



**RAPPORT  
FINANCIER  
SEMESTRIEL  
2020**



## SOMMAIRE

|            |   |            |  |  |
|------------|---|------------|--|--|
| <b>1</b>   | <b>RAPPORT D'ACTIVITÉ</b>   | <b>1</b>   |  |  |
| <b>1.1</b> | Aperçu des activités  | 1          |  |  |
| <b>1.2</b> | Activité par région   | 8          |  |  |
| <b>1.3</b> | Cash-flow net courant   | 14         |  |  |
| <b>1.4</b> | Investissements, développements et cessions   | 15         |  |  |
| <b>1.5</b> | Évaluation du portefeuille  | 18         |  |  |
| <b>1.6</b> | Politique financière  | 24         |  |  |
| <b>1.7</b> | Indicateurs clés de performance EPRA  | 28         |  |  |
| <b>1.8</b> | Perspectives  | 33         |  |  |
| <b>2</b>   | <b>FACTEURS DE RISQUES</b>  | <b>34</b>  |  |  |
| <b>2.1</b> | Risques externes  | 34         |  |  |
| <b>2.2</b> | Risques internes  | 36         |  |  |
| <b>3</b>   | <b>COMPTES CONSOLIDÉS<br/>SEMESTRIELS CONDENSÉS<br/>AU 30 JUIN 2020</b>                           | <b>37</b>  |  |  |
| <b>3.1</b> | État du résultat global consolidé   | 38         |  |  |
| <b>3.2</b> | État consolidé de la situation financière   | 39         |  |  |
| <b>3.3</b> | Tableau des flux de trésorerie consolidé  | 40         |  |  |
| <b>3.4</b> | Tableau de variation des capitaux propres   | 41         |  |  |
| <b>3.5</b> | Notes annexes aux comptes consolidés  | 42         |  |  |
| <b>4</b>   | <b>RAPPORT DES COMMISSAIRES<br/>AUX COMPTES SUR<br/>L'INFORMATION FINANCIÈRE<br/>SEMESTRIELLE</b> | <b>100</b> |  |  |
| <b>4.1</b> | Conclusion sur les comptes  | 100        |  |  |
| <b>4.2</b> | Vérification spécifique   | 100        |  |  |
| <b>5</b>   | <b>PERSONNES<br/>RESPONSABLES<br/>DES INFORMATIONS</b>  | <b>101</b> |  |  |
| <b>5.1</b> | Attestation de la personne responsable<br>du rapport financier                                    | 101        |  |  |
| <b>5.2</b> | Personnes responsables du contrôle des<br>comptes et de l'information financière                  | 101        |  |  |



PLUS D'INFORMATIONS  
SUR NOTRE SITE  
[www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)

# 1

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

### 1.1 APERÇU DES ACTIVITÉS

#### 1.1.1 Environnement économique

Au cours du premier semestre 2020, l'épidémie de Covid-19 s'est progressivement propagée en Europe. La plupart des pays européens ont mis en place des mesures de confinement afin de limiter la propagation du virus, entraînant une contraction de l'économie avec une baisse du Produit Intérieur Brut estimée par l'OCDE à 9,1 % pour la zone euro sur l'ensemble de 2020. Concernant le marché du travail, malgré le recours généralisé au chômage partiel, le taux de chômage devrait augmenter de 7,6 % en 2019 à 9,8 % fin 2020, tandis que l'inflation devrait baisser à un niveau proche de zéro en 2020.

La plupart des mesures de confinement ont néanmoins été assouplies à partir de la fin avril, ce qui a permis à l'activité économique de reprendre progressivement. Le « Plan de relance pour l'Europe » de l'Union européenne et la politique monétaire accommodante de la Banque centrale européenne, conjugués à des mesures de soutien locales temporaires, devraient stimuler la reprise des économies nationales.

#### ► PRÉVISIONS MACROÉCONOMIQUES POUR 2020 ET 2021 PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

| Pays/zone                        | Croissance du PIB réel |                 |              | Taux de chômage |               |               | Taux d'inflation |                |              |
|----------------------------------|------------------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------|---------------|------------------|----------------|--------------|
|                                  | 2019                   | 2020E           | 2021E        | 2019            | 2020E         | 2021E         | 2019             | 2020E          | 2021E        |
| <b>ZONE EURO</b>                 | <b>1,3 %</b>           | <b>- 9,1 %</b>  | <b>6,5 %</b> | <b>7,6 %</b>    | <b>9,8 %</b>  | <b>9,5 %</b>  | <b>1,2 %</b>     | <b>0,4 %</b>   | <b>0,5 %</b> |
| <b>France</b>                    | <b>1,5 %</b>           | <b>- 11,4 %</b> | <b>7,7 %</b> | <b>8,4 %</b>    | <b>11,0 %</b> | <b>9,8 %</b>  | <b>1,3 %</b>     | <b>0,4 %</b>   | <b>0,5 %</b> |
| <b>Belgique</b>                  | <b>1,4 %</b>           | <b>- 8,9 %</b>  | <b>6,4 %</b> | <b>5,4 %</b>    | <b>7,4 %</b>  | <b>6,5 %</b>  | <b>1,2 %</b>     | <b>0,4 %</b>   | <b>0,7 %</b> |
| <b>Italie</b>                    | <b>0,3 %</b>           | <b>- 11,3 %</b> | <b>7,7 %</b> | <b>9,9 %</b>    | <b>10,1 %</b> | <b>11,7 %</b> | <b>0,6 %</b>     | <b>- 0,1 %</b> | <b>0,1 %</b> |
| <b>Scandinavie</b>               |                        |                 |              |                 |               |               |                  |                |              |
| Norvège                          | 1,2 %                  | - 6,0 %         | 4,7 %        | 3,7 %           | 5,9 %         | 4,6 %         | 2,2 %            | 0,8 %          | 1,3 %        |
| Suède                            | 1,2 %                  | - 6,7 %         | 1,7 %        | 6,8 %           | 10,0 %        | 10,0 %        | 1,8 %            | 0,3 %          | 1,1 %        |
| Danemark                         | 2,4 %                  | - 5,8 %         | 3,7 %        | 5,0 %           | 6,6 %         | 6,5 %         | 0,8 %            | 0,4 %          | 0,4 %        |
| <b>Ibérie</b>                    |                        |                 |              |                 |               |               |                  |                |              |
| Espagne                          | 2,0 %                  | - 11,1 %        | 7,5 %        | 14,1 %          | 19,2 %        | 18,7 %        | 0,8 %            | 0,0 %          | 0,3 %        |
| Portugal                         | 2,2 %                  | - 9,4 %         | 6,3 %        | 6,5 %           | 11,6 %        | 9,6 %         | 0,3 %            | 0,2 %          | 0,2 %        |
| <b>Europe centrale et autres</b> |                        |                 |              |                 |               |               |                  |                |              |
| République tchèque               | 2,5 %                  | - 9,6 %         | 7,1 %        | 2,0 %           | 3,5 %         | 3,8 %         | 2,8 %            | 3,0 %          | 1,9 %        |
| Pologne                          | 4,1 %                  | - 7,4 %         | 4,8 %        | 3,3 %           | 7,3 %         | 5,8 %         | 2,2 %            | 3,0 %          | 1,7 %        |
| Turquie                          | 0,9 %                  | - 4,8 %         | 4,3 %        | 13,7 %          | 15,6 %        | 14,2 %        | 15,2 %           | 10,6 %         | 9,1 %        |
| <b>Pays-bas</b>                  | <b>1,8 %</b>           | <b>- 8,0 %</b>  | <b>6,6 %</b> | <b>3,4 %</b>    | <b>5,9 %</b>  | <b>4,9 %</b>  | <b>2,7 %</b>     | <b>0,3 %</b>   | <b>0,6 %</b> |
| <b>Allemagne</b>                 | <b>0,6 %</b>           | <b>- 6,6 %</b>  | <b>5,8 %</b> | <b>3,2 %</b>    | <b>4,5 %</b>  | <b>4,3 %</b>  | <b>1,4 %</b>     | <b>0,8 %</b>   | <b>0,7 %</b> |

Source : Perspectives économiques de l'OCDE, juin 2020 – scénario du choc unique.

## 1.1.2 Cadre opérationnel

Après un début d'année solide, l'activité des centres commerciaux de Klépierre a été stoppée par la propagation de la pandémie de Covid-19 à travers l'Europe, et par les mesures sanitaires restrictives mises en place dès le début du mois de mars, et en particulier :

- > **la fermeture des magasins** : la France, la Belgique, l'Italie, l'Espagne, le Portugal, le Danemark, la Pologne et la République tchèque ont imposé la fermeture de tous les commerces autres que ceux de première nécessité (notamment les magasins alimentaires, les épiceries et les pharmacies) ; et
- > **des restrictions limitées** : dans les autres pays, représentant près de 20 % de la valeur des actifs de Klépierre<sup>(1)</sup> (Norvège, Suède et Pays-Bas), seules des fermetures administratives partielles ont été décrétées principalement pour les coiffeurs, les bars, les restaurants et les activités de loisir, ce qui a permis à la plupart des magasins de rester ouverts, bien que certains d'entre eux aient pris d'eux-mêmes la décision de fermer.

Depuis le début du mois de mai, les restrictions ont été progressivement assouplies dans tous les pays où Klépierre est présente, permettant une réouverture graduelle de tous les centres du Groupe. Au 8 juin, tous les centres de Klépierre avaient rouvert, et seules quelques

restrictions étaient maintenues (principalement relatives aux cinémas et aux salles de sport). Pour garantir la sécurité du personnel et des visiteurs, Klépierre a mis en place de manière préventive des protocoles sanitaires stricts certifiés par Bureau Veritas dans tous ses centres, incluant notamment :

- > la réduction du nombre d'entrées ;
- > un sens unique de circulation afin de limiter les contacts entre les clients ;
- > la mesure de la fréquentation pour s'assurer que le nombre maximum de personnes autorisé n'est pas dépassé ;
- > la prise de température et le contrôle du port de masque, conformément aux obligations locales ; et
- > un nettoyage régulier et un renouvellement plus fréquent de l'air.

À l'échelle du Groupe, les magasins ont été fermés durant 1,9 mois en moyenne en raison des mesures de confinement, représentant 153,5 millions d'euros de loyers (part totale, hors TVA ; 26 % des loyers bruts du premier semestre 2020) et 40 millions d'euros de charges.

### ▶ LOYERS FACTURÉS (PART TOTALE, HORS CHARGES ET TVA) DURANT LA PÉRIODE DE FERMETURE (par pays)

| En millions d'euros       | Loyers bruts |
|---------------------------|--------------|
| France-Belgique           | 70,2         |
| Italie                    | 34,6         |
| Scandinavie               | 7,5          |
| Ibérie                    | 24,3         |
| Europe centrale et autres | 7,4          |
| Pays-Bas                  | 5,8          |
| Allemagne                 | 3,6          |
| <b>TOTAL</b>              | <b>153,5</b> |

Dans le prolongement de la levée des restrictions, au 20 juillet 2020, 96 % des magasins (en loyers) avaient déjà rouvert. Le processus de réouverture pouvant être long, le Groupe s'attend à ce que ce taux augmente encore dans les semaines à venir.

## 1.1.3 Chiffre d'affaires des commerçants

À périmètre et changes constants<sup>(2)</sup>, le chiffre d'affaires des commerçants des centres commerciaux de Klépierre a enregistré une baisse de 35 % au premier semestre 2020. Après un bon début d'année (+ 2,5 % en janvier et février), les ventes ont chuté dans la plupart des pays en raison des fermetures administratives. L'ampleur de la baisse est étroitement liée à la nature des mesures de confinement ordonnées. Ainsi, le chiffre d'affaires en Ibérie (où les magasins sont restés fermés pendant plus de deux mois) s'est contracté de 47 % au premier semestre, tandis que celui des commerçants scandinaves (qui n'ont connu que des fermetures partielles) a baissé de 16 %.

