

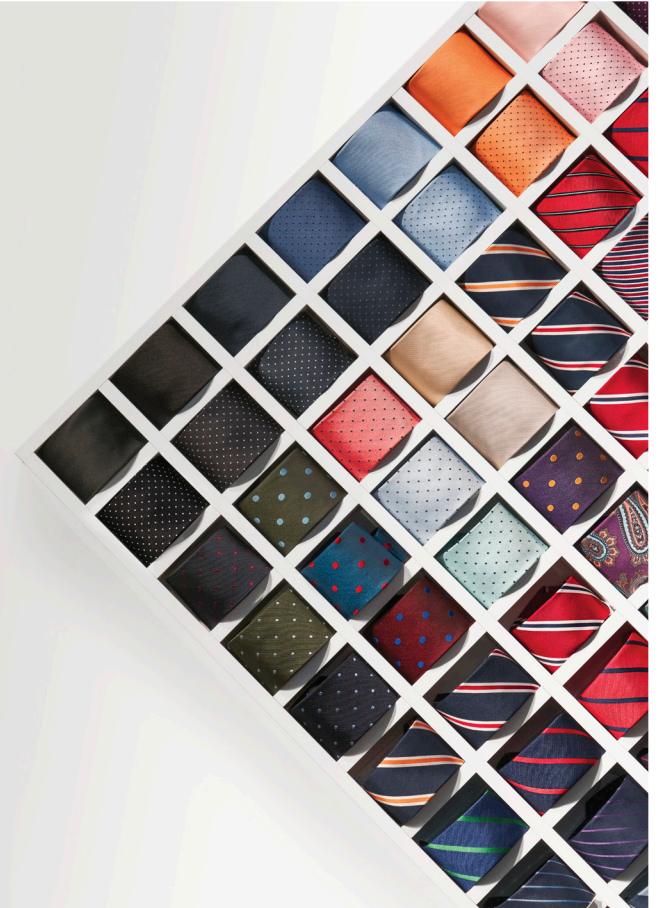
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

17 JUIN 2021



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®



AVERTISSEMENT

Ce document a été préparé par Klépierre (la « **Société** ») aux seules fins de présentation lors de l'Assemblée Générale de ses actionnaires du 17 juin 2021. Ce document ne doit pas être reproduit ou diffusé, en tout ou partie, par une personne autre que la Société. La Société n'assume aucune responsabilité au titre de l'usage de ce document par un tiers.

Les informations figurant dans ce document n'ont pas fait l'objet d'une vérification et aucune déclaration, garantie ou engagement, explicite ou implicite, n'est donnée sur celles-ci, et aucune assurance ne peut être donnée sur le caractère juste, exact, complet ou correct des informations ou opinions que ce document contient.

Ni la Société, ni ses dirigeants ou employés ne seront tenus responsables de tout dommage résultant de l'utilisation de ce document ou de son contenu ou résultant de toute autre manière en relation avec ce document..

Le point sur l'activité 2021 peut contenir certaines déclarations d'attentes futures ou des déclarations prospectives. Bien que la

Société pense que ses attentes sont fondées sur des hypothèses raisonnables, ces déclarations prospectives sont soumises à de nombreux risques et incertitudes, ce qui pourrait faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux anticipés dans ces déclarations prospectives. Pour une description détaillée des risques, veuillez vous référer à la section « Gestion des risques » du Document d'Enregistrement Universel 2020 de la Société. Sous réserve des exigences réglementaires, la Société ne s'engage pas à mettre à jour ou à réviser publiquement aucun de ces énoncés prospectifs.

En cas de divergences entre les informations contenues dans ce document et les documents publics, ces derniers prévaudront. Ce document ne constitue pas une offre de vendre ou une invitation ou une sollicitation d'une offre de souscription ou d'achat de titres, et ne pourra servir de base à ou être utilisé pour toute offre, invitation ou autre contrat ou engagement dans toutes juridictions.

DÉROULEMENT DE LA SÉANCE

A

**CONSTITUTION DU BUREAU DE
L'ASSEMBLÉE**

B

**RAPPORT DE GESTION
2020 ET ACTIVITÉ 2021**

C

**RAPPORT DU CONSEIL DE
SURVEILLANCE SUR LES
COMPTES 2020**

D

**RAPPORT DU CONSEIL DE
SURVEILLANCE SUR LE
GOUVERNEMENT
D'ENTREPRISE**

E

**RAPPORT DES
COMMISSAIRES
AUX COMPTES**

F

**QUESTIONS /
RÉPONSES**

G

**VOTES DES
RÉSOLUTIONS**

- A -

CONSTITUTION DU BUREAU



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

DOCUMENTS MIS À DISPOSITION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1. Une copie du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) incluant l'avis de réunion publié le 12 mai 2021, une copie du BALO incluant l'avis de convocation publié le 26 mai 2021 et une copie du Journal d'Annonces Légales incluant l'avis de convocation publié le 26 mai 2021
2. Une copie de la brochure de convocation adressée aux actionnaires nominatifs
3. Une copie de la convocation adressée aux Commissaires aux comptes (ainsi que l'accusé de réception)
4. Les formulaires de vote par correspondance et les formulaires de vote par procuration des actionnaires représentés
5. Le rapport du Directoire sur les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale
6. Le rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale, incluant notamment ses observations sur les comptes arrêtés par le Directoire et sur le rapport de gestion du Directoire
7. Les comptes consolidés et les comptes sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020
8. Le rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale sur le gouvernement d'entreprise
9. Les rapports des Commissaires aux comptes
10. Les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale
11. La description du programme de rachat d'actions
12. Une copie des statuts de la Société

