

# RÉSULTATS ANNUELS 2021

Paris, le 16 février 2022

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, annonce aujourd'hui ses résultats pour l'exercice 2021<sup>(1)</sup>, dont les principaux faits marquants sont les suivants :

- **Cash-flow net courant 2021 de 2,18 € par action (+ 10,6 % par rapport à 2020), supérieur de 9 % à l'objectif communiqué en octobre 2021 ;**
- **Fort redémarrage du chiffre d'affaires des commerçants<sup>(2)</sup> depuis la réouverture, à un niveau quasiment équivalent à celui d'avant la pandémie (95 % du niveau de 2019<sup>(3)</sup>), en hausse de 10 % par rapport à 2020 ;**
- **Hausse de 6,9 % des revenus locatifs nets à périmètre constant par rapport à 2020 ;**
- **Augmentation de 50 points de base du taux d'occupation sur 6 mois à 94,7 % grâce à une activité locative soutenue comparable aux niveaux d'avant la pandémie en volume, amenant à une réversion de 0.9% ;**
- **Taux de collecte attendu à au moins 87 % pour 2021, et à au moins 93,5 % sur la période de juillet à décembre<sup>(4)</sup> ;**
- **Valeur du portefeuille de centres commerciaux en hausse de 0,6 % à périmètre constant sur six mois ;**
- **Cession d'actifs non stratégiques en Norvège, en Allemagne, en France et en Suède pour 874 M€ ;**
- **Baisse de plus de 1 Md€ de la dette nette, qui se traduit par un ratio d'endettement (LTV) de 38,7 %, en recul de 270 points de base par rapport à décembre 2020 ;**
- **Actif net réévalué EPRA NTA (« Net Tangible assets value ») stable de 31,20 €<sup>(5)</sup> par action ;**
- **Proposition d'une distribution en numéraire aux actionnaires de 1,70 € par action, en hausse de 70 % par rapport à 2020 ;**
- **Objectif de cash-flow net courant par action pour 2022 compris entre 2,30 € et 2,35 € (augmentation comprise entre 9,5 % et 11,9 % par rapport à 2021<sup>(6)</sup>) ;**

**Jean-Marc Jestin, Président du Directoire, a déclaré :** « 2021 a été une année pleine de défis, marquée notamment par l'équivalent de 2,5 mois de fermeture de magasins dans les centres commerciaux de Klépierre. Toutefois, malgré ces difficultés, nous affichons aujourd'hui de solides résultats avec une croissance de 10,6 % du cash-flow net courant par action, dépassant notre dernier objectif. Depuis la réouverture, tous nos indicateurs opérationnels avoisinent ou dépassent les niveaux d'avant pandémie, comme le montrent la reprise de l'activité locative, l'amélioration du taux d'occupation et le rebond du chiffre d'affaires des commerçants. Je suis très reconnaissant envers toutes les équipes de Klépierre pour leur formidable engagement à chaque étape de cette crise. Au cours de l'année, nous sommes également parvenus à céder pour près de 880 M€ d'actifs de commerce non stratégiques et à réduire considérablement notre endettement de plus de 1 Md€. Enfin, les agences de notation extra-financière ont salué le leadership international de Klépierre, lui attribuant des notes prestigieuses pour sa stratégie RSE. Ajoutées à nos solides fondamentaux opérationnels, ces remarquables réalisations constituent un socle exceptionnel pour les années à venir, et nous amènent à proposer à nos actionnaires une augmentation de 70 % de notre distribution en numéraire, à 1,70 € par action. Dans un environnement sanitaire encore incertain, notre objectif de croissance pour 2022 témoigne de notre

confiance dans la résilience de notre modèle économique et dans notre capacité à tirer parti de la reprise actuelle ».

## DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

	31/12/2021	31/12/2020	Variation à périmètre courant	Variation à périmètre constant <sup>(7)</sup>
<i>En millions d'euros, part totale</i>				
Chiffre d'affaires total	1 071,4	1 130,8		
Revenus locatifs nets	879,5	846,2	+ 3,9 %	+ 6,9 %
Valeur du portefeuille (droits inclus)	20 713	21 859	- 5,2 %	- 1,3 %
Dettes nettes	8 006	9 054	- 11,6 %	
Ratio d'endettement (LTV)	38,7 %	41,4 %	- 270 pb	
Dettes nettes / EBE	8,8x	10,8x	- 2,0x	
<i>En euros, part du Groupe</i>				
EPRA NTA par action	31,20	31,40	- 0,6 %	
Cash-flow net courant par action	2,18	2,05	+ 6,1 %	
Cash-flow net courant par action (hors IFRS 16)	2,18	1,97	+ 10,6 %	

## PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

### Chiffre d'affaires des commerçants <sup>(2)</sup> et fréquentation

Depuis la réouverture, entre juin et décembre 2021, le **chiffre d'affaires des commerçants** a enregistré un fort rebond, atteignant 95 % des niveaux de 2019 avant la pandémie (+ 10 % sur l'année par rapport à 2020). Le taux de **fréquentation** a également bénéficié du redémarrage de l'activité, bien qu'à un rythme moindre, à 80 % des niveaux de 2019 en moyenne, et a encore été affecté par les restrictions toujours en place dans certains pays. La performance a été plus modeste dans les quelques centres commerciaux du Groupe situés dans des quartiers d'affaires ou exposés aux touristes ou aux voyageurs. Avec des niveaux de contamination sans précédent, le variant Omicron a pesé sur la fréquentation et les chiffres d'affaires en fin d'année. Toutefois, dans un environnement qui est resté difficile, la performance globale témoigne de la solidité de la reprise de l'activité, alimentée notamment par des forts taux de transformation et des paniers moyens élevés.

Par **zone géographique**, la Scandinavie et la France ont affiché les meilleures performances sur les sept derniers mois de 2021, à respectivement 98 % et 95 % des niveaux de 2019. De même, les commerçants d'Italie et d'Europe centrale ont connu une reprise robuste, leur chiffre d'affaires atteignant respectivement 94 % et 93 % des niveaux d'avant Covid. Malgré une amélioration indéniable, la reprise tend à être plus lente en Ibérie (87 % des niveaux de 2019) en raison du manque de touristes.

Par **segment**, l'équipement de la maison est en tête et dépasse les niveaux d'avant-Covid (+ 3 % par rapport à la période entre juin et décembre 2019), suivi par le segment culture, cadeaux et loisirs (99 % du niveau de 2019), tous deux enregistrant une reprise soutenue. Le segment mode a connu un fort rebond, principalement de juin à octobre, période durant laquelle il a enregistré un chiffre d'affaires atteignant 95 % des niveaux d'avant-Covid, à l'instar du segment santé et beauté qui a connu une performance comparable. Parallèlement, le segment alimentation et restauration est resté en-deçà des niveaux de 2019 (baisse de 16 % entre juin et décembre), principalement en raison des restrictions qui restent applicables aux restaurants.

### Activité locative

L'activité locative a rebondi en 2021, avec la signature de 1 570 baux, en hausse de 65 % par rapport à 2020 et en ligne avec les niveaux d'avant-Covid en volume. La réversion sur les 1 240 renouvellements et recommercialisations a été positive à 0,9 %, ce qui démontre l'attrait des centres commerciaux de Klépierre et le caractère durable de ses loyers et charges. Tous pays confondus, le taux d'occupation est resté élevé à 94,7 %, en progression de 50 points de base par rapport au 30 juin 2021.

En matière de commercialisation, les principales opérations ont eu lieu dans les **segments les plus dynamiques** tels que **le sport, la santé et la beauté** et avec **des enseignes innovantes**. L'activité locative a été soutenue avec les commerçants spécialisés dans la vente de baskets Courir (8 contrats), Snipes (5 contrats), Foot Locker (5 contrats), Sidestep (3 contrats), Skechers (3 contrats) et JD Sports (3 contrats), tandis que l'enseigne française de streetwear FootKorner (8 contrats) a poursuivi son expansion et qu'Adidas, Hummel et Intersport ont rejoint plusieurs centres commerciaux de Klépierre. De nombreuses enseignes de **beauté** telles que Sephora, Rituals et Kiko se sont également développées. Parmi les enseignes innovantes, l'opticien en ligne Mister Spex ainsi que les chaînes de magasins bon marché Normal, Action, Pepco et Dealz ont ouvert de nouveaux magasins et les enseignes high-tech Hubsid, Samsung, LG et Xiaomi ont poursuivi leur croissance en Europe.