Avec la réouverture progressive des centres en Europe, les chiffres d'affaires des enseignes ont rebondi plus rapidement que prévu. L'impact de la distanciation sociale sur la fréquentation a été partiellement compensée par un taux de transformation élevé et un panier moyen plus important. La tendance se poursuit au fil des mois avec des ventes au mois de juin atteignant 85 % du niveau de l'an dernier (pénalisées par un effet calendaire négatif) contre 76 % au mois de mai<sup>(3)</sup>. Cette amélioration semble se poursuivre en juillet, la fréquentation atteignant 80 % du niveau de l'an dernier, contre 75 % en juin et 68 % en mai.

Au plan **géographique**, dans les pays qui ont seulement mis en place des fermetures partielles (Norvège, Suède et Pays-Bas), les ventes ont atteint 96 % de leur niveau de l'an dernier en juin, soit un net progrès par rapport au mois de mai (à 83 %). La reprise est particulièrement forte en Norvège, où les ventes étaient en hausse de 9 % au mois de juin par rapport à l'année dernière, après un léger recul de 6 % en mai. Les pays qui ont rouvert après un confinement connaissent un redémarrage encourageant de leur activité avec des ventes atteignant 84 % de leur niveau de l'an dernier en juin et progressant de 10 points de pourcentage en moyenne par rapport au mois de mai. La France (87 % du niveau de l'année dernière en juin) et le Danemark (94 % du niveau de l'année dernière) ont enregistré une meilleure performance, en partie grâce aux mesures gouvernementales en faveur du pouvoir d'achat.

Au plan **sectoriel**, l'équipement de la maison, les magasins alimentaires et le segment culture, cadeaux et loisirs retrouvent désormais leur niveau de l'an dernier (+ 0,1 % en moyenne en juin par rapport à 2019). À l'inverse, les segments Mode, Alimentation et restauration, et Santé et beauté n'ont pas encore retrouvé leur niveau habituel (79 % en moyenne de leur niveau de juin 2019).

(1) Part totale, droits de mutation inclus.

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

(3) Variation sur une base comparable de magasins, hors jours de fermeture.

► ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS EN JUIN ET AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2020 (par pays)

| Pays/zone                        | Variation du chiffre d'affaires des commerçants |                                   | En % du chiffre d'affaires total des commerçants |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|--|
|                                  | Juin <sup>(b)</sup>                             | Cumul Janvier-Juin <sup>(a)</sup> |  |
| France                           | - 13 %  | - 36 %                            | 33 %   |
| Belgique                         | - 15 %  | - 34 %                            | 2 %  |
| <b>France-belgique</b>           | <b>- 13 %</b>                                   | <b>- 36 %</b>                     | <b>35 %</b>                                      |
| <b>Italie</b>                    | <b>- 21 %</b>                                   | <b>- 43 %</b>                     | <b>22 %</b>                                      |
| Norvège                          | 9 %   | - 9 %                             | 10 %   |
| Suède                            | - 13 %  | - 14 %                            | 9 %  |
| Danemark                         | - 6 %   | - 33 %                            | 4 %  |
| <b>Scandinavie</b>               | <b>- 2 %</b>                                    | <b>- 16 %</b>                     | <b>23 %</b>                                      |
| Espagne                          | - 26 %  | - 48 %                            | 7 %  |
| Portugal                         | - 26 %  | - 45 %                            | 2 %  |
| <b>Ibérie</b>                    | <b>- 26 %</b>                                   | <b>- 47 %</b>                     | <b>8 %</b>                                       |
| République tchèque               | - 18 %  | - 37 %                            | 2 %  |
| Pologne                          | - 22 %  | - 38 %                            | 3 %  |
| Turquie                          | - 26 %  | - 38 %                            | 1 %  |
| <b>Europe centrale et autres</b> | <b>- 22 %</b>                                   | <b>- 38 %</b>                     | <b>6 %</b>                                       |
| <b>Pays-Bas</b>                  | <b>- 24 %</b>                                   | <b>- 19 %</b>                     | <b>2 %</b>                                       |
| <b>Allemagne</b>                 | <b>- 16 %</b>                                   | <b>- 31 %</b>                     | <b>3 %</b>                                       |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>- 15 %</b>                                   | <b>- 35 %</b>                     | <b>100 %</b>                                     |

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

(b) Variation sur une base comparable de magasins, hors jours de fermeture.

► ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS EN JUIN ET AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2020 (par secteur)

| Secteur                      | Variation du chiffre d'affaires des commerçants |                                   | En % du chiffre d'affaires total des commerçants |
|------------------------------|---|-----------------------------------|--|
|                              | Juin <sup>(b)</sup>                             | Cumul Janvier-Juin <sup>(a)</sup> |  |
| Mode                         | - 24 %  | - 42 %                            | 35 %   |
| Culture, cadeaux et loisirs  | - 3 %   | - 33 %                            | 18 %   |
| Santé et beauté              | - 9 %   | - 30 %                            | 15 %   |
| Alimentation et restauration | - 25 %  | - 41 %                            | 11 %   |
| Équipement de la maison      | + 5 %   | - 21 %                            | 13 %   |
| Autres                       | - 15 %  | - 25 %                            | 9 %  |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>- 15 %</b>                                   | <b>- 35 %</b>                     | <b>100 %</b>                                     |

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

(b) Variation sur une base comparable de magasins, hors jours de fermeture.

## 1.1.4 Revenus locatifs bruts

Klépierre estime que d'un point de vue contractuel, les loyers correspondant à la période de fermeture sont dus. Les loyers ont donc été en grande partie facturés et constatés en chiffre d'affaires. Les

loyers facturés mais impayés à la date de clôture ont été comptabilisés comme des créances en attendant leur statut définitif (voir la section 1.1.5 « Recouvrement des loyers et activité locative » ci-après).

### ► REVENUS LOCATIFS BRUTS (en part totale)

| En millions d'euros              | 30/06/2020   | 30/06/2019   | Variation à périmètre courant |
|----------------------------------|--------------|--------------|-------------------------------|
| France-Belgique                  | 220,9        | 224,5        | - 1,6 %                       |
| Italie                           | 98,3         | 102,6        | - 4,2 %                       |
| Scandinavie                      | 83,6         | 93,6         | - 10,7 %                      |
| Ibérie                           | 65,7         | 69,8         | - 5,9 %                       |
| Europe centrale et autres        | 41,0         | 56,4         | - 27,4 %                      |
| Pays-Bas                         | 36,9         | 41,2         | - 10,4 %                      |
| Allemagne                        | 24,5         | 26,4         | - 7,1 %                       |
| <b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b> | <b>571,0</b> | <b>614,6</b> | <b>- 7,1 %</b>                |
| Autres actifs de commerce        | 10,0         | 12,3         | - 18,1 %                      |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>581,0</b> | <b>626,9</b> | <b>- 7,3 %</b>                |

### TRAITEMENT COMPTABLE DES LOYERS RELATIFS À PÉRIODE DE FERMETURE SELON LES NORMES IFRS

Trois grandes normes IFRS peuvent s'appliquer aux loyers pendant la période de confinement :

- **IFRS 16 « Contrats de location »** définit toute modification de contrat de location comme un changement de périmètre du bail ou, dans le cas d'une contrepartie, comme un élément ne faisant pas partie des termes initiaux du bail. Pour le bailleur, lorsqu'une concession de loyer est considérée comme une modification du contrat de location, l'impact doit être comptabilisé en déduction du revenu et réparti de façon linéaire sur la durée minimale du bail ;
- **IFRS 9 « Instruments financiers »** donne des orientations sur le traitement des pertes de crédit, soit par la dépréciation des créances, soit par l'estimation des pertes de crédit attendues. Ces dispositions concernent les locataires qui sont déjà ou devraient vraisemblablement être placés en procédure de sauvegarde dans un avenir proche. Le cas échéant, la créance doit être dépréciée à hauteur de la perte attendue. Cette dépréciation sera comptabilisée dans le compte de résultat, nette des dépôts de garantie ou des garanties, le cas échéant ; et
- si un litige avec un locataire est matérialisé par une action en justice ou une plainte officielle, la perte potentielle doit être évaluée selon la norme **IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels »**. Si la probabilité que le risque se concrétise est élevée, une évaluation doit être réalisée et une provision comptabilisée.

Pour de plus amples informations sur la facturation des loyers, la collecte des loyers/créances et le risque de crédit lié aux locataires, se référer aux notes des annexes aux comptes.

En part totale, les revenus locatifs bruts des centres commerciaux se sont élevés à 571,0 millions d'euros au premier semestre 2020, contre 614,6 millions d'euros à la même période l'an dernier, en baisse de 7,1 % à périmètre courant. Cette évolution traduit une baisse des loyers minima garantis et des revenus variables en raison du confinement, l'impact des cessions réalisées en 2019 (notamment en Hongrie et au Portugal),

ainsi que les effets de change négatifs principalement attribuables à la dépréciation de la couronne norvégienne et de la livre turque.

En tenant compte des revenus locatifs bruts générés par les autres actifs de commerce, en baisse de 18,1 % en raison des cessions d'actifs et des impacts défavorables du confinement, le total des revenus locatifs bruts s'est établi à 581,0 millions d'euros en part totale.

## 1.1.5 Recouvrement des loyers et activité locative

### ► LOYERS ET CHARGES FACTURÉS (PART TOTALE, HORS TVA) AU PREMIER SEMESTRE 2020<sup>(a)</sup>

| Pays/zone                        | Facturés     | Dont collectés | Dont impayés | Dont différés | Taux de collecte |
|----------------------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|------------------|
| France-Belgique                  | 276,1        | 178,9          | 34,6         | 62,6          | 84 %             |
| Italie                           | 112,9        | 60,5           | 22,9         | 29,6          | 73 %             |
| Scandinavie                      | 109,5        | 98,6           | 8,9          | 2,0           | 92 %             |
| Ibérie                           | 81,4         | 57,1           | 11,1         | 13,2          | 84 %             |
| Europe centrale et autres        | 47,7         | 32,5           | 11,1         | 4,1           | 75 %             |
| Pays-Bas                         | 42,1         | 33,8           | 7,1          | 1,2           | 83 %             |
| Allemagne                        | 30,7         | 22,6           | 4,9          | 3,1           | 82 %             |
| <b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b> | <b>700,3</b> | <b>484,0</b>   | <b>100,6</b> | <b>115,7</b>  | <b>83 %</b>      |
| Autres actifs de commerce        | 11,0         | 6,7            | 1,4          | 2,9           | 83 %             |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>711,3</b> | <b>490,7</b>   | <b>101,9</b> | <b>118,6</b>  | <b>83 %</b>      |

(a) Au 24 juillet 2020, hors sociétés mises en équivalence.