- B -
RAPPORT DE GESTION 2020
ET ACTIVITÉ 2021



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

SOMMAIRE

01

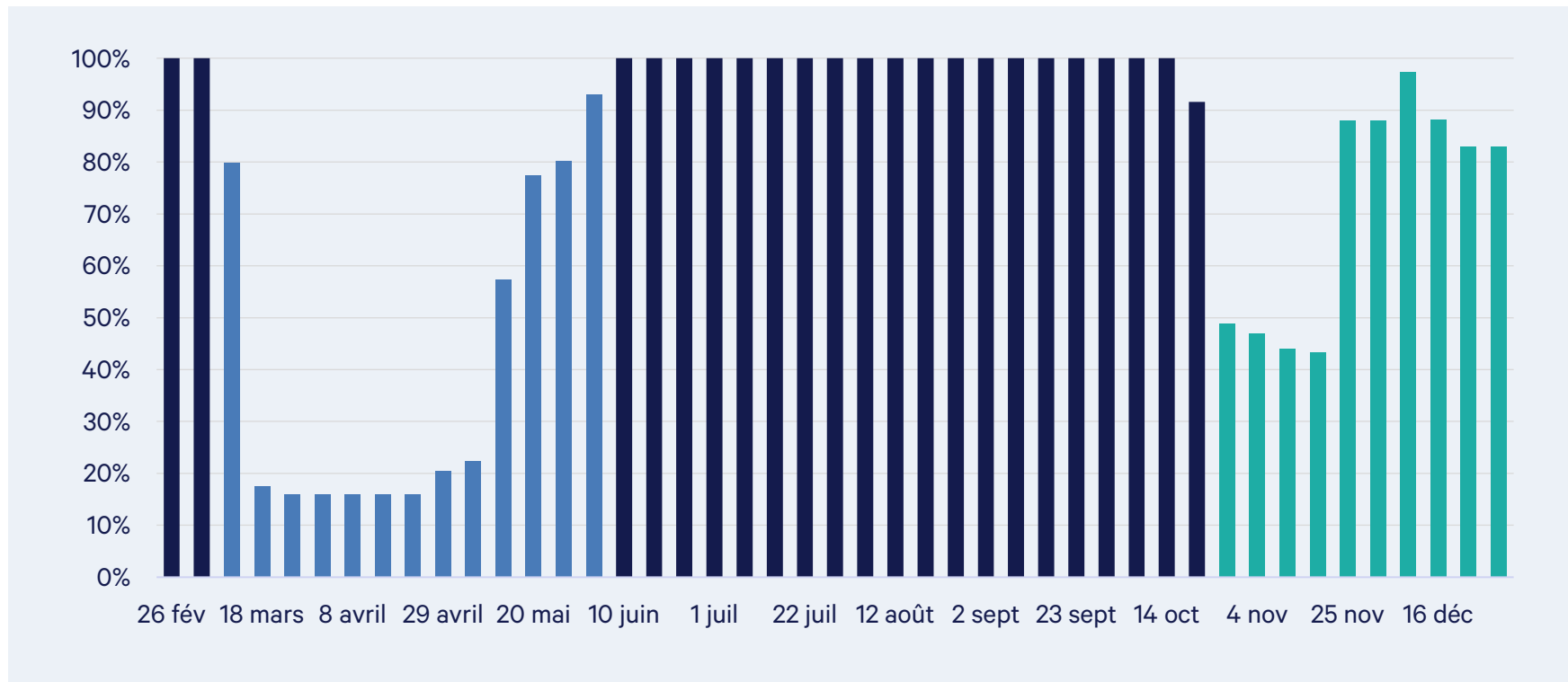
**RÉSULTATS DE
L'ANNÉE 2020**

02

**ACTIVITÉ
2021**

EN 2020, LES MAGASINS DE NOS CENTRES ONT ÉTÉ FERMÉS PENDANT 2,1 MOIS EN MOYENNE

Centres commerciaux ouverts en pourcentage de la valeur brute des actifs (en part du Groupe)



UNE BONNE RÉSILIENCE DANS UN CONTEXTE DIFFICILE

En 2020, nous avons :



Généré **690 M€**
de **cash flow net courant** et versé
un **dividende de 628 M€**



Levé ou renouvelé l'équivalent de **2,9 Md€**
de **moyens de financement**



Réduit nos **charges d'exploitation, frais généraux et administratifs** et nos dépenses
d'investissement d'environ **200 M€**