Klépierre a également saisi des opportunités avec des enseignes de **mode** de premier plan, en s'appuyant sur ses relations avec ses grands comptes, notamment Inditex, Calzedonia, Mango et H&M. En outre, le Groupe a signé un accord important avec United Colors of Benetton portant sur quatre nouveaux magasins dans des centres commerciaux italiens (Shopville Le Gru, Milanofiori, Globo et Grandemilia), tandis que Tommy Hilfiger, Calvin Klein et Guess ont dévoilé de nouveaux *flagships* au cours de l'année. Le Groupe a également davantage élargi son offre **alimentation et restauration** avec le déploiement de son concept Destination Food®, en signant avec des chaînes internationales telles que T.G.I. Friday's, KFC, Dunkin' Donuts et Poke House, ainsi qu'avec des marques locales dynamiques. Klépierre a également signé, au cours de l'année, des contrats avec des enseignes haut de gamme du segment de l'alimentation telles que Pierre Hermé.

Enfin, toujours dans une stratégie de renouvellement de l'offre commerciale, Klépierre a développé un modèle de **partenariats** et d'investissements partagés au moyen de coentreprises créées pour faciliter l'accès de nouvelles enseignes innovantes à ses centres commerciaux. Parmi les premiers partenaires à ouvrir des magasins et des restaurants dans les centres commerciaux de Klépierre, citons la marque d'épicerie NOUS anti-gaspi, Lobsta, Von Dutch (Advanced Retail), Pataugas et Gémio Kids. Cette stratégie permet à Klépierre d'explorer de nouveaux territoires et d'accueillir de nouveaux acteurs, renforçant ainsi l'attrait et la compétitivité de ses centres.

### Recouvrement des loyers

En 2021, le Groupe a facturé des loyers et des charges pour un montant total de 1 355 M€. Au 7 février 2022, avant abattements de loyers et provisions pour créances douteuses, **Klépierre avait collecté 1 161 M€, correspondant à 85,7 % des loyers et charges facturés**. Le Groupe prévoit d'atteindre à terme un taux de collecte d'au moins 86,7 %. Le montant résiduel (13,3 %) se décompose en (i) abattements de loyers (7,5 % – soit l'équivalent de 0,9 mois pour 2,5 mois de fermeture), (ii) provisions relatives à des locataires en faillite ou insolubles (3 %) et (iii) provisions pour créances douteuses comptabilisées dans l'attente de l'issue des négociations en cours avec les enseignes (2,8 %), qui se solderont à terme, soit par des abattements, soit par des encaissements.

À titre de comparaison, s'agissant des loyers et charges facturés en 2020, le taux de collecte final (au 31 décembre 2021) atteint 86,7 %. Le montant résiduel (13,3%), comprend 10,0 % d'abattements de loyers (soit l'équivalent de 1,2 mois pour 2,1 mois de fermeture) et 3,3 % de provisions pour créances douteuses.

### Revenus locatifs nets

Les **revenus locatifs nets** s'élèvent à 879,5 M€ en 2021, en hausse de 3,9 % par rapport à 2020 et de 6,9 % à périmètre constant <sup>(8)</sup>. L'évolution des revenus locatifs nets s'explique principalement par la diminution des abattements et des provisions pour créances douteuses.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET ACTIF NET RÉÉVALUÉ (EPRA NTA)

En part totale et droits inclus, la valeur du portefeuille des centres commerciaux de Klépierre s'élevait à 20 518 millions d'euros au 31 décembre 2021, en baisse de 1,3 % à périmètre constant sur 12 mois et en hausse de 0,6 % sur six mois. Dans l'ensemble, au 31 décembre 2021, le rendement initial net EPRA moyen du portefeuille atteint 5,2 %, en baisse de 10 points de base par rapport à 2020.