► LOYERS ET CHARGES FACTURÉS (PART TOTALE, HORS TVA) AU DEUXIÈME TRIMESTRE 2020<sup>(a)</sup>

| Pays/zone                        | Facturés     | Dont collectés | Dont impayés | Dont différés | Taux de collecte |
|----------------------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|------------------|
| France-Belgique                  | 135,9        | 43,7           | 29,7         | 62,6          | 60 %             |
| Italie                           | 55,3         | 8,1            | 17,6         | 29,6          | 32 %             |
| Scandinavie                      | 52,7         | 43,9           | 6,9          | 2,0           | 86 %             |
| Ibérie                           | 37,8         | 14,9           | 9,7          | 13,2          | 60 %             |
| Europe centrale et autres        | 19,3         | 8,1            | 7,1          | 4,1           | 53 %             |
| Pays-Bas                         | 20,3         | 12,5           | 6,6          | 1,2           | 66 %             |
| Allemagne                        | 14,7         | 6,9            | 4,6          | 3,1           | 60 %             |
| <b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b> | <b>336,0</b> | <b>138,1</b>   | <b>82,1</b>  | <b>115,7</b>  | <b>63 %</b>      |
| Autres actifs de commerce        | 5,0          | 0,8            | 1,3          | 2,9           | 39 %             |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>341,0</b> | <b>139,0</b>   | <b>83,4</b>  | <b>118,6</b>  | <b>62 %</b>      |

(a) Au 24 juillet 2020, hors sociétés mises en équivalence.

Au cours des six premiers mois de l'année, le Groupe a facturé des loyers et des charges pour un montant total de 711,3 millions d'euros ; 83 % des loyers non différés du premier semestre ont été collectés, tandis que ce taux atteint 62 % sur le deuxième trimestre. Ce taux de collecte exceptionnellement bas est lié à la pandémie et aux fermetures de centres qui en ont découlé. En avril et en mai, les enseignes ont cessé de payer les loyers en raison des moratoires déclarés par plusieurs gouvernements en Europe et des reports de paiement accordés par Klépierre à ses locataires pour soulager leur trésorerie.

Dans le sillage de la réouverture des centres, le Groupe a entamé des discussions avec ses locataires pour trouver des solutions mutuellement acceptables concernant les loyers relatifs à la période de confinement. La plupart des négociations sont en cours ; elles sont menées au cas par cas et visent à octroyer une exonération partielle des loyers impayés en échange d'une prolongation des baux et/ou de l'ouverture de nouveaux magasins. Klépierre apporte également un soutien financier ciblé aux commerçants dans les segments particulièrement touchés tels que l'Alimentation et restauration et la Mode, ainsi qu'aux plus petits commerçants en France.

Dans les pays où les boutiques n'ont pas fermé ou qui ont rouvert début mai (Scandinavie, Pays-Bas et Allemagne), le taux de collecte s'est nettement amélioré pour atteindre 88 % sur l'ensemble du premier semestre (et 78 % sur le deuxième trimestre). Dans les pays où les magasins ont rouvert plus récemment (France, Europe du Sud et Europe centrale), le taux de collecte a été moindre (80 % pour le premier semestre ; 54 % pour le deuxième trimestre), mais est appelé à progresser au fil des négociations.

La signature d'accords devrait continuer de s'accélérer dans les prochains mois et Klépierre compte finaliser les négociations d'ici la fin de l'année, ce qui devrait se traduire par une amélioration du taux de collecte du deuxième trimestre.

Au 30 juin 2020, 341 accords ont été signés dans le cadre de la Covid-19. Les concessions accordées aux enseignes ont été traitées conformément à la norme IFRS 16, stipulant que toute concession accordée doit être traitée comme une modification du bail et ce faisant, être comptabilisée en déduction du revenu avec un étalement linéaire sur la durée minimale du bail. L'impact sur le premier semestre est de moins de 1 million d'euros.

Quoique l'activité locative ait principalement porté sur le règlement des loyers depuis le mois de mars, le Groupe a tout de même signé 400 baux sur les six premiers mois de l'année et a continué d'ouvrir des magasins emblématiques au sein de son portefeuille européen de centres commerciaux de premier plan. En France, Primark a ouvert un magasin de 6 650 m<sup>2</sup> à Belle Épine (région parisienne), dont les boutiques Zara et Bershka ont été complètement rénovées et agrandies, enrichissant encore l'offre commerciale de ce centre commercial phare situé au sud de Paris. Le sous-segment du sport a poursuivi son expansion au premier semestre comme en témoignent les ouvertures de Decathlon (Nový Smíchov – Prague, République tchèque), XXL (Gulskogen – Drammen, Norvège), Nike (Milanofiori – Milan, Italie), et Foot Locker (Aqua Portimão – Portimão, Portugal). En plus de ces magasins emblématiques, le Groupe a également inauguré deux nouveaux concepts Destination Food® à Emporia (Malmö, Suède) et Nový Smíchov (Prague, République tchèque), accueillant un large éventail d'enseignes internationales et locales.

Malgré la reprise progressive de l'activité locative à l'issue de la réouverture des centres commerciaux, le ralentissement des opérations de location dû aux mesures de confinement a pesé sur les taux d'occupation des centres commerciaux de Klépierre, le taux de vacance EPRA augmentant légèrement de 80 points de base pour atteindre 3,8 %, contre 3,0 % fin 2019.

► INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

| Pays/zone                 | Baux renouvelés et recommercialisés<br>(en millions d'euros) | Réversion<br>(en %) | Réversion<br>(en millions d'euros) | Taux d'effort <sup>(a)</sup> | Taux de vacance<br>EPRA |
|---------------------------|--|---------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| France-Belgique           | 8,9  | - 1,4 %             | - 0,1                              | 15,2 %                       | 3,9 %                   |
| Italie                    | 7,6  | + 7,0 %             | 0,5                                | 14,7 %                       | 2,0 %                   |
| Scandinavie               | 7,8  | + 0,4 %             | -                                  | 12,7 %                       | 6,2 %                   |
| Ibérie                    | 5,3  | + 13,3 %            | 0,6                                | 16,1 %                       | 4,5 %                   |
| Europe centrale et autres | 3,2  | + 8,3 %             | 0,2                                | 14,6 %                       | 3,6 %                   |
| Pays-Bas                  | 0,8  | + 6,2 %             | -                                  | -                            | 3,8 %                   |
| Allemagne                 | 0,3  | - 0,7 %             | -                                  | 13,4 %                       | 3,2 %                   |
| <b>TOTAL</b>              | <b>33,9</b>  | <b>+ 4,0 %</b>      | <b>1,3</b>                         | <b>14,6 %</b>                | <b>3,8 %</b>            |

Tous les actifs (y compris les sociétés mises en équivalence) sont comptabilisés à 100 %.

(a) Non calculé pour les Pays-Bas, car seuls quelques commerçants néerlandais communiquent leur chiffre d'affaires à Klépierre.

## 1.1.6 Revenus locatifs nets

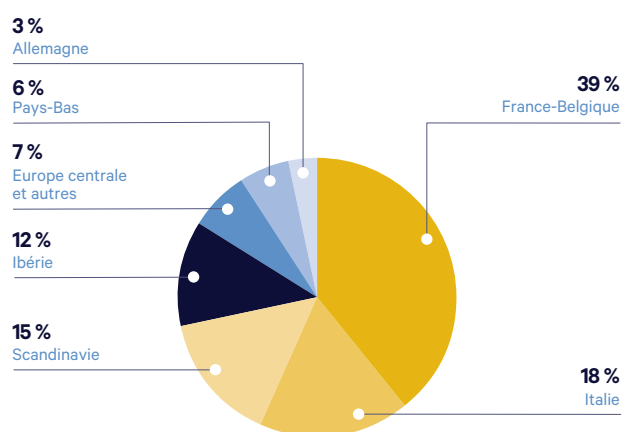
### ► REVENUS LOCATIFS NETS (en part totale)

| En millions d'euros              | 30/06/2020   | 30/06/2019   | Variation à périmètre courant | Variation hors cessions et effets de change | Impact de l'indexation |
|----------------------------------|--------------|--------------|-------------------------------|---|------------------------|
| France-Belgique                  | 198,4        | 204,3        | - 2,9 %                       | - 2,5 %                                     | + 2,0 %                |
| Italie                           | 87,8         | 93,4         | - 5,9 %                       | - 5,6 %                                     | + 0,5 %                |
| Scandinavie                      | 76,1         | 84,9         | - 10,4 %                      | - 6,8 %                                     | + 1,4 %                |
| Ibérie                           | 60,7         | 64,0         | - 5,2 %                       | - 0,4 %                                     | + 0,4 %                |
| Europe centrale et autres        | 35,6         | 52,2         | - 31,9 %                      | - 12,8 %                                    | + 1,5 %                |
| Pays-Bas                         | 29,0         | 33,4         | - 13,4 %                      | - 5,0 %                                     | + 1,3 %                |
| Allemagne                        | 15,6         | 19,7         | - 20,9 %                      | - 18,1 %                                    | -                      |
| <b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b> | <b>503,1</b> | <b>552,0</b> | <b>- 8,9 %</b>                | <b>- 5,0 %</b>                              | <b>+ 1,3 %</b>         |
| Autres actifs de commerce        | 8,4          | 11,5         | - 26,8 %                      |   |                        |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>511,5</b> | <b>563,5</b> | <b>- 9,2 %</b>                |   |                        |

Les revenus locatifs nets générés par l'activité des centres commerciaux se sont établis à 503,1 millions d'euros au cours des six premiers mois de l'année, en baisse de 8,9 % à périmètre courant (par rapport à la même période l'an dernier), en part totale. Cette diminution provient de l'effet combiné des éléments suivants :

- un recul de 26 millions d'euros des revenus locatifs nets (- 5,0 %, hors cessions et effets de change) principalement lié à de moindres revenus variables (dont loyers variables, activités de *specialty leasing* et parkings) et, dans une moindre mesure, une hausse des provisions pour créances douteuses (11 millions d'euros) ainsi qu'une légère augmentation de la vacance (+ 80 points de base à 3,8 %). Cette baisse a été partiellement compensée par une indexation (1,3 %) et une réversion positives. Comme expliqué plus haut, la baisse de 5 % n'intègre pas encore l'impact total des remises accordées aux commerçants au titre de la période de fermeture qui, conformément aux normes IFRS, seront comptabilisées de façon linéaire dans l'état du résultat global sur la durée minimale du bail ;
- un impact négatif de 17 millions d'euros lié aux cessions, principalement attribuable à la vente du portefeuille hongrois à la fin de l'année 2019 ; et
- un impact négatif de 6 millions d'euros lié aux développements et acquisitions, à un effet de change défavorable et à d'autres éléments non récurrents.

### ► RÉPARTITION DES REVENUS LOCATIFS NETS DES CENTRES COMMERCIAUX PAR RÉGION POUR LE SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2020 (en part totale)



### ► EFFET DE CHANGE SUR LES REVENUS LOCATIFS NETS POUR LE PREMIER SEMESTRE 2020

|                                  | À change constant | À change courant | Effet de change |
|----------------------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| Norvège                          | - 1,3 %           | - 10,5 %         | - 921 pb        |
| Suède                            | - 7,0 %           | - 8,2 %          | - 124 pb        |
| Danemark                         | - 11,9 %          | - 11,8 %         | + 0 pb          |
| <b>SCANDINAVIE</b>               | <b>- 6,8 %</b>    | <b>- 10,2 %</b>  | <b>- 339 pb</b> |
| République tchèque               | - 6,5 %           | - 9,0 %          | - 248 pb        |
| Pologne                          | - 10,1 %          | - 10,1 %         | 0 pb            |
| Turquie <sup>(a)</sup>           | - 25,3 %          | - 33,6 %         | - 824 pb        |
| <b>EUROPE CENTRALE ET AUTRES</b> | <b>- 12,8 %</b>   | <b>- 15,7 %</b>  | <b>- 285 pb</b> |
| <b>CENTRES COMMERCIAUX</b>       | <b>- 5,0 %</b>    | <b>- 5,7 %</b>   | <b>- 70 pb</b>  |

(a) En Turquie, afin de se conformer au décret présidentiel et du fait de la forte dépréciation de la livre turque, les loyers en euros ou en dollars américains ont été convertis en livres turques au quatrième trimestre 2018.