Été récompensés pour nos résultats
en matière de **RSE**



01
RÉSULTATS 2020



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

EN 2020, LE CASH-FLOW NET COURANT ATTEINT 1,97 € PAR ACTION, EN BAISSSE DE 85 CENTIMES PAR RAPPORT À 2019

#1

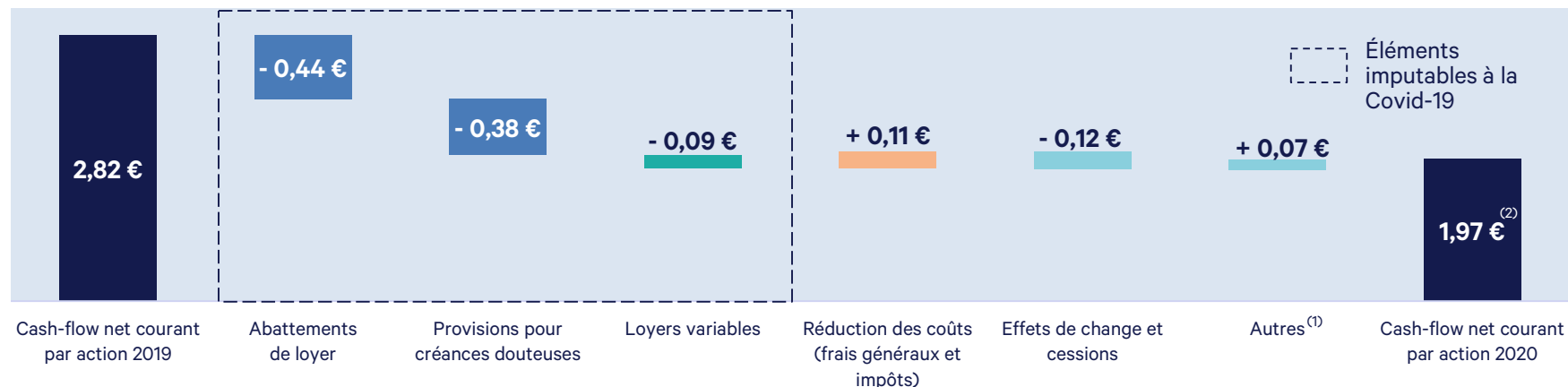
Le **taux de collecte** des loyers et des charges a été affecté par les **périodes de fermeture**

#2

Les **loyers variables** ont diminué en raison de la baisse de la fréquentation et des ventes des commerçants

#3

Réduction significative des **frais généraux et administratifs, charges d'exploitation et dépenses d'investissement** pour compenser la baisse de nos revenus



(1) Principalement imputable à l'impact positif du programme de rachat d'actions (+ 0,05 €) et à la baisse du coût de la dette (+ 0,01 €).

(2) Hors impact de l'amortissement des abattements de loyer consentis dans le cadre de la Covid-19.

NOUS AVONS SIGNÉ DES ACCORDS SUR LES PÉRIODES DE FERMETURE AVEC NOS COMMERÇANTS POUR OPTIMISER LA COLLECTE DES LOYERS



Environ **5 000**

accords sur les loyers relatifs aux périodes de fermeture ont été signés avec les enseignes



951

Baux ont été signés, un nombre inférieur à l'an dernier mais avec une réversion positive de 4,5 % ⁽¹⁾

(1) Réversion calculée à partir des loyers minima garantis pour les espaces recommercialisés ou dont les baux sont renouvelés. Le périmètre inclut à 100% les actifs consolidés par mise en équivalence à 100%.