L'ANR EPRA <sup>(5)</sup> s'élève à 31,20 euros par action à fin décembre 2021, contre 31,40 euros par action à la fin de l'exercice précédent. Cette légère diminution est le reflet de la génération de cash-flow net courant (2,18 euros par action), qui a été en partie compensée par la diminution de la valeur du portefeuille à périmètre constant (0,84 euro par action) et par le versement du dividende (1,00 euro par action). L'impact négatif lié aux effets de change et à d'autres facteurs est de 0,54 euro par action.

## ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

### Endettement

Au 31 décembre 2021, l'endettement net consolidé de Klépierre atteignait 8 006 M€, contre 9 054 M€ au 31 décembre 2020. Cette baisse de 1 048 M€ s'explique principalement par le produit des cessions réalisées en 2021 (847 M€). En conséquence, Klépierre a amélioré son ratio dette nette / EBE à 8,8x (contre 10,8x il y a un an), tandis que le ratio d'endettement (LTV) a atteint 38,7 %, en baisse de 270 points de base par rapport au 31 décembre 2020.

### Financement

Fin 2021, la position de liquidité <sup>(9)</sup> de Klépierre s'élève à 2,8 Md€ (dont 1,8 Md€ de lignes de crédit renouvelables confirmées et non tirées), et couvre l'ensemble des besoins de refinancement pour les deux prochaines années. Le Groupe a maintenu la maturité moyenne de sa dette totale à 7,0 années et le coût de la dette à 1,2 % au 31 décembre 2021.

En janvier 2022, Klépierre a lancé une offre publique d'achat sur deux de ses obligations arrivant à échéance en avril 2023 (750 M€ portant un coupon de 1 %) et en novembre 2024 (630 M€ portant un coupon de 1,75 %), avec pour but de réduire la trésorerie excédentaire. À l'issue de l'offre, 297 M€ d'obligations ont été rachetées, dont 226 M€ sur l'échéance d'avril 2023 et 71 M€ sur celle de novembre 2024.

## DÉVELOPPEMENT ET CESSIIONS

### Investissements

En 2021, Klépierre s'est concentrée sur ses principaux projets engagés (notamment Gran Reno en Italie et Grand Place en France), avec un montant total d'investissement de 169,6 M€.

À Gran Reno (Bologne, Italie), les travaux de rénovation ont été achevés en septembre 2021 et la commercialisation de la nouvelle extension progresse très bien avec 99 % des revenus locatifs nets estimés soit déjà signés (77 %) soit en cours de négociations avancées (22 %). L'ouverture de cette extension de 16 700 m<sup>2</sup> est prévue pour le deuxième trimestre 2022.

Parallèlement, le chantier de l'extension de 16 200 m<sup>2</sup> à Grand Place (Grenoble, France) a débuté en juillet et devrait s'achever fin 2023. La précommercialisation progresse bien et atteint 82 %, avec 56 % des baux signés et 27 % pour lesquels un accord a été trouvé.

### Cessions

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, le Groupe a cédé des actifs pour un total de 874 millions d'euros. Ce montant comprend les cessions suivantes :

- > **sept centres commerciaux** : cinq en Norvège (Vinterbro Senter à Ås, Amanda à Haugesund, Nerstranda à Tromsø, Farmandstredet à Tønsberg et Nordbyen à Larvik), un en Allemagne (Boulevard Berlin à Berlin) et un en Slovaquie (Danubia à Bratislava) ;
- > **un retail park** de 22 magasins à Bordeaux en France, à proximité de Bègles Rives d'Arcins ;
- > **d'autres actifs de commerce** en France, en Scandinavie et aux Pays-Bas.

Dans l'ensemble, les actifs ont été cédés en ligne (- 0,4%) avec les valeurs d'expertise pour un rendement net initial (EPRA) moyen de 5,4 %.

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

En 2021, Klépierre a continué d'améliorer la performance environnementale de ses actifs tout en progressant dans son plan quinquennal à échéance 2022 et dans sa transition vers un portefeuille zéro carbone en 2030. Dans le cadre de sa stratégie de développement durable et grâce au déploiement volontaire d'une culture de gestion de l'énergie, Klépierre a réduit de 45 % l'intensité énergétique sur les surfaces pour lesquelles Klépierre fournit l'énergie (communes ou privatives) depuis 2013. Le Groupe a ainsi dépassé son objectif avec deux années d'avance. Notamment grâce à l'utilisation accrue d'électricité renouvelable pour alimenter ces espaces (95 % contre 73 % en 2018), le Groupe a réduit de 84 % <sup>(10)</sup> ses émissions de carbone depuis 2013.