## 1.1.7 Contribution des actifs consolidés selon la méthode de mise en équivalence

La contribution au cash-flow net courant des sociétés mises en équivalence<sup>(1)</sup> s'est élevée à 26,4 millions d'euros en 2020. Ces actifs sont les suivants :

- > **France** : Les Passages (Boulogne ; participation de Klépierre 50 %), Espace Coty (Le Havre ; participation de Klépierre 50 %), Mayol (Toulon ; participation de Klépierre 40 %), Le Millénaire (Paris ; participation de Klépierre 50 %), et Belle Épine (Paris ; participation de Klépierre 10 %, acquise le 13 décembre 2019) ;
- > **Italie** : Porta di Roma (Rome ; participation de Klépierre 50 %), Il Leone (Lonato ; participation de Klépierre 50 %), Il Corti Venete (Vérone ; participation de Klépierre 50 %), Il Destriero (Milan ; participation de Klépierre 50 %), Città Fiera (Udine ; participation de Klépierre 49 %) ;

- > **Norvège** : Økernsenteret (Oslo ; participation de Klépierre 50 %), Metro Senter (Oslo ; participation de Klépierre 50 %), Nordbyen (Larvik ; participation de Klépierre 50 %) ;
- > **Portugal** : Aqua Portimão (Portimão ; participation de Klépierre 50 %) ; et
- > **Turquie** : Akmerkez (Istanbul ; participation de Klépierre 46,9 %) .

Les tableaux présentés ci-après indiquent la contribution de ces actifs, par pays, aux revenus locatifs bruts et nets, à l'excédent brut d'exploitation, au cash-flow net courant et au résultat net. La diminution du résultat net des sociétés mises en équivalence s'explique par la baisse de juste valeur des centres commerciaux détenus conjointement. En France, toutes les données chiffrées intègrent la prise de participation récente de 10 % dans le centre commercial Belle Épine (région parisienne).

Au 24 juillet 2020, 81 % des loyers non différés du premier semestre avaient été collectés pour les sociétés mises en équivalence. Au deuxième trimestre, le taux de collecte s'élève à 59 %.

### ► CONTRIBUTION DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

#### Revenus locatifs bruts

| En millions d'euros    | 30/06/2020  | 30/06/2019  |
|------------------------|-------------|-------------|
| France                 | 12,5        | 11,4        |
| Italie                 | 19,5        | 20,3        |
| Norvège <sup>(a)</sup> | 3,4         | 3,9         |
| Portugal               | 1,7         | 1,8         |
| Turquie                | 2,3         | 4,4         |
| <b>TOTAL</b>           | <b>39,4</b> | <b>41,9</b> |

(a) Afin d'obtenir les intérêts en part du Groupe de la Norvège, les données doivent être multipliées par 56,1 %.

#### Revenus locatifs nets

| En millions d'euros    | 30/06/2020  | 30/06/2019  |
|------------------------|-------------|-------------|
| France                 | 9,6         | 8,1         |
| Italie                 | 16,5        | 17,5        |
| Norvège <sup>(a)</sup> | 2,9         | 3,4         |
| Portugal               | 1,6         | 1,7         |
| Turquie                | 1,6         | 3,3         |
| <b>TOTAL</b>           | <b>32,3</b> | <b>33,9</b> |

(a) Afin d'obtenir les intérêts en part du Groupe de la Norvège, les données doivent être multipliées par 56,1 %.

#### Excédent brut d'exploitation

| En millions d'euros    | 30/06/2020  | 30/06/2019  |
|------------------------|-------------|-------------|
| France                 | 9,5         | 7,9         |
| Italie                 | 16,4        | 17,4        |
| Norvège <sup>(a)</sup> | 2,9         | 3,4         |
| Portugal               | 1,6         | 1,7         |
| Turquie                | 1,4         | 3,1         |
| <b>TOTAL</b>           | <b>31,8</b> | <b>33,5</b> |

(a) Afin d'obtenir les intérêts en part du Groupe de la Norvège, les données doivent être multipliées par 56,1 %.

#### Cash-flow net courant

| En millions d'euros    | 30/06/2020  | 30/06/2019  |
|------------------------|-------------|-------------|
| France                 | 8,2         | 6,7         |
| Italie                 | 13,1        | 13,5        |
| Norvège <sup>(a)</sup> | 2,9         | 3,4         |
| Portugal               | 0,4         | 0,5         |
| Turquie                | 1,8         | 3,7         |
| <b>TOTAL</b>           | <b>26,4</b> | <b>27,7</b> |

(a) Afin d'obtenir les intérêts en part du Groupe de la Norvège, les données doivent être multipliées par 56,1 %.

#### Résultat net<sup>(b)</sup>

| En millions d'euros    | 30/06/2020    | 30/06/2019 |
|------------------------|---------------|------------|
| France                 | - 10,1        | - 6,2      |
| Italie                 | 0,2           | 8,2        |
| Norvège <sup>(a)</sup> | - 1,2         | 2,2        |
| Portugal               | - 1,9         | 0,3        |
| Turquie                | 0,5           | 0,6        |
| <b>TOTAL</b>           | <b>- 12,4</b> | <b>5,2</b> |

(a) Afin d'obtenir les intérêts en part du Groupe de la Norvège, les données doivent être multipliées par 56,1 %.

(b) Le résultat net comprend les éléments non récurrents et sans incidence sur la trésorerie, y compris la variation de valeur des immeubles de placement.

(1) Les sociétés mises en équivalence regroupent les investissements dans les sociétés sous contrôle conjoint (coentreprises), ainsi que les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable.

## 1.2 ACTIVITÉ PAR RÉGION

### 1.2.1 France-Belgique (38,8 % des revenus locatifs nets)

#### ► REVENUS LOCATIFS NETS ET TAUX DE VACANCE EPRA EN FRANCE-BELGIQUE

| En millions d'euros    | Revenus locatifs nets courants |              |                | Revenus locatifs nets hors cessions et effets de change |              |                | Taux de vacance EPRA |              |
|------------------------|--------------------------------|--------------|----------------|---|--------------|----------------|----------------------|--------------|
|                        | 30/06/2020                     | 30/06/2019   | Variation      | 30/06/2020  | 30/06/2019   | Variation      | 30/06/2020           | 30/06/2019   |
| France                 | 189,1                          | 195,6        | - 3,3 %        | 184,4   | 189,9        | - 2,9 %        | 4,0 %                | 3,4 %        |
| Belgique               | 9,3                            | 8,8          | + 6,6 %        | 9,3   | 8,8          | + 5,7 %        | 1,6 %                | 1,2 %        |
| <b>FRANCE-BELGIQUE</b> | <b>198,4</b>                   | <b>204,3</b> | <b>- 2,9 %</b> | <b>193,7</b>  | <b>198,8</b> | <b>- 2,5 %</b> | <b>3,9 %</b>         | <b>3,3 %</b> |

Les mesures strictes de confinement ordonnées en France à partir de la mi-mars lorsque l'épidémie s'est déclarée devraient entraîner une baisse de 11,4 % du PIB en 2020. En dépit des mesures prises par les pouvoirs publics pour soutenir les ménages et les entreprises, telles que le chômage partiel, le taux de chômage devrait augmenter et s'établir à 11,0 % d'ici à la fin de l'année 2020. Nonobstant un taux d'inflation qui devrait atteindre 0,4 % en 2020, la forte augmentation de l'épargne des ménages associée aux mesures gouvernementales devrait permettre à la consommation d'augmenter progressivement avec le retour de la confiance et des opportunités d'achat (le PIB devrait augmenter de 7,7 % en 2021).

Après un début d'année solide (le chiffre d'affaires des commerçants des centres commerciaux de Klépierre est resté stable pendant les deux premiers mois), la France et la Belgique ont ordonné, le 17 mars, la fermeture de tous les commerces autres que ceux de première nécessité, dont les supermarchés, les épiceries et les pharmacies.

Depuis le 11 mai, les restrictions ont été progressivement assouplies, permettant la réouverture de tous les centres commerciaux, à l'exception des centres de la région parisienne de plus de 40 000 m<sup>2</sup>. Le 30 mai, la réouverture de tous les centres commerciaux a été autorisée. Au 20 juillet, la grande majorité des magasins sont ouverts (97,3 %)<sup>(1)</sup> et la fréquentation progresse chaque semaine depuis la réouverture (elle atteignait 64 % du niveau de l'année dernière après la réouverture ; et est stable du 13 au 19 juillet par rapport à l'an dernier).

Grâce aux mesures gouvernementales en faveur du pouvoir d'achat des consommateurs, le chiffre d'affaires des commerçants a atteint 84 % de son niveau de l'année dernière en mai, et 87 % en juin. Certains secteurs ont déjà retrouvé leur niveau de l'année dernière, comme les segments Équipement de la maison (+ 15 % en juin) et Culture, cadeaux et loisirs (+ 3 % en juin), tandis que les segments Mode et Alimentation et restauration ont été plus fortement touchés.

Au 24 juillet, 276,1 millions d'euros de loyers ont été facturés au titre du premier semestre. Le taux de collecte des loyers non différés s'établit à 84 % au premier semestre et à 60 % pour les loyers du deuxième trimestre (voir la section 1.1.5 « Recouvrement des loyers et

activité locative »). Le Groupe est passé d'une facturation trimestrielle à une facturation mensuelle des loyers du deuxième et du troisième trimestre pour la plupart des commerçants, afin de soulager leur trésorerie. Klépierre a également reporté le paiement des loyers d'avril et de mai à septembre et octobre, tandis qu'une annulation de trois mois de loyer a été accordée aux plus petits commerçants qui la sollicitaient. Le moratoire mis en place par les pouvoirs publics interdisant aux propriétaires d'appliquer des pénalités ou d'expulser les locataires jusqu'au 24 juin en cas de non-paiement des loyers du deuxième trimestre a limité la capacité du Groupe à collecter les loyers. Les négociations avec les commerçants ont repris sur fond de redémarrage satisfaisant de l'activité depuis la fin du confinement, ce qui devrait se traduire par une amélioration du taux de collecte dans les mois à venir.

Dans ce contexte, les revenus locatifs nets en France-Belgique ont diminué de 2,5 % hors cessions et effets de change sur le semestre (en part totale). Cette baisse est pour l'essentiel imputable à un recul des loyers variables (- 5,8 millions d'euros), bien que la hausse des provisions, du taux de vacance (+ 60 points de base à 3,9 % par rapport au 31 décembre 2019) et des remises temporaires ait été compensée par une réversion et une indexation positives.

L'activité locative s'est poursuivie malgré cet environnement difficile avec la signature de baux emblématiques et l'ouverture de magasins au sein du portefeuille français de Klépierre. Ainsi, Primark a rejoint Belle Épine, le centre commercial de premier plan du Sud de Paris acquis récemment et dans lequel Zara et Bershka ont aussi déployé leurs nouveaux concepts au dernier format et dont New Yorker est venu enrichir davantage l'offre de mode. À Créteil Soleil (région parisienne, France), l'espace restauration de la récente extension est désormais entièrement occupé, avec l'ouverture d'IT Trattoria, de Starbucks Coffee et de Fresh Burritos. En outre, les ouvertures des flagships Etam Lingerie et Foot Locker sont des preuves supplémentaires de la transformation de ce centre commercial historique de Klépierre. Enfin, à Rives d'Arcins (Bègles, France) – l'une des plus grandes destinations commerciales de l'agglomération bordelaise – un nouveau magasin Zara redimensionné devrait ouvrir sur une surface de 3 000 m<sup>2</sup> en août, tandis que Snipes devrait également inaugurer un flagship.