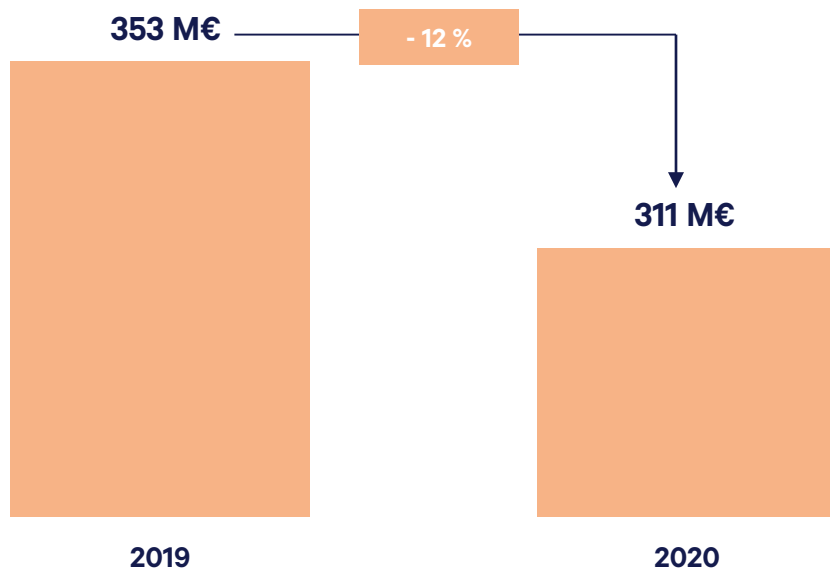


NOUS AVONS RÉALISÉ 74 M€ D'ÉCONOMIES SUR LES CHARGES LOCATIVES ET LES FRAIS GÉNÉRAUX



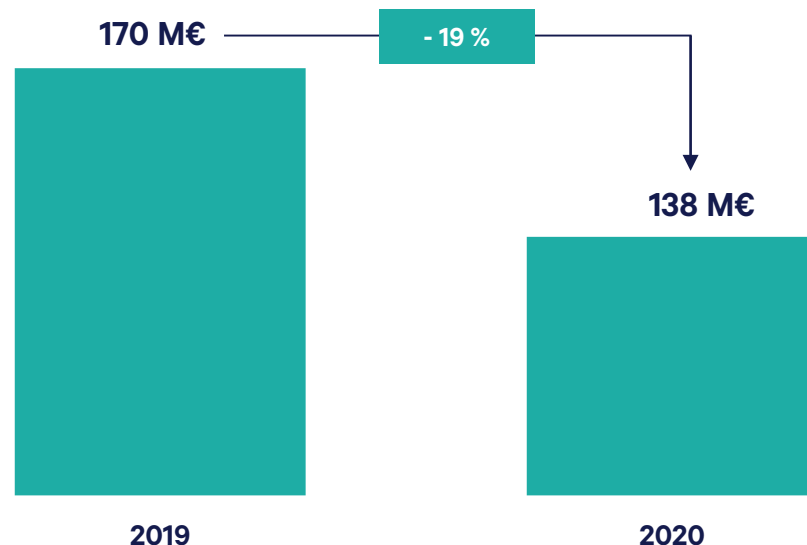
Charges locatives

Part totale, hors sociétés consolidées par mise en équivalence



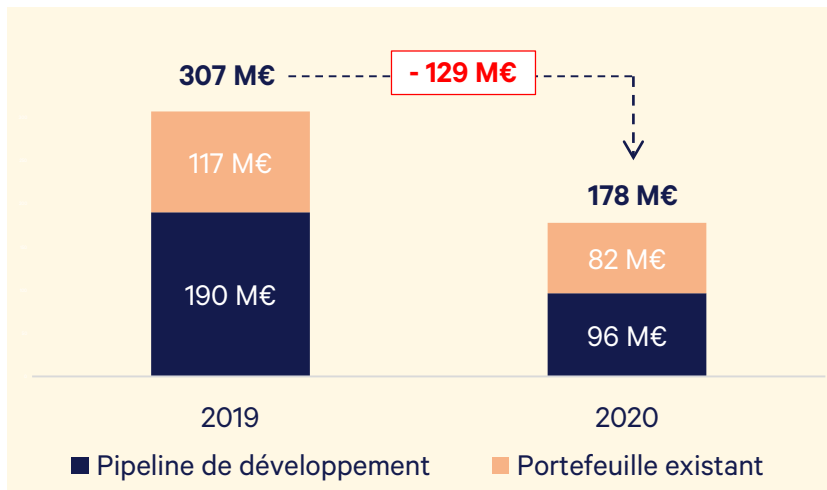
Frais de personnel & frais généraux

Part totale, hors sociétés consolidées par mise en équivalence



NOUS AVONS RÉDUIT NOS DÉPENSES D'INVESTISSEMENT DE 129 M€ EN 2020

Évolution des dépenses d'investissement entre 2019 et 2020



Seulement 94 M€ de dépenses prévues en 2021 pour nos projets de développement

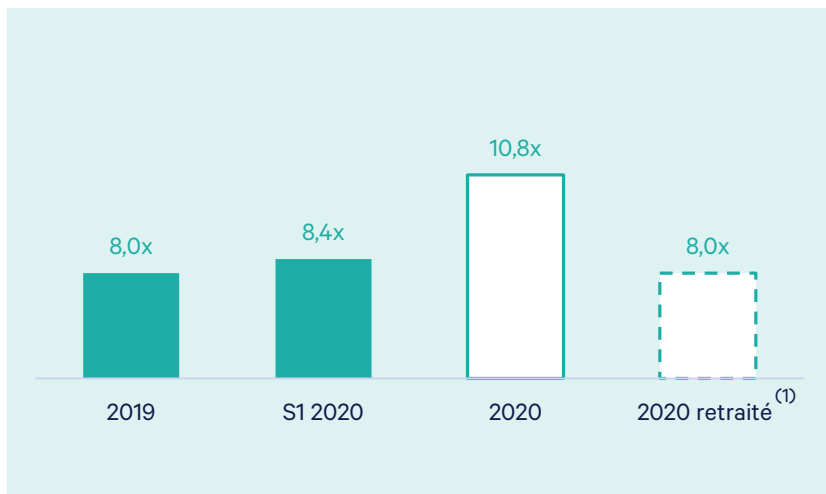


CES DIFFÉRENTES MESURES NOUS ONT PERMIS DE LIMITER L'AUGMENTATION DE LA DETTE ET DE PRÉSERVER NOS RATIOS FINANCIERS

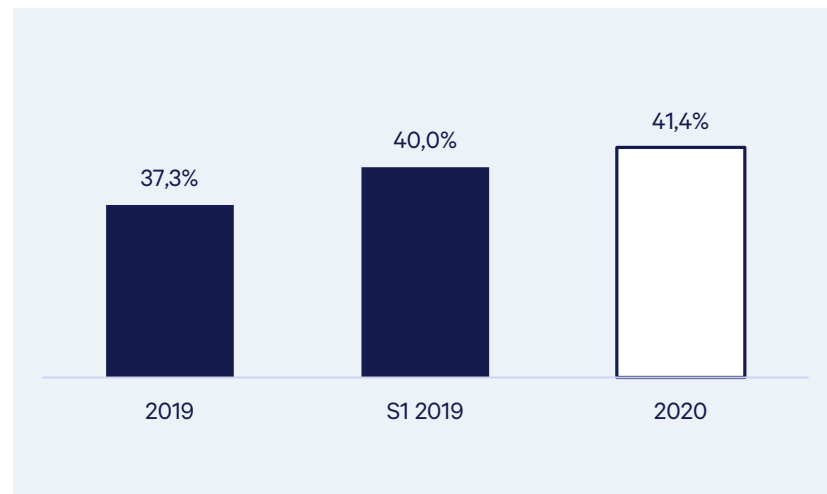


La dette atteint 9 054 M€ à fin 2020, soit une hausse de 224 M€ principalement imputable **à la baisse du cash flow** (270 M€)

Variation du ratio Dette nette / EBE



Ratio *Loan-to-Value* (LTV)



(1) Retraité des impacts de 279 millions d'euros liés à la Covid-19, notamment les concessions de loyers, les provisions pour créances douteuses, une baisse des revenus variables partiellement compensée par le recul des frais de personnel et frais généraux (part totale, y compris les sociétés mises en équivalence).