Klépierre a joué un rôle toujours plus actif envers ses parties prenantes, la pandémie ayant mis en évidence le rôle essentiel des centres commerciaux pour répondre aux besoins locaux urgents. Ainsi, le Groupe a activement mis en place des centres de vaccination dans ses centres commerciaux et a contribué à la vaccination de plus d'un million de personnes contre la Covid-19 en Europe. En outre, la part des centres Klépierre (en valeur) qui ont accueilli des initiatives promouvant l'emploi local s'élève à 100 %.

Enfin, Klépierre a également été reconnue comme un leader mondial en matière de RSE par plusieurs agences de notation extra-financière. Tout d'abord, le GRESB, organisme de labellisation environnementale de référence dédié aux actifs immobiliers, a classé Klépierre n° 1 des catégories *Global Retail Listed*, *Europe Retail Listed* et *Europe Listed* pour la deuxième année consécutive et a maintenu sa note de cinq étoiles. MSCI a également relevé la note ESG de Klépierre de « AA » à « AAA » (note la plus élevée possible), tandis que le Groupe figure de nouveau sur la « liste A » (*A list*) du CDP des entreprises les plus avancées dans la lutte contre le changement climatique au niveau mondial. De même, Euronext a intégré Klépierre dans l'indice CAC 40 ESG dès son lancement en mars 2021.

## DISTRIBUTION

Le Conseil de Surveillance recommandera aux actionnaires, lors de l'Assemblée générale annuelle du 26 avril 2022, d'approuver une distribution en numéraire de 1,70 € par action au titre de l'exercice 2021. La distribution proposée sera un remboursement d'apport <sup>(11)</sup> versé en une fois le 16 mai 2022.

## PERSPECTIVES

Depuis juin 2021, l'environnement opérationnel s'est amélioré, et les taux de fréquentation, les chiffres d'affaires des commerçants et les taux de collecte ont rebondi à des niveaux proches d'avant la pandémie. Sous réserve que la reprise de l'activité ne sera pas affectée en 2022 par de nouvelles perturbations liées à la Covid impactant la bonne marche des opérations de nos clients, le Groupe prévoit de générer en 2022 un cash-flow net courant par action <sup>(12)</sup> compris entre 2,30 € et 2,35 €, soit une hausse de 9,5 % à 11,9 %, par rapport au cash-flow de 2,10 € généré en 2021 et retraité de l'impact des cessions de 2021 (- 0,08 €). Les principaux facteurs de croissance sont :

- > un chiffre d'affaires des commerçants à un niveau au moins égal à celui atteint depuis la réouverture en juin 2021 ;
- > des taux de collecte plus élevés ;
- > de moindres abattements de loyer ;
- > une augmentation des revenus variables ;
- > une amélioration du taux d'occupation grâce à une activité locative soutenue ;
- > partiellement atténués par les cessions réalisées en 2021. L'objectif de cash-flow net courant ne comprend pas l'impact potentiel des cessions qui seraient réalisées en 2022.

- 
- (1) Le Conseil de Surveillance s'est réuni au siège social de Klépierre le 15 février 2022 afin d'examiner les états financiers pour l'ensemble de l'exercice, tels qu'approuvés par le Directoire le 9 février 2022. 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) La variation s'entend sur une base comparable de magasins, hors cessions et acquisitions d'actifs.
  - (3) De juin à décembre 2021.
  - (4) Au 7 février 2022.
  - (5) Les chiffres de l'EPRA NTA par action sont arrondis à la dizaine de centimes près.
  - (6) Cash-flow net courant de 2021 retraité des cessions (-€0,08 par action).
  - (7) 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 2021 et effets de change.
  - (8) Après impact des cessions d'actifs et effet de change.
  - (9) La position de liquidité représente l'ensemble des ressources financières à la disposition de la Société. Cet indicateur est donc égal à la somme des disponibilités en fin d'exercice, des lignes de crédit renouvelables confirmées et non tirées (nettes des billets de trésorerie) et des lignes de crédit non engagées.
  - (10) *Scopes 1 & 2* (consommation d'énergie des bâtiments), périmètre courant, *market-based*.
  - (11) La proposition de distribution d'un montant de 1,70 € par action correspondrait à un remboursement d'apport au sens du paragraphe 1 de l'article 112 du Code général des impôts.
  - (12) Hors étalement des concessions de loyer liées à la crise de la Covid-19.

## ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS <sup>(A)</sup> POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

Variation du chiffre d'affaires des commerçants			
Zone géographique	2021 vs. 2020	Juin-décembre 2021 vs. juin-décembre 2019	Poids (en % du chiffre d'affaires total)
France	+ 2 %	- 5 %	36 %
Italie	+ 23 %	- 6 %	26 %
Scandinavie	+ 1 %	- 2 %	15 %
Ibérie	+ 28 %	- 13 %	10 %
Pays-Bas et Allemagne	- 3 %	- 9 % <sup>(b)</sup>	6 %
Europe centrale	+ 15 %	- 7 %	4 %
Autres pays	n.s.	n.s.	3 %
<b>TOTAL</b>	<b>+ 10 %</b>	<b>- 5 %</b>	<b>100 %</b>

Variation du chiffre d'affaires des commerçants			
Segments	2021 vs. 2020	Juin-décembre 2021 vs. juin-décembre 2019	Poids (en % du chiffre d'affaires total)
Mode	+ 16 %	- 5 %	38 %
Culture, cadeaux et loisirs	+ 7 %	- 1 %	20 %
Santé et beauté	+ 5 %	- 5 %	14 %
Alimentation et restauration	+ 11 %	- 16 %	9 %
Équipement de la maison	+ 9 %	+ 3 %	13 %
Autres	+ 1 %	- 15 %	7 %
<b>TOTAL</b>	<b>+ 10 %</b>	<b>- 5 %</b>	<b>100 %</b>

(a) La variation s'entend sur une base comparable de magasins, hors cessions et acquisitions d'actifs.

(b) Retraité des périodes de perturbation aux Pays-Bas en décembre.

## CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL

En millions d'euros	Part totale		Part du Groupe	
	2021	2020	2021	2020
France	366,3	390,4	298,6	320,6
Italie	174,1	173,7	172,4	171,8
Scandinavie	158,7	167,3	89,0	93,9
Ibérie	117,4	115,7	117,4	115,7
Pays-Bas et Allemagne	102,9	120,4	101,1	118,1
Europe centrale	59,0	61,7	59,0	61,7
Autres pays	14,6	14,3	13,4	13,2
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS DES CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>993,1</b>	<b>1 043,6</b>	<b>850,9</b>	<b>895,0</b>
Autres actifs de commerce	13,3	18,8	13,3	18,8
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>1 006,4</b>	<b>1 062,4</b>	<b>864,2</b>	<b>913,7</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités (honoraires)	65,1	68,4	61,7	63,8
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL</b>	<b>1 071,4</b>	<b>1 130,8</b>	<b>925,9</b>	<b>977,5</b>
Sociétés mises en équivalence*	70,6	71,1	67,5	67,8

\* 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	2021				2020			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
France	109,5	100,1	43,6	45,6	14,7	95,6	101,8	96,6
Italie	70,5	48,2	36,1	22,9	0,6	39,8	45,0	42,9
Scandinavie	31,6	33,9	50,5	23,4	34,7	37,7	37,0	39,1
Ibérie	29,9	33,5	22,9	19,8	13,1	21,7	29,4	31,3
Pays-Bas et Allemagne	23,8	28,8	23,1	3,8	20,5	24,8	21,7	22,9
Europe centrale	12,5	18,7	10,4	9,6	9,8	15,0	13,7	15,7
Autres pays/zones	3,7	2,9	1,9	2,3	- 1,7	4,7	1,8	4,4
<b>REVENUS LOCATIFS NETS DES CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>281,5</b>	<b>266,0</b>	<b>188,5</b>	<b>127,3</b>	<b>91,8</b>	<b>239,4</b>	<b>250,3</b>	<b>252,8</b>
Autres activités	5,3	6,1	2,5	2,2	- 1,6	5,1	4,0	4,4
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS NETS</b>	<b>286,8</b>	<b>272,1</b>	<b>191,0</b>	<b>129,6</b>	<b>90,3</b>	<b>244,4</b>	<b>254,3</b>	<b>257,2</b>