(1) Pourcentage des loyers.

## 1.2.2 Italie (17,2 % des revenus locatifs nets)

### ► REVENUS LOCATIFS NETS ET TAUX DE VACANCE EPRA EN ITALIE

| En millions d'euros | Revenus locatifs nets courants |             |                | Revenus locatifs nets hors cessions<br>et effets de change |             |                | Taux de vacance EPRA |              |
|---------------------|--------------------------------|-------------|----------------|--|-------------|----------------|----------------------|--------------|
|                     | 30/06/2020                     | 30/06/2019  | Variation      | 30/06/2020   | 30/06/2019  | Variation      | 30/06/2020           | 30/06/2019   |
| <b>ITALIE</b>       | <b>87,8</b>                    | <b>93,4</b> | <b>- 5,9 %</b> | <b>85,0</b>  | <b>90,0</b> | <b>- 5,6 %</b> | <b>2,0 %</b>         | <b>1,5 %</b> |

L'Italie a été le premier pays européen à être touché par la pandémie avec la plupart des cas dans les régions du nord que sont la Lombardie, le Piémont, la Vénétie et l'Émilie-Romagne. Les autorités italiennes ont imposé du 12 mars au 18 mai un confinement strict qui a pesé sur l'économie, dont le PIB devrait se contracter de 11,3 % en 2020. Malgré le chômage partiel et les mesures prises par les pouvoirs publics pour empêcher les licenciements pour raisons économiques, le taux de chômage devrait atteindre 10,1 % en 2020, annulant les baisses enregistrées ces dernières années. Parallèlement, l'inflation devrait rester stable au cours de la période.

À la fin du mois de mai, les mesures de confinement ont été progressivement assouplies, tandis que des politiques publiques favorables devraient continuer à soutenir l'emploi, la consommation et l'investissement. Dans ce contexte, l'économie montre des signes de reprise dans de nombreux secteurs, mais le tourisme italien reste vulnérable, principalement en raison d'une demande internationale incertaine.

Au cours des deux premiers mois de 2020, le **chiffre d'affaires des commerçants** italiens est resté globalement stable (en baisse de 0,6 %) avant la mise en place du confinement. Depuis la fin mai, les restrictions ont été largement levées, permettant la réouverture complète des centres commerciaux de Klépierre. Le 20 juillet 2020, 97,6 % des magasins<sup>(1)</sup> avaient rouvert. Depuis, la fréquentation s'est progressivement redressée (61 % du niveau de l'année dernière après réouverture ; 76 % entre le 13 et le 19 juillet), tandis que le chiffre d'affaires des commerçants a progressé, passant de 64 % de son niveau de l'année dernière en mai à 79 % en juin<sup>(2)</sup>. Le segment Alimentation et restauration a été fortement touché par la situation sanitaire actuelle, tandis que les secteurs Équipement de la maison et Culture, cadeaux et loisirs ont rebondi plus rapidement.

Dans ce contexte, les **revenus locatifs nets** accusent une baisse de 5,6 % en Italie, hors cessions et effets de change, principalement du fait d'un recul de 4 millions d'euros des revenus variables, d'une hausse des provisions et d'une légère augmentation du taux de vacance EPRA à 2,0 % (contre 1,5 % au 31 décembre 2019).

Le 24 juillet 2020, 112,9 millions d'euros de loyers avaient été facturés au titre du premier semestre, et 73 % des loyers non différés du premier semestre avaient été collectés (le taux de collecte des loyers non différés du deuxième trimestre ressort à 32 %<sup>(3)</sup>). Klépierre est passé d'une facturation trimestrielle à une facturation mensuelle des loyers du deuxième trimestre et a reporté le paiement d'une partie des loyers du deuxième trimestre au deuxième semestre<sup>(4)</sup>. Ce niveau de collecte relativement faible s'explique principalement par le moratoire en vigueur en Italie, qui interdit aux propriétaires d'appliquer des pénalités ou d'expulser des locataires en cas de non-paiement des loyers du deuxième trimestre. Toutefois, la récente mesure prise par les pouvoirs publics offrant aux plus petits commerçants (moins de 5 millions d'euros de revenus) un crédit d'impôt allant de 30 % à 60 % (selon la structure du bail) des loyers payés de mars à mai devrait stimuler la collecte des loyers.

Enfin, malgré l'épidémie de Covid-19, des baux emblématiques ont été signés et des magasins ont été ouverts dans l'ensemble du portefeuille italien. À Porta di Roma (Rome), l'offre de mode a encore été enrichie par l'ouverture d'un tout nouveau magasin Armani Exchange sur 1 000 m<sup>2</sup> et par l'arrivée de New Balance en juillet. Dans le même temps, Nike a rejoint Assago Milanofiori (Milan) et Pandora a inauguré sa nouvelle boutique à Globo (Milan), démontrant ainsi l'attractivité du portefeuille de Klépierre en Italie.

## 1.2.3 Scandinavie (14,9 % des revenus locatifs nets)

### ► REVENUS LOCATIFS NETS ET TAUX DE VACANCE EPRA EN SCANDINAVIE

| En millions d'euros | Revenus locatifs nets courants |             |                 | Revenus locatifs nets hors cessions<br>et effets de change |             |                | Taux de vacance EPRA |              |
|---------------------|--------------------------------|-------------|-----------------|--|-------------|----------------|----------------------|--------------|
|                     | 30/06/2020                     | 30/06/2019  | Variation       | 30/06/2020   | 30/06/2019  | Variation      | 30/06/2020           | 30/06/2019   |
| Norvège             | 28,6                           | 32,1        | - 10,8 %        | 24,7   | 25,0        | - 1,3 %        | 6,7 %                | 2,7 %        |
| Suède               | 24,1                           | 26,3        | - 8,6 %         | 23,9   | 25,7        | - 7,0 %        | 5,6 %                | 5,4 %        |
| Danemark            | 23,4                           | 26,6        | - 11,8 %        | 23,5   | 26,6        | - 11,9 %       | 6,3 %                | 5,1 %        |
| <b>SCANDINAVIE</b>  | <b>76,1</b>                    | <b>84,9</b> | <b>- 10,4 %</b> | <b>72,0</b>  | <b>77,3</b> | <b>- 6,8 %</b> | <b>6,2 %</b>         | <b>4,1 %</b> |

La croissance du PIB en **Scandinavie** (Norvège, Suède et Danemark) devrait être affectée en 2020 par la pandémie de Covid-19, bien qu'à un degré variable selon les mesures de confinement appliquées par les différents pays. En Norvège, le PIB devrait diminuer de 6,0 % en 2020, notamment sous l'effet de la baisse des prix et de la demande mondiale de pétrole, ainsi que des incertitudes à l'échelle nationale. Le taux de chômage devrait passer de 3,7 % à 5,9 % d'ici à la fin 2020, et l'inflation devrait ralentir à 0,8 % au cours de l'année. Toutefois, de premiers indicateurs de reprise sont visibles et notamment alimentés par le soutien économique apporté par la Banque de Norvège. En

Suède, malgré des restrictions moins sévères que dans la plupart des autres pays, le PIB devrait accuser une baisse de 6,7 % en 2020 et le chômage devrait croître pour s'établir à 10,0 % d'ici à la fin de l'année (contre 6,8 % en 2019), en raison de la baisse de la consommation des ménages et de la faiblesse des exportations. Enfin, malgré une nette contraction de l'activité, l'économie danoise devrait être relativement moins affectée avec une baisse du PIB de seulement 5,8 % en 2020 et une augmentation du chômage de 160 points de base à 6,6 %, grâce à un important programme de soutien mis en place par les autorités.

(1) Pourcentage des loyers.

(2) Chiffre d'affaires des commerçants, hors jours de fermeture.

(3) Voir la section 1.15 « Recouvrement des loyers et activité locative ».

(4) Boutiques concernées par les fermetures administratives ordonnées par les autorités locales.

Après un début d'année dynamique (hausse de 6,5 % du **chiffre d'affaires des commerçants** au cours des deux premiers mois de 2020) notamment grâce aux récentes opérations locatives à Field's et Emporia et aux conditions météorologiques favorables, la pandémie de Covid-19 a pesé sur la performance globale de la Scandinavie au premier semestre.

Au Danemark, un confinement strict a été mis en place du 18 mars 2020 au 11 mai 2020, tandis que la Norvège et la Suède n'ont procédé qu'à des fermetures administratives partielles (principalement pour les bars et restaurants, les coiffeurs, les instituts de beauté et les salles de sport), permettant aux centres commerciaux de rester ouverts. Ces mesures ont été assouplies à partir de la mi-mai, avec l'ouverture de tous les centres commerciaux de Klépierre et de 97,4 % des magasins<sup>(1)</sup>, ce qui a entraîné un net rebond de la fréquentation. La Norvège est maintenant revenue aux niveaux d'avant la crise de la Covid-19 et les taux de fréquentation en Suède et au Danemark atteignent déjà 84 % et 96 % des niveaux de 2019 (entre le 13 et le 19 juillet).

Les restrictions modérées évoquées plus haut ont également permis un rapide rebond du **chiffre d'affaires des commerçants**. En Scandinavie, le chiffre d'affaires des commerçants des centres commerciaux de Klépierre a déjà atteint en juin 98 % du niveau de 2019, en nette progression par rapport à mai (87 % du niveau de 2019). La reprise est particulièrement marquée en Norvège (hausse de 9 % en juin), mais la Suède (87 % du niveau de juin 2019) et le Danemark (94 % du niveau de l'année dernière) ont néanmoins surperformé les autres pays d'Europe.

Dans ce contexte, les **revenus locatifs nets** ont reculé de 6,8 % (hors cessions et effet de change) au premier semestre 2020 (baisse de 1,3 % en Norvège, de 7,0 % en Suède et de 11,9 % au Danemark), en

grande partie du fait de la baisse de 5,5 millions d'euros des revenus variables, de l'augmentation des provisions et d'une hausse de la vacance (6,2 %), partiellement compensés par une indexation positive.

Enfin, la Scandinavie affiche le taux de **recouvrement des loyers** le plus élevé d'Europe au titre du premier semestre 2020 : 92 % pour les loyers non différés (et 86 % pour les loyers du deuxième trimestre). Le 24 juillet 2020, le taux de collecte des loyers non différés du premier semestre s'élève à 94 % en Norvège, à 92 % au Danemark et à 89 % en Suède (voir la section 1.1.5 « Recouvrement des loyers et activité locative »).

Les gouvernements ont en outre pris des mesures visant à soutenir les commerçants et les bailleurs durant cette période difficile. En Suède, au Danemark et en Norvège, selon l'ampleur de la baisse de leur chiffre d'affaires, les entreprises peuvent bénéficier d'une aide publique pour couvrir leurs coûts fixes. En Suède, l'État rembourse au bailleur 50 % de la réduction de loyer accordée aux locataires. À ce jour, 247 accords ont été signés (représentant 53 % du nombre total de baux en Suède), ce qui a permis d'augmenter encore le taux de collecte.

Sur le plan de **l'activité locative**, le principal fait marquant de la période a été le lancement de la première phase du projet « Umami district » à Emporia (Malmö, Suède), le nouveau concept d'espace de restauration offrant une grande diversité de saveurs aux visiteurs, qui s'est concrétisée par la signature de baux avec de nouvelles enseignes comme Thai Pad, Pita Pit, La Barraca et Two Monkeys. L'achèvement récent de la rénovation de 4 000 m<sup>2</sup> de Gulsbogen (Drammen, Norvège) a ouvert la voie au lancement d'un nouveau magasin XXL complétant l'offre sportive, et au transfert de Telia et Shoeday, tandis que Life et Christiania Glasmagasin ont étoffé l'offre d'Équipement de la maison.