NOUS AVONS RENFORCÉ NOTRE BILAN DE MANIÈRE PRO-ACTIVE



2,9 Md€

**d'opérations de financement
réalisées depuis janvier 2020**



1,8 Md€

**de remboursements
depuis janvier 2020**

- **1,5 Md€ d'obligations** émises en 2020 avec un **rendement moyen de 1,5 %** et une maturité de **9,5 ans** et;
- Une nouvelle ligne de **crédit renouvelable** incluant un critère de développement durable de **1,4 Md€**, et d'une **maturité de 5 ans**
- Remboursement de **1,4 Md€ d'obligations**
- Remboursement anticipé d'un **prêt de 350 M€**

LA VALEUR DE NOTRE PORTEFEUILLE A BAISSÉ DE 7,2 % EN 2020 DANS UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT ATONE



Sur 12 mois, la valeur du portefeuille
a baissé de 7,2 % à périmètre constant :

- **Effet de marché (- 4,7 %)**; et
- **Effet cash-flow (- 2,5 %)**.

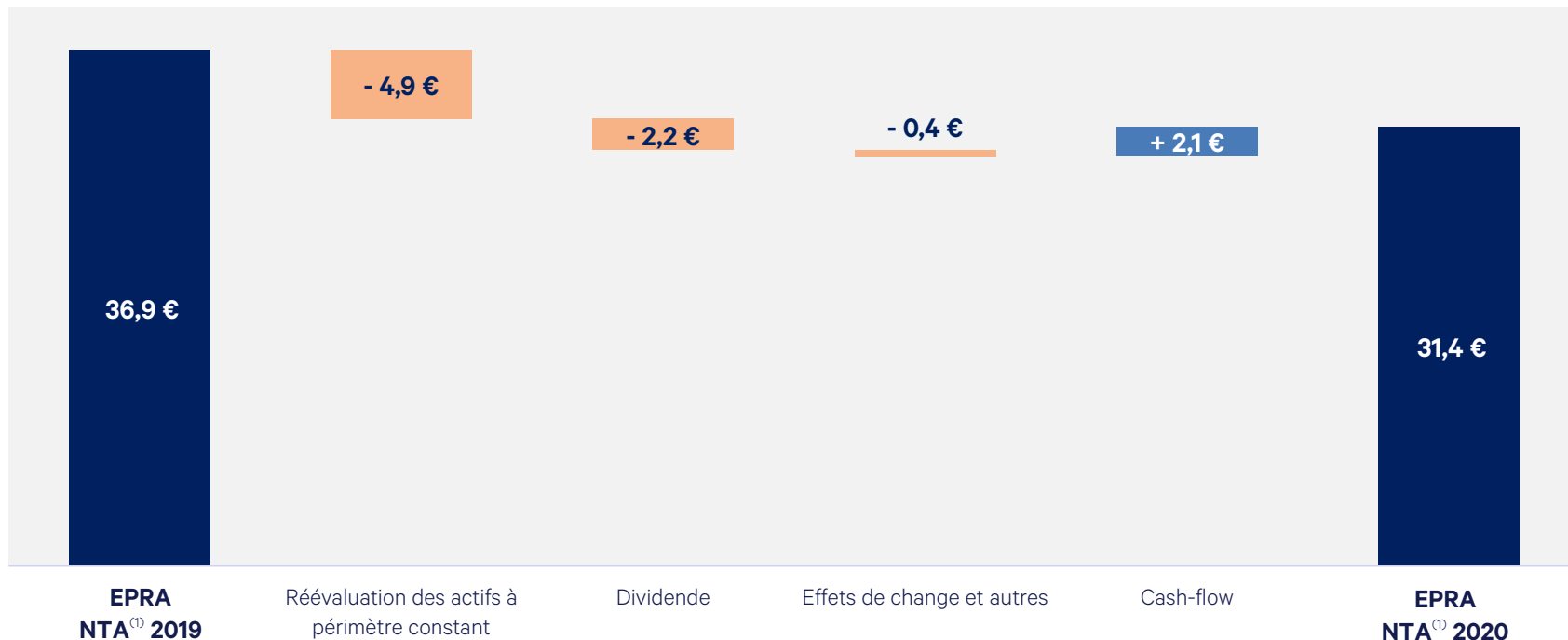
Valeur du portefeuille des centres commerciaux au 31 décembre 2020

(en millions d'euros, en part totale, droits de mutation inclus)

Pays	Déc. 2020	Déc. 2019	Variation à p.c. sur 12 mois (en %)	Variation à p.c. sur 6 mois (en %)	Rendement initial net EPRA
France	8 535	9 455	- 9,1 %	- 6,1 %	4,8 %
Italie	3 930	4 077	- 4,6 %	- 2,7 %	5,8 %
Scandinavie	3 641	3 835	- 5,3 %	- 2,0 %	4,9 %
Ibérie	2 125	2 252	- 5,5 %	- 4,3 %	6,0 %
Europe centrale et autres	1 193	1 374	- 7,9 %	- 4,1 %	7,0 %
Pays-Bas	1 328	1 437	- 8,8 %	- 7,3 %	6,0 %
Allemagne	871	941	- 7,5 %	- 4,0 %	4,8 %
Total⁽¹⁾	21 623	23 370	- 7,2 %	- 4,5 %	5,3 %

(1) Autres actifs de commerce exclus.

NOTRE ACTIF NET RÉÉVALUÉ (« NET TANGIBLE ASSETS VALUE ») S'ÉLÈVE À 31,4 EUROS PAR ACTION



(1) Net Tangible Assets Value. Pour plus d'information sur la méthode de calcul, veuillez vous référer au chapitre 3 du Document d'Enregistrement Universel 2020.



