part du groupe pour le portefeuille de centres commerciaux évalués (c'est-à-dire, hors *retail parks* et cinémas).

(8) Ce ratio est calculé sur la base de l'excédent brut d'exploitation de 2020.