## 1.2.4 Ibérie (11,9 % des revenus locatifs nets)

### ► REVENUS LOCATIFS NETS ET TAUX DE VACANCE EPRA EN IBÉRIE

| En millions d'euros | Revenus locatifs nets courants |             |                | Revenus locatifs nets hors cessions et effets de change |             |                | Taux de vacance EPRA |              |
|---------------------|--------------------------------|-------------|----------------|---|-------------|----------------|----------------------|--------------|
|                     | 30/06/2020                     | 30/06/2019  | Variation      | 30/06/2020  | 30/06/2019  | Variation      | 30/06/2020           | 30/06/2019   |
| Espagne             | 51,8                           | 53,2        | - 2,6 %        | 52,0  | 52,8        | - 1,7 %        | 4,5 %                | 1,7 %        |
| Portugal            | 8,8                            | 10,8        | - 18,0 %       | 8,9   | 8,2         | + 7,9 %        | 4,7 %                | 4,0 %        |
| <b>IBÉRIE</b>       | <b>60,7</b>                    | <b>64,0</b> | <b>- 5,2 %</b> | <b>60,8</b>   | <b>61,1</b> | <b>- 0,4 %</b> | <b>4,5 %</b>         | <b>2,1 %</b> |

En Espagne, le PIB devrait reculer de 11,1 % en 2020 sous l'effet des mesures de confinement mises en œuvre à l'échelle nationale entre le 14 mars et le 10 mai. La fermeture des écoles, des universités et des frontières, les restrictions de déplacement et l'arrêt de la plupart des activités commerciales et industrielles ont entraîné un ralentissement de l'activité, des dépenses de consommation et du tourisme. Le taux de chômage devrait augmenter à 19,2 % en 2020 (contre 14,1 % en 2019) et l'inflation devrait être nulle, alors qu'elle s'établissait à 0,8 % l'année dernière. La reprise économique en 2021 (la croissance du PIB devrait s'élever à 7,5 % en 2021) devrait être soutenue par des politiques actives en faveur du marché du travail, par un apport de liquidités publiques pour le secteur privé et par des mesures ciblées pour relancer le tourisme.

**L'économie portugaise** devrait se contracter de 9,4 % en 2020 puis rebondir de 6,3 % en 2021. À la suite de l'épidémie de Covid-19, le gouvernement a décrété un confinement à l'échelle nationale, du 19 mars au 1<sup>er</sup> juin, qui a affecté la confiance des ménages et de l'industrie. Pour relancer l'activité, les pouvoirs publics ont pris différentes mesures et notamment mis en place des dispositifs fiscaux avantageux, le chômage partiel et des facilités de crédit pour les entreprises. Dans ce contexte, le chômage pourrait grimper à 11,6 % en 2020, contre 6,5 % en 2019, tandis que l'inflation devrait diminuer légèrement à 0,2 % (contre 0,3 % en 2019).

Comme au cours des dernières années, le **chiffre d'affaires des commerçants** a bien progressé pendant les deux premiers mois de 2020 en Ibérie (hausse de 6,0 %), mais a reculé au deuxième trimestre en raison du confinement mis en place à la mi-mars. En Espagne, les mesures de confinement ont été assouplies à partir du 10 mai, et les centres commerciaux espagnols de Klépierre ont progressivement repris leur activité à compter du 25 mai (excepté les centres commerciaux de Madrid et de Barcelone qui n'ont été autorisés à rouvrir qu'à partir du 8 juin), tandis qu'au Portugal, les centres commerciaux ont rouvert le 1<sup>er</sup> juin. Le 22 juillet 2020, 91,0 %<sup>(2)</sup> des magasins espagnols et portugais étaient ouverts. Le taux de 9 % de magasins encore fermés correspond essentiellement à ceux de Maremagnum (Barcelone, Espagne), qui a souffert de l'absence de touristes. Depuis la réouverture, la fréquentation progresse au fil des semaines, et le chiffre d'affaires du premier mois de réouverture atteint en juin 74 % du niveau de l'année dernière<sup>(3)</sup>.

Dans la péninsule ibérique, les **revenus locatifs nets** sont globalement stables au premier semestre, hors cessions et effets de change. La réversion positive et la contribution de l'indexation ont compensé le recul des revenus variables (en baisse de 2 millions d'euros) et l'augmentation du taux de vacance.

(1) Le 20 juillet 2020, en pourcentage des loyers.

(2) Pourcentage des loyers.

(3) Chiffre d'affaires des commerçants, hors jours de fermeture.

Le 24 juillet 2020, 84 % des loyers non différés avaient été collectés pour le premier semestre. Ce taux de collecte modeste est principalement attribuable au deuxième trimestre (58 % en Espagne ; 73 % au Portugal)<sup>(1)</sup>, et s'explique en grande partie par la volonté des commerçants de renégocier les conditions des baux à l'issue de la période de confinement, ainsi que par les décisions des gouvernements espagnol et portugais de mettre en œuvre des mesures de report de loyer pour les baux commerciaux. L'accélération de l'activité locative (227 accords signés/acceptés<sup>(2)</sup>) ces dernières semaines, dans le sillage de la reprise de l'activité, devrait se traduire par un redressement progressif du taux de recouvrement. Au cours du premier semestre 2020, 62 baux ont été signés (recommercialisations, renouvellements et extensions) pour une surface de 11 123 m<sup>2</sup>, avec un taux de réversion positif de 13,3 %.

Si, dans cette situation inédite, l'**activité locative** a nettement ralenti, Klépierre a néanmoins signé 62 baux au premier semestre 2020. L'ouverture récente d'une boutique Guess et d'un magasin Parfois ont permis d'enrichir l'offre commerciale de Meridiano (Santa Cruz de Tenerife, Espagne), le principal centre commercial des Canaries, tandis que l'enseigne de *sneakers* Skechers a rejoint Principe Pio (Madrid, Espagne) et que Starbucks Coffee a signé un bail à Nueva Condomina (Murcie, Espagne).

## 1.2.5 Europe centrale et autres (7,0 % des revenus locatifs nets)

### ► REVENUS LOCATIFS NETS ET TAUX DE VACANCE EPRA EN EUROPE CENTRALE ET AUTRES

| En millions d'euros              | Revenus locatifs nets courants |             |                 | Revenus locatifs nets hors cessions et effets de change |             |                 | Taux de vacance EPRA |              |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------------|---|-------------|-----------------|----------------------|--------------|
|                                  | 30/06/2020                     | 30/06/2019  | Variation       | 30/06/2020  | 30/06/2019  | Variation       | 30/06/2020           | 30/06/2019   |
| République tchèque               | 14,8                           | 16,2        | - 9,0 %         | 15,1  | 16,2        | - 6,5 %         | 1,8 %                | 0,4 %        |
| Pologne                          | 14,7                           | 16,3        | - 10,1 %        | 14,7  | 16,3        | - 10,1 %        | 0,5 %                | 0,9 %        |
| Hongrie                          | -                              | 10,0        | - 100,0 %       | -   | -           | -               | -                    | 1,8 %        |
| Turquie                          | 5,5                            | 8,3         | - 33,4 %        | 5,6   | 7,4         | - 25,3 %        | 7,5 %                | 11,0 %       |
| Autres                           | 0,6                            | 1,3         | - 54,0 %        | 0,6   | 1,3         | - 54,0 %        | 7,7 %                | 4,9 %        |
| <b>EUROPE CENTRALE ET AUTRES</b> | <b>35,6</b>                    | <b>52,2</b> | <b>- 31,9 %</b> | <b>36,0</b>   | <b>41,3</b> | <b>- 12,8 %</b> | <b>3,6 %</b>         | <b>4,6 %</b> |

En **Europe centrale** (République tchèque et Pologne) l'économie devrait ralentir en 2020, avec une baisse de 9,6 % du PIB en République tchèque et de 7,4 % en Pologne, avant de rebondir respectivement de 7,1 % et 4,8 % en 2021. Les mesures de confinement prises pendant la crise sanitaire ont perturbé l'activité manufacturière dans les deux pays, entraînant une baisse des exportations et affectant la confiance des ménages et des entreprises. À l'issue de la levée progressive des restrictions gouvernementales à partir de la mi-avril en République tchèque et de mai en Pologne, l'activité économique a amorcé sa reprise. Le report de la consommation et des investissements pourrait stimuler la reprise, malgré la hausse anticipée du chômage (3,5 % en République tchèque et 7,3 % en Pologne).

L'économie **turque** a enregistré une croissance régulière au cours des deux premiers mois de 2020, avant que la pandémie et les mesures de confinement et de couvre-feu partiel n'y mettent un coup d'arrêt. Les exportations et le tourisme ont été affectés, de même que l'activité manufacturière. En année pleine, le PIB devrait se contracter de 4,8 % (contre une croissance de 0,9 % en 2019) et le taux de chômage devrait augmenter pour s'établir à 15,6 % (contre 13,7 % en 2019), tandis que l'inflation devrait baisser pour atteindre 10,6 %. Une reprise progressive est toutefois prévue pour 2021, grâce à divers programmes gouvernementaux de soutien, qui devraient se traduire par une croissance du PIB de 9,1 %.

**Le chiffre d'affaires des commerçants** de la région Europe centrale et autres a enregistré une progression de 7,7 % à périmètre et changes constants en janvier et février, avant de chuter au deuxième trimestre à la suite de la pandémie. Après près de deux mois de fermeture, les centres commerciaux de Klépierre ont été autorisés à rouvrir à partir de la mi-mai et, à ce jour, 93,0 % des magasins de la région sont ouverts. Bien qu'à un rythme plus lent que dans d'autres pays, la fréquentation enregistre depuis une reprise progressive en République tchèque (54 % du niveau de l'année dernière à la réouverture ; 84 % du 13 au 19 juillet) et en Pologne (39 % du niveau de l'année dernière à la réouverture ; 69 % du 13 au 19 juillet). Toutefois, à l'instar d'autres centres commerciaux situés à proximité de pôles de transport et/ou de grands quartiers d'affaires, Nový Smíchov (Prague, République tchèque) continue de sous-performer en matière de fréquentation et

de chiffre d'affaires des commerçants, ce qui pèse sur les performances de l'ensemble de la région. En Turquie, le couvre-feu imposé par les autorités locales et les protocoles sanitaires stricts ont continué à pénaliser le chiffre d'affaires des commerçants. Dans ce contexte, les ventes de la région Europe centrale et autres ont augmenté progressivement au cours des deux derniers mois (78 % du niveau de l'année dernière en juin contre 70 % en mai).

Les **revenus locatifs nets** d'Europe centrale et autres ont diminué de 31,9 % à périmètre courant, reflétant principalement la cession du portefeuille hongrois de Klépierre opérée en 2019. Hors cessions et effets de change (- 12,8 %), la baisse est principalement imputable à la diminution des revenus variables, à l'augmentation des provisions et aux remises temporaires.

Au 24 juillet 2020, 47,7 millions d'euros avaient été facturés au titre des loyers du premier semestre. Le taux de collecte des loyers non différés atteignait 75 % pour le premier semestre et 53 % pour les loyers du deuxième trimestre (voir section 1.1.5 « Recouvrement des loyers et activité locative »). En République tchèque, le taux de collecte de 52 % au deuxième trimestre est principalement attribuable au moratoire décrété par les pouvoirs publics, qui prendra fin le 31 décembre. Toutefois, cet impact devrait être atténué par le dispositif récemment mis en place qui rembourse aux locataires 50 % des loyers du deuxième trimestre si le bailleur accorde une franchise de loyer de 30 %. Klépierre négocie donc activement avec les locataires en République tchèque, et l'augmentation significative des accords signés ces dernières semaines devrait entraîner une hausse du taux de collecte des loyers.