NOS PERFORMANCES EXCEPTIONNELLES EN MATIÈRE DE RSE NOUS PLACENT PARMI LES LEADERS MONDIAUX



- 43 %

baisse de la consommation
énergétique depuis 2013



96 %

de déchets valorisés
en 2020



100 %

du portefeuille certifié
BREEAM In-Use

Un leadership largement reconnu



**1st global retail
listed company**
**1st European
listed company**



SCIENCE
BASED
TARGETS



NOTÉE AA



MÉDAILLE D'OR 2020



2020 Leadership

02 ACTIVITÉ 2021



KLEPIERRE

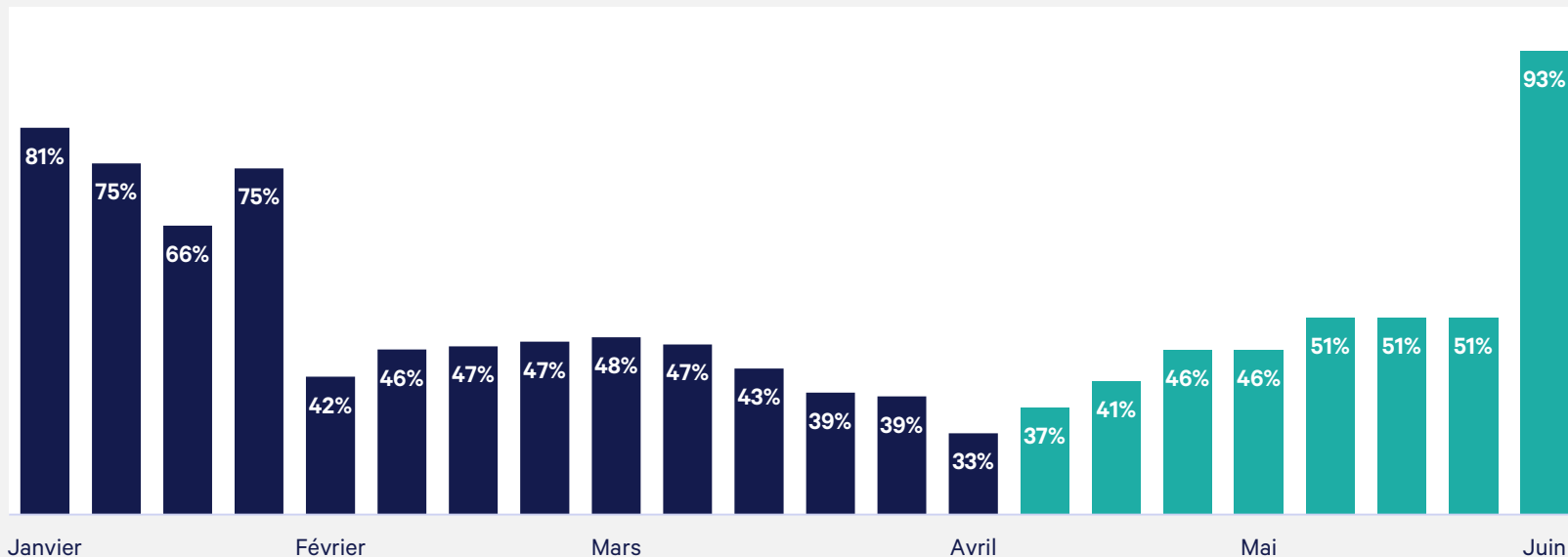
SHOP. MEET. CONNECT.®

DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE NOS CENTRES ONT ÉTÉ FERMÉS PLUS DE 2 MOIS ET ONT MAINTENANT TOTALEMENT ROUVERT



À ce jour, **93 %** des magasins de nos centres sont autorisés à ouvrir.

Évolution hebdomadaire de la part de magasins autorisés à ouvrir en pourcentage des loyers et des charges locatives



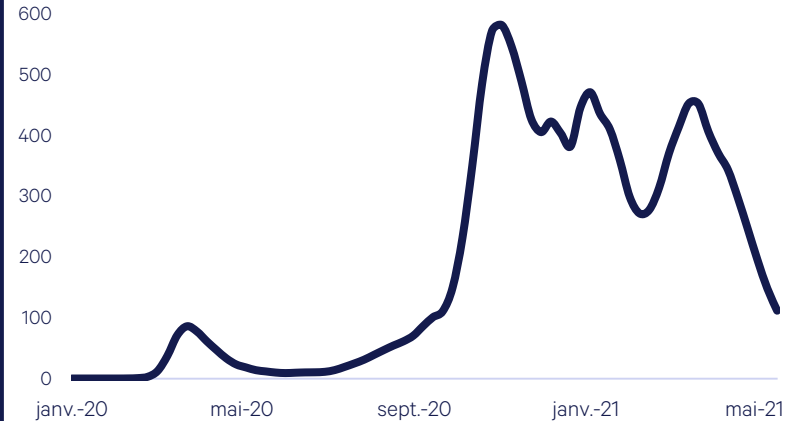
L'ÉPIDÉMIE EN EUROPE RECULE GRÂCE À L'ACCÉLÉRATION DE LA VACCINATION



44 %

**de la population
européenne a déjà reçu une
première dose de vaccin**

Nouvelles contaminations hebdomadaires à la Covid-19 pour 100 000 habitants dans l'Union européenne



Source: ECDC Europa COVID-19 Data

NOUS APPLIQUONS UN PROTOCOLE SANITAIRE STRICT POUR PROTÉGER NOS VISITEURS...