## CASH-FLOW NET COURANT

	2021	2020	Variation
<i>(En part totale, en millions d'euros)</i>			
Revenus locatifs	1 006,4	1 062,4	- 5,3 %
Charges locatives et immobilières	- 126,9	216,2	- 41,3 %
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>879,5</b>	<b>846,2</b>	<b>+ 3,9 %</b>
Revenus de gestion et autres produits	74,5	89,2	- 16,4 %
Frais de personnel et frais généraux	- 147,2	- 138,2	+ 6,5 %
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>806,8</b>	<b>797,2</b>	<b>+ 1,2 %</b>
<i>Ajustement pour le calcul du cash-flow des activités d'exploitation :</i>			
Dotation aux amortissements des droits d'utilisation <sup>(a)</sup>	- 8,4	- 8,5	
Avantages au personnel, stock-options et charges/produits d'exploitation non récurrents	3,3	- 7,2	
Impact IFRIC 21	0,0	0,0	
<b>Cash-flow des activités d'exploitation</b>	<b>801,7</b>	<b>781,5</b>	<b>+ 2,6 %</b>
Coût de l'endettement net	- 115,3	- 108,6	+ 6,2 %
<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	- 2,8	- 16,9	
Coûts liés au dénouement des instruments financiers	2,6	5,2	
<b>Cash-flow courant avant impôts</b>	<b>686,1</b>	<b>661,3</b>	<b>+ 3,7 %</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	49,6	35,9	+ 37,9 %
Impôt courant	- 16,7	- 7,4	+ 125,6 %
<b>Cash-flow net courant</b>	<b>718,9</b>	<b>689,9</b>	<b>+ 4,2 %</b>
<i>(En part du Groupe, en millions d'euros)</i>			
<b>CASH-FLOW NET COURANT</b>	<b>622,3</b>	<b>586,9</b>	<b>+ 6,0 %</b>
Nombre moyen d'actions <sup>(b)</sup>	285 860 024	286 072 515	
<i>(Par action, en euros)</i>			
<b>CASH-FLOW NET COURANT – IFRS</b>	<b>2,18</b>	<b>2,05</b>	<b>+ 6,1 %</b>
Amortissement linéaire lié à IFRS 16	0,00	- 0,08	
<b>CASH-FLOW NET COURANT – AJUSTÉ</b>	<b>2,18</b>	<b>1,97</b>	<b>+ 10,6 %</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 2021 : PRÉSENTATION ET CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Le Directoire de Klépierre présentera les résultats annuels 2021 le **jeudi 17 février 2022 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

**26 avril 2022** Assemblée Générale Annuelle  
**28 avril 2022** Activité du premier trimestre 2022 (après bourse)

### CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

**Arnaud Courtial**, Group Head of IR and financial communication

+33 (0)1 40 67 57 80 — [arnaud.courtial@klepierre.com](mailto:arnaud.courtial@klepierre.com)

**Paul Logerot**, IR Manager

+33 (0)1 40 67 53 02 — [paul.logerot@klepierre.com](mailto:paul.logerot@klepierre.com)

**Julia Croissant**, IR Officer

+33 (0)1 40 67 51 68 — [julia.croissant@klepierre.com](mailto:julia.croissant@klepierre.com)

### CONTACTS PRESSE

**Hélène Salmon**, Group Head of Corporate and Internal Communications

+33 (0)1 40 67 55 16 – [helene.salmon@klepierre.com](mailto:helene.salmon@klepierre.com)

**Wandrille Clermontel**, 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 20,7 milliards d'euros au 31 décembre 2021, et compte de grands centres commerciaux dans plus de 10 pays en Europe continentale, qui accueillent des centaines de millions 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 et EPRA Euro Zone. Elle est aussi membre d'indices éthiques, comme l'Euronext CAC 40 ESG, MSCI Europe ESG Leaders, FTSE4Good, Euronext Vigeo Europe 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 et la présentation des résultats sont disponibles dans la section « Publications » de la page Finance du site Klépierre :

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