Au premier semestre 2020, Klépierre a poursuivi la transformation de l'**offre commerciale** de Nový Smíchov (Prague, République tchèque). Après le succès de l'agrandissement sur la surface de l'ancienne unité de Tesco et l'ouverture d'enseignes emblématiques (Zara, Sephora, Bershka et Lindex), Decathlon a inauguré en mai un tout nouveau magasin sur plus de 1 800 m<sup>2</sup>. En outre, Klépierre a poursuivi le déploiement de son concept Destination Food® et a accueilli des enseignes telles que KFC et les restaurateurs tendance de cuisine asiatique Bombay Express, Thai Thai et Bali Bali, illustrant le positionnement unique du premier centre commercial de Prague.

(1) Voir la section 1.1.5 « Recouvrement des loyers et activité locative ».

(2) En plus de ces signatures, 213 accords ont été conclus en Ibérie pour différer les loyers relatifs à la période de fermeture sur les 12 à 24 prochains mois.



## 1.2.6 Pays-Bas (5,7 % des revenus locatifs nets)

### ► REVENUS LOCATIFS NETS ET TAUX DE VACANCE EPRA AUX PAYS-BAS

| En millions d'euros | Revenus locatifs nets courants |             |                 | Revenus locatifs nets hors cessions et effets de change |             |                | Taux de vacance EPRA |              |
|---------------------|--------------------------------|-------------|-----------------|---|-------------|----------------|----------------------|--------------|
|                     | 30/06/2020                     | 30/06/2019  | Variation       | 30/06/2020  | 30/06/2019  | Variation      | 30/06/2020           | 30/06/2019   |
| <b>PAYS-BAS</b>     | <b>29,0</b>                    | <b>33,4</b> | <b>- 13,4 %</b> | <b>30,1</b>   | <b>31,6</b> | <b>- 5,0 %</b> | <b>3,8 %</b>         | <b>2,4 %</b> |

Le PIB des Pays-Bas devrait se contracter de 8,0 % en 2020 (contre une croissance de 1,8 % en 2019). Bien que le gouvernement n'ait pas imposé le confinement de l'ensemble du pays, l'économie a été affectée par des mesures nationales restrictives et par le confinement mis en œuvre dans les autres pays européens. Toutefois, la relance budgétaire, le soutien financier direct et l'aide aux entreprises et aux ménages devraient en atténuer l'impact. Dans ce contexte, le taux de chômage devrait passer de 3,4 % en 2019 à 5,9 % en 2020, et l'inflation devrait passer de 2,7 % en 2019 à 0,3 % en 2020.

Contrairement à ce qui s'est passé dans d'autres pays, la plupart des magasins des Pays-Bas sont restés ouverts pendant toute la période, seules des activités ciblées (restaurants, soins à la personne et cinéma) ayant été contraintes de fermer. Certains commerçants ont toutefois pris eux-mêmes la décision de fermer en raison de l'impact de la pandémie. Depuis le 20 mai, les restrictions ont été progressivement levées et, à ce jour, 95,6 % des magasins des centres commerciaux de Klépierre sont ouverts. Le taux de fréquentation a progressé au fil des semaines. Alexandrium (Rotterdam) enregistre désormais 90 % de la fréquentation de 2019. La reprise à Hoog Catharijne (Utrecht) est plus progressive : la fréquentation reste freinée par la baisse importante du nombre de voyageurs dans la gare.

Les **revenus locatifs nets** ont diminué de 13,4 % à périmètre courant, ce qui s'explique principalement par la cession d'Almere Centrum en juin 2019. La baisse de 5,0 % hors cessions et effets de change est largement attribuable à la diminution des revenus variables sur la période (- 3,2 millions d'euros).

Le 24 juillet 2020, 42,1 millions d'euros avaient été facturés au titre des loyers du premier semestre. Au total, 83 % des loyers non différés du premier semestre ont été collectés (le taux de collecte des loyers du deuxième trimestre était de 66 %)<sup>(1)</sup>. Le fait que le niveau soit plus élevé par rapport à d'autres pays européens s'explique par les mesures de confinement partiel évoquées plus haut, conjuguées au dispositif de soutien mis en œuvre par le gouvernement néerlandais afin de réduire les coûts fixes des commerçants (y compris un soutien en matière de coûts de main-d'œuvre, des subventions en faveur de l'entrepreneuriat, des aides ponctuelles, etc.).

Malgré cette période difficile, Klépierre a réussi à signer des baux importants au premier semestre 2020, et à ouvrir des magasins emblématiques aux Pays-Bas. À Hoog Catharijne (Utrecht), Albert Heijn a renouvelé son bail et a ouvert en juillet un supermarché entièrement rénové sur 1 300 m<sup>2</sup>. L'offre commerciale du premier centre des Pays-Bas a été encore enrichie par l'ouverture d'une nouvelle boutique Swarovski et par l'arrivée de l'enseigne *lifestyle* minimaliste chinoise Miniso. Parallèlement, Holland & Barrett, la chaîne leader dans le domaine de la santé et du bien-être, a inauguré son tout dernier concept à Hoog Catharijne (Utrecht) et Alexandrium (Rotterdam). Enfin, les enseignes de mode The Sting et Cotton Club ont ouvert deux nouveaux magasins à Alexandrium (2 000 m<sup>2</sup> au total), où Costes a par ailleurs lancé son nouveau concept.

## 1.2.7 Allemagne (3,0 % des revenus locatifs nets)

### ► REVENUS LOCATIFS NETS ET TAUX DE VACANCE EPRA EN ALLEMAGNE

| En millions d'euros | Revenus locatifs nets courants |             |                 | Revenus locatifs nets hors cessions et effets de change |             |                 | Taux de vacance EPRA |              |
|---------------------|--------------------------------|-------------|-----------------|---|-------------|-----------------|----------------------|--------------|
|                     | 30/06/2020                     | 30/06/2019  | Variation       | 30/06/2020  | 30/06/2019  | Variation       | 30/06/2020           | 30/06/2019   |
| <b>ALLEMAGNE</b>    | <b>15,6</b>                    | <b>19,7</b> | <b>- 20,9 %</b> | <b>16,6</b>   | <b>20,3</b> | <b>- 18,1 %</b> | <b>3,2 %</b>         | <b>4,0 %</b> |

L'économie allemande devrait être relativement résiliente par rapport aux autres pays européens, avec un PIB attendu en baisse de 6,6 % en 2020 avant un rebond de 5,8 % en 2021. L'économie allemande a bénéficié de mesures de confinement plus courtes et moins strictes (ainsi que de tests généralisés et des capacités importantes de son système de santé) : ces éléments devraient contribuer à atténuer le ralentissement économique. La demande intérieure et extérieure a néanmoins été freinée par la pandémie, et le chômage devrait augmenter pour atteindre 4,5 % (contre 3,2 % en 2019), tandis que l'inflation devrait baisser à 0,8 % en 2020 (contre 1,4 % en 2019).

Après un bon début d'année (**chiffre d'affaires des commerçants** en hausse de 4,1 % au cours des deux premiers mois de 2020, en grande partie attribuable aux récentes actions de recommercialisation), le chiffre d'affaires a baissé de 31 % sur l'ensemble du premier semestre en raison de la pandémie de Covid-19 et de la décision prise par le gouvernement allemand de fermer les commerces non essentiels le 17 mars. Après une fermeture de plus d'un mois, les centres commerciaux allemands de Klépierre ont été autorisés à reprendre progressivement leurs activités à partir du 20 avril. Le 20 juillet 2020, 97,7 % des magasins des centres commerciaux de Klépierre avaient rouvert. Après un démarrage relativement lent, avec une fréquentation s'élevant à 50 % du niveau de l'année dernière (qui s'explique en partie par les restrictions d'ouverture pour les magasins de plus de 800 m<sup>2</sup>), le chiffre d'affaires des commerçants est progressivement reparti à la hausse (84 % du niveau de l'année dernière en juin, contre 71 % en mai).

(1) Voir la section 1.1.5 « Recouvrement des loyers et activité locative ».

Dans ce contexte, les **revenus locatifs nets** ont diminué de 18,1 % hors cessions et effets de change au premier semestre 2020. Cette baisse est principalement due à une augmentation des provisions, tandis que les revenus variables ont reculé de 1 million d'euros. Les loyers *minima* garantis ont légèrement baissé en raison d'une réversion négative, tandis que le taux de vacance est resté globalement stable.

Le 24 juillet 2020, le taux de collecte des loyers non différés était de 82 % pour les loyers du premier semestre et de 60 % pour les loyers du deuxième trimestre. Malgré le moratoire mis en place par les pouvoirs publics (qui empêche les propriétaires d'appliquer des pénalités ou d'expulser les locataires), le taux de collecte a été largement

influencé par le code de conduite applicable en Allemagne, selon lequel les commerçants paient 50 % des loyers pendant la période de confinement et bénéficient d'une remise moins importante sur les trois mois suivants, en fonction de leur capacité financière propre.

Sur le front de l'**activité locative**, Rituals a ouvert des magasins à Forum Duisburg (Duisburg) et à Centrum Galerie Dresden (Dresde) au premier semestre, enrichissant ainsi l'offre de Santé et beauté des centres commerciaux allemands de Klépierre. Centrum Galerie Dresden a également accueilli en janvier TEDI, le discounter allemand en pleine expansion.

## 1.2.8 Autres actifs de commerce (1,6 % des revenus locatifs nets)

### ► REVENUS LOCATIFS NETS ET TAUX DE VACANCE EPRA DES AUTRES ACTIFS DE COMMERCE

| En millions d'euros              | Revenus locatifs nets courants |             |                 | Revenus locatifs nets hors cessions et effets de change |            |                 | Taux de vacance EPRA |              |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------------|---|------------|-----------------|----------------------|--------------|
|                                  | 30/06/2020                     | 30/06/2019  | Variation       | 30/06/2020  | 30/06/2019 | Variation       | 30/06/2020           | 30/06/2019   |
| <b>AUTRES ACTIFS DE COMMERCE</b> | <b>8,4</b>                     | <b>11,5</b> | <b>- 26,8 %</b> | <b>8,3</b>  | <b>9,3</b> | <b>- 11,1 %</b> | <b>8,4 %</b>         | <b>9,3 %</b> |

Ce segment regroupe les locaux commerciaux situés en France et dont la plupart se trouvent à proximité d'importants centres commerciaux régionaux. À périmètre courant, la baisse des revenus locatifs nets est imputable aux cessions réalisées au cours des 18 derniers mois ainsi qu'aux mesures de confinement qui ont pesé sur les loyers *minima* garantis et aux provisions liées aux enseignes placées en procédure de sauvegarde (voir la section 1.4 « Investissements, développements et cessions »).

Pour les autres actifs de commerce, le 24 juillet 2020, 83 % des loyers non différés du premier semestre avaient été collectés. Au deuxième trimestre, le taux de collecte s'élève à 39 %.

## 1.3 CASH-FLOW NET COURANT

### ► CASH-FLOW NET COURANT ET RÉSULTAT EPRA

| (en millions d'euros)   | 30/06/2020   | 30/06/2019   | Variation      |
|---|--------------|--------------|----------------|
| <b>En part totale</b>   |              |              |                |
| Revenus locatifs bruts  | 581,0        | 626,9        | - 7,3 %        |
| Charges locatives et immobilières   | - 69,5       | - 63,4       | + 9,7 %        |
| <b>Revenus locatifs nets</b>  | <b>511,5</b> | <b>563,5</b> | <b>- 9,2 %</b> |
| Revenus de gestion et autres produits   | 42,2         | 46,1         | - 8,5 %        |
| Frais de personnel et frais généraux  | - 63,9       | - 83,2       | - 23,1 %       |
| <b>Excédent brut d'exploitation</b>   | <b>489,8</b> | <b>526,4</b> | <b>- 7,0 %</b> |
| Ajustements pour le calcul du cash-flow des activités d'exploitation :            |              |              |                |
| > Dotation aux amortissements des droits d'utilisation <sup>(a)</sup>             | - 4,0        | - 4,3        |                |
| > Avantages au personnel, stock-options et charges d'exploitation non récurrentes | 0,2          | 3,8          |                |
| > IFRIC 21 impact   | 7,5          | 6,8          |                |
| <b>Cash-flow des activités d'exploitation</b>                                     | <b>493,5</b> | <b>532,7</b> | <b>- 7,4 %</b> |
| Coût de l'endettement net   | - 52,9       | - 68,0       | - 22,2 %       |
| Ajustements pour le calcul du cash-flow net courant avant impôt :                 |              |              |                |
| > Amortissement de la mise à la valeur de marché de la dette Corio                | - 8,4        | - 9,6        |                |
| > Coûts liés au dénouement des instruments financiers                             | 4,1          | 10,5         |                |
| <b>Cash-flow courant avant impôt</b>  | <b>436,3</b> | <b>465,7</b> | <b>- 6,3 %</b> |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence                          | 26,4         | 27,8         |                |
| Impôt courant   | - 8,8        | - 18,4       |                |
| <b>Cash-flow net courant</b>  | <b>453,9</b> | <b>475,0</b> | <b>- 4,4 %</b> |
| <b>En part du Groupe</b>  |              |              |                |
| <b>Cash-flow net courant</b>  | <b>392,1</b> | <b>409,8</b> | <b>- 4,3 %</b> |
| Les ajustements pour le calcul du résultat EPRA réintègrent :                     |              |              |                |
| > Avantages au personnel, stock-options et charges d'exploitation non récurrentes | - 0,2        | - 3,7        |                |
| > Dotations aux amortissements et aux provisions pour risques et charges          | - 11,3       | - 5,8        |                |
| <b>Résultat EPRA</b>  | <b>380,6</b> | <b>400,3</b> | <b>- 4,9 %</b> |
| Nombre moyen d'actions <sup>(b)</sup>   | 286 430 401  | 295 908 706  | - 3,2 %        |
| <b>Par action (en euros)</b>  |              |              |                |
| <b>CASH-FLOW NET COURANT</b>  | <b>1,37</b>  | <b>1,38</b>  | <b>- 1,2 %</b> |
| <b>RÉSULTAT EPRA</b>  | <b>1,33</b>  | <b>1,35</b>  | <b>- 1,8 %</b> |

(a) Droits d'utilisation et obligations locatives liés aux baux de location des bureaux du siège et des véhicules de fonction (IFRS 16).

(b) Hors actions auto-détenues.

- > Baisse des **revenus locatifs nets** de 9,2 %, en part totale en raison de la diminution de 5,0 % des revenus locatifs nets des centres commerciaux Klépierre (hors cessions et effets de change), conséquence mécanique de la Covid-19 sur les revenus variables et des cessions réalisées en 2019 et début 2020 (voir la section 1.1.6) ;
- > diminution de 7,4 % du **cash-flow d'exploitation** en part totale. Afin de limiter la baisse des revenus, Klépierre a lancé un plan de réduction des coûts. Cela s'est traduit par une baisse de 19,2 millions d'euros (23,1 %) des charges de personnel (gel des embauches, recours au chômage partiel, baisse de la rémunération variable) et des autres frais administratifs (réduction des honoraires de conseil et des dépenses de marketing et de communication) ;
- > réduction du **coût de la dette** de 15,1 millions d'euros à 52,9 millions d'euros en part totale. 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 l'endettement net a baissé de 10 millions d'euros grâce au refinancement, à

des conditions plus favorables, des obligations à coupon élevé arrivant à maturité. Dans l'ensemble, le coût moyen de la dette a baissé à 1,2 %, contre 1,5 % au premier semestre 2019 (voir la section 1.6.3 « Coût de l'endettement ») ;

- > baisse de 9,6 millions d'euros de l'**impôt courant** à 8,8 millions d'euros en part totale, reflétant la diminution du cash-flow courant avant impôts et les mesures fiscales favorables mises en place en Italie et en Pologne en raison de la pandémie de Covid-19 ; et
- > réduction du **nombre moyen d'actions** en circulation de 295,9 millions en 2019 à 286,4 millions au premier semestre 2020, du fait du programme de rachat d'actions.

Par conséquent, le cash-flow net courant par action a baissé de 1,2 % sur un an pour atteindre 1,37 euro.

Voir la section 1.7.1 pour un rapprochement du cash-flow net courant, du résultat EPRA et du résultat net.



## 1.4 INVESTISSEMENTS, DÉVELOPPEMENTS ET CESSIONS

### 1.4.1 Marché de l'investissement

Sur douze mois glissants, à fin mars 2020, les volumes d'investissement dans des actifs de commerce sont restés stables par rapport à la même période l'an dernier. Cela s'explique principalement par l'augmentation de 16 % sur le premier trimestre 2020, liée aux transactions réalisées sur des centres commerciaux en Espagne. La part de marché des cinq premiers pays (France, Royaume-Uni, Italie, Allemagne et Espagne) s'est maintenue à environ 60 %, et ce malgré une nouvelle contraction du marché au Royaume-Uni.

Concernant les prix, les rendements des actifs de première catégorie sont restés globalement stables durant la période, malgré une légère hausse des rendements en Allemagne et en Suède.

Depuis le début du deuxième trimestre et malgré l'épidémie de Covid-19, de nouvelles transactions sur des centres commerciaux de premier plan, des supermarchés et des commerces de centre-ville ont été réalisées ou signées avec des investisseurs institutionnels au Portugal, en Espagne, en France et en Suisse qui ont acquis des actifs de commerce ou des parts dans des coentreprises de commerce pour un montant total supérieur à 4 milliards d'euros.

### 1.4.2 Investissements

Le montant total des dépenses d'investissement au premier semestre 2020 a atteint 91,6 millions d'euros (contre 127,7 millions d'euros à la même période l'an dernier), répartis comme suit :

- > 46,2 millions d'euros ont été consacrés au **pipeline de développement**, principalement pour les redéveloppements de Gran Reno (Bologne, Italie) et Hoog Catharijne (Utrecht, Pays-Bas) ainsi que pour le projet Créteil Soleil (région parisienne, France) (voir la section 1.4.3 « Pipeline de développement » ci-après) ;
- > 43,7 millions d'euros ont été investis dans le **portefeuille existant** (hors investissements dans les extensions) pour des rénovations, de la maintenance et des investissements locatifs (voir la section 1.7.6) ; et
- > 1,7 million d'euros ont été affectés aux **intérêts capitalisés**.

### 1.4.3 Pipeline de développement

#### 1.4.3.1 Présentation du pipeline de développement

Dès le début de la période de confinement, Klépierre a activement réduit les dépenses d'investissement non essentielles et décidé de suspendre temporairement certains projets de développement en raison de l'épidémie de Covid-19.

Au cours du premier semestre 2020, Klépierre a maintenu son approche prudente en matière de développement et s'est concentrée sur ses trois principaux projets engagés :

- > l'extension et le redéveloppement de Hoog Catharijne à Utrecht (Pays-Bas) ;
- > le redéveloppement de Créteil Soleil à Paris (France) ; et
- > l'extension et la rénovation de Gran Reno à Bologne (Italie).

Sur la période, 46,2 millions d'euros ont été alloués au pipeline de développement, principalement au titre de ces projets. Le Groupe a décidé de limiter les dépenses aux projets en cours et ne lancera pas de nouveaux projets tant que les conséquences de la Covid-19 sur les opérations du Groupe n'auront pas été totalement clarifiées. Le Groupe plafonnera donc les dépenses d'investissement à 130 millions d'euros en 2020 (contre 188 millions d'euros en 2019).

## ► PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT AU 30 JUIN 2020 (en part totale)

| Projet de développement         | Pays/zone | Ville              | Type                      | Surface<br>(en m <sup>2</sup> ) | Date<br>d'ouverture<br>prévue | Quote-<br>part<br>Klépierre | Prix de<br>revient<br>estimé <sup>(a)</sup><br>(en millions<br>d'euros) | Coût<br>à date<br>(en millions<br>d'euros) | Rendement<br>ciblé <sup>(b)</sup> |
|---------------------------------|-----------|--------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---|--|-----------------------------------|
| Hoog Catharijne Phase 3         | Pays-Bas  | Utrecht            | Extension-rénovation      | 23 844                          | 2019-2022                     | 100,0 %                     | 90  | 66   | 6,4 %                             |
| Créteil Soleil                  | France    | Région parisienne  | Extension-rénovation      | 11 400                          | 2019-2021                     | 80,0 %                      | 138   | 122  | 6,0 %                             |
| Gran Reno                       | Italie    | Bologne            | Extension-rénovation      | 24 876                          | 2021                          | 100,0 %                     | 145   | 31   | 6,3 %                             |
| Grand Place                     | France    | Grenoble           | Extension-rénovation      | 16 200                          | 2020-2022                     | 100,0 %                     | 66  | 12   | 7,7 %                             |
| Campania                        | Italie    | Naples             | Redéveloppement           | 14 200                          | 2022                          | 100,0 %                     | 35  | 17   | 8,7 %                             |
| Le Gru                          | Italie    | Turin              | Redéveloppement           | 5 846                           | 2022                          | 100,0 %                     | 21  | 11   | 6,6 %                             |
| Autres projets                  |           |                    |                           | 12 664                          |                               |                             | 42  | 33   | 5,7 %                             |
| <b>Total projets engagés</b>    |           |                    |                           | <b>109 030</b>                  |                               |                             | <b>539</b>  | <b>291</b>                                 | <b>6,5 %</b>                      |
| Le Gru <sup>(c)</sup>           | Italie    | Turin              | Extension-rénovation      | 24 316                          | 2023                          | 100,0 %                     | 120   | 4  |                                   |
| Maremagnum                      | Espagne   | Barcelone          | Extension-rénovation      | 8 740                           | 2022-2023                     | 100,0 %                     | 43  | 1  |                                   |
| Odysseum <sup>(c)</sup>         | France    | Montpellier        | Extension-redéveloppement | 15 300                          | 2022                          | 100,0 %                     | 52  | 8  |                                   |
| Porta di Roma <sup>(d)</sup>    | Italie    | Rome               | Extension                 | 4 880                           | 2022                          | 50,0 %                      | 14  | 0  |                                   |
| Val d'Europe                    | France    | Région parisienne  | Extension                 | 9 000                           | 2023                          | 55,0 %                      | 61  | 1  |                                   |
| Blagnac                         | France    | Région toulousaine | Extension-rénovation      | 4 393                           | 2022                          | 53,6 %                      | 17  | 0  |                                   |
| Grand Ouest                     | France    | Ecully             | Extension-rénovation      | 2 980                           | 2022                          | 83,0 %                      | 26  | 0  |                                   |
| Allum                           | Suède     | Région de Göteborg | Extension-redéveloppement | 6 600                           | 2023                          | 56,1 %                      | 28  | 0  |                                   |
| L'esplanade                     | Belgique  | Région bruxelloise | Extension