Application de la **distanciation sociale** et **vérification du port du masque**

Nettoyage régulier, mesures de CO₂ et renouvellement de l'air plus fréquents

Soutien des commerçants dans leurs activités quotidiennes et pour la mise en œuvre des **mesures sanitaires**

Communication active auprès des visiteurs et de l'ensemble du personnel au **moyen des médias disponibles**

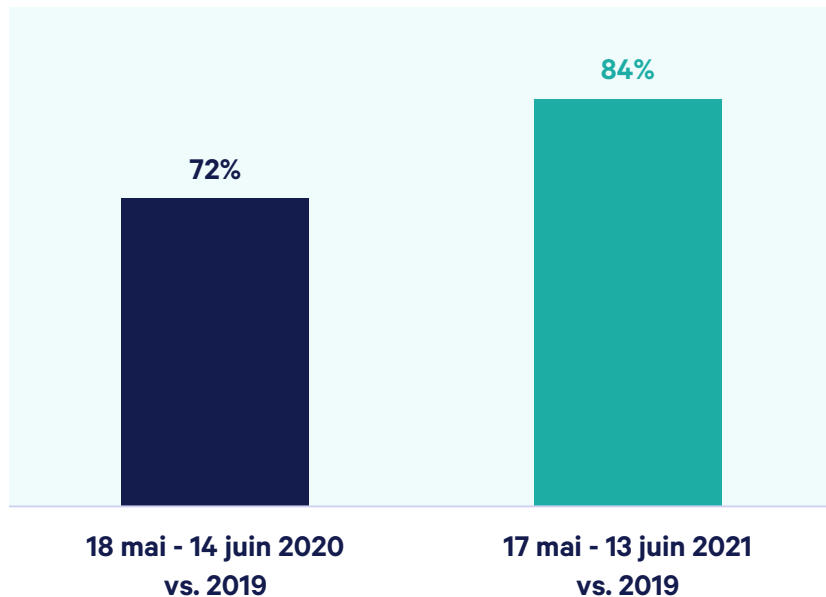


...ET DEPUIS LA RÉOUVERTURE, LA FRÉQUENTATION A ÉTÉ MEILLEURE QUE L'AN DERNIER

Evolution de la fréquentation

Premières semaines de
réouverture en 2020

Premières semaines de
réouverture en 2021



Depuis la réouverture, nous avons constaté une **forte reprise de l'activité** puisque la fréquentation atteint **84 % du niveau de 2019** sur les quatre dernières semaines.

Ce niveau est **plus élevé** que celui enregistré **l'an dernier (72 %)**.

Alors que l'activité reste affectée par la fermeture des restaurants, cinémas et des jauges imposées, la fréquentation devrait graduellement progresser à mesure que ces restrictions seront levées.

LE TAUX DE COLLECTE DU PREMIER TRIMESTRE EST PÉNALISÉ PAR LES FERMETURES



67%

des **334 M€** de loyers et charges facturés ont été collectés au 15 juin 2021



En **France**, le gouvernement a annoncé un **programme de soutien spécifique**, actuellement examiné par la Commission européenne, qui devrait permettre l'**amélioration du taux de collecte**



L'ACTIVITÉ DE TRANSACTION LOCATIVE A NÉANMOINS REBONDI



Au 1^{er} trimestre 2021, le volume de baux signés a doublé par rapport au 2^e trimestre 2020

Les enseignes de sport ont continué de se développer

Le Groupe a soutenu la croissance de marques innovantes

SAMSUNG

HUBSIDE



snipes®

Normal

PRIMARK®

COURIR®

NOUS CONTINUONS D'INVESTIR POUR RENFORCER NOS MEILLEURS ACTIFS

 **GRAN RENO**
Bologne, Italie



82 % des loyers précommercialisés ⁽¹⁾



Extension de **16 700 m²**



Ouverture au **printemps 2022**

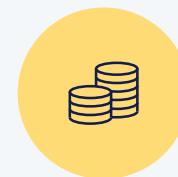
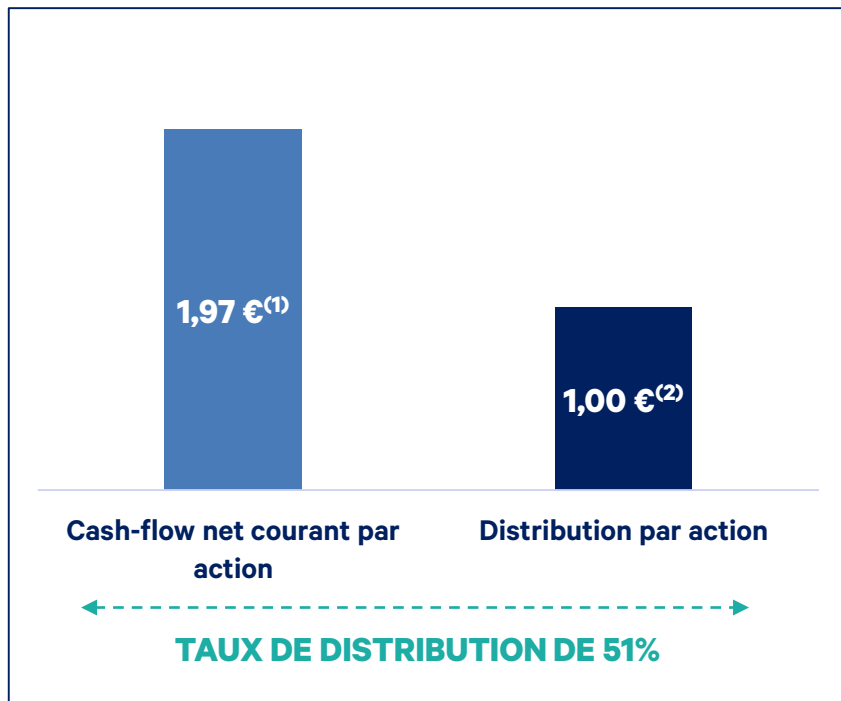


51,8 M€ d'investissements en
2021 dont **4,8 M€** au T1



(1) En pourcentage des loyers, signés ou en cours de négociations avancées.

CONFIANTS DANS LA REPRISE DE NOTRE ACTIVITÉ, NOUS PROPOSONS UNE DISTRIBUTION DE 1,00 € PAR ACTION EN NUMÉRAIRE



**La proposition de distribution
correspondrait à un
remboursement d'apport
payée en un seul versement
le 23 juin 2021**

(1) Hors impact de l'amortissement des abattements de loyer consentis dans le cadre de la Covid-19.

(2) Soumise au vote des actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 17 juin 2021. La proposition de distribution d'un montant de 1,00 € par action qualifierait de remboursement d'apport au sens du paragraphe 1 de l'article 112 du Code général des impôts. Le détachement du dividende est fixé au 21 juin 2021; son paiement aura lieu le 23 juin 2021.

OBJECTIF 2021



Avec pour hypothèse que les **fermetures** administratives dureront l'équivalent de **2,6 mois** en 2021, le Groupe anticipe un **cash-flow net courant à 1,80 €** par action⁽¹⁾ en 2021.

(1) Hors impact de l'amortissement des abattements de loyer consentis dans le cadre de la Covid-19.

- C -

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LES COMPTES 2020

La version complète de ce rapport peut être consultée en page 188 du Document d'Enregistrement Universel 2020



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

- D -

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La version complète de ce rapport peut être consultée en pages 255 et suivantes du Document d'Enregistrement Universel 2020



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

- E -

**RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES**



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

- F -

QUESTIONS / RÉPONSES



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

- G -

VOTES DES RÉSOLUTIONS



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

RÉSOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**Taux d'approbation****Approbation des comptes, affectation du résultat et distribution de primes liées au capital**

1.	Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020	99,79 %
2.	Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020	99,79 %
3.	Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020	98,27 %
4.	Distribution de 1 euro par action par distribution de primes liées au capital	98,27 %
5.	Approbation des conventions et engagements soumis aux dispositions des articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce	> 99,99 %

Composition du Conseil de Surveillance

6.	Renouvellement de Monsieur David Simon en sa qualité de membre du Conseil de Surveillance	87,83 %
7.	Renouvellement de Monsieur John Carrafiell en sa qualité de membre du Conseil de Surveillance	99,66 %
8.	Renouvellement de Monsieur Steven Fivel en sa qualité de membre du Conseil de Surveillance	98,63 %
9.	Renouvellement de Monsieur Robert Fowlds en sa qualité de membre du Conseil de Surveillance	99,82 %

Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire		Taux d'approbation
Rémunération des dirigeants mandataires sociaux		
10.	Approbation de la politique de rémunération 2021 du Président du Conseil de Surveillance et des membres du Conseil de Surveillance	99,93 %
11.	Approbation de la politique de rémunération 2021 du Président du Directoire	97,69 %
12.	Approbation de la politique de rémunération 2021 des membres du Directoire	97,46 %
13.	Approbation des informations relatives à la rémunération du Président du Conseil de Surveillance, des membres du Conseil de Surveillance, du Président du Directoire et des membres du Directoire mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce	99,11 %
14.	Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ou attribués au titre du même exercice au Président du Conseil de Surveillance	99,76 %
15.	Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ou attribués au titre du même exercice au Président du Directoire	97,91 %
16.	Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ou attribués au titre du même exercice au Directeur financier, membre du Directoire	98,61 %
17.	Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ou attribués au titre du même exercice au Directeur des opérations, membre du Directoire	98,61 %
Programme de rachat d'actions		
18.	Autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société d'une durée de 18 mois non utilisable en période d'offre publique	99,55 %

RÉSOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire		Taux d'approbation
Réduction du capital social par annulation des actions auto-détenues		
19.	Délégation de compétence à donner au Directoire pour une durée de 26 mois à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	99,97 %
Renouvellement des autorisations financières (1/2)		
20.	Délégation de compétence à donner au Directoire pour une durée de 26 mois pour décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou de ses filiales et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance	98,25 %
21.	Délégation de compétence à donner au Directoire pour une durée de 26 mois pour décider l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou de ses filiales et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, par offre au public autre que celles mentionnées à l'article L. 411-2 1o du Code monétaire et financier	96,34 %
22.	Délégation de compétence à donner au Directoire pour une durée de 26 mois pour décider l'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, par placement privé visé à l'article L. 411-2 1o du Code monétaire et financier	92,62 %
23.	Délégation de compétence à donner pour une durée de 26 mois au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, de toute filiale et/ou de toute autre société avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription	90,85 %

Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire		Taux d'approbation
Renouvellement des autorisations financières (2/2)		
24.	Délégation de compétence à donner au Directoire pour une durée de 26 mois à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital sans droit préférentiel de souscription en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital	99,46 %
25.	Délégation de compétence à donner au Directoire pour une durée de 26 mois à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	99,58 %
26.	Limitation globale des autorisations d'émissions d'actions et de valeurs mobilières donnant accès au capital	97,65 %
Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire		
27.	Pouvoirs pour les formalités	> 99,99 %

AGENDA

21 juin 2021

Détachement du dividende

23 juin 2021

Païement du dividende

27 juillet 2021

Résultats du premier semestre 2021⁽¹⁾

22 octobre 2021

Activité du troisième trimestre 2021⁽²⁾



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

(1) Après bourse

(2) Avant bourse



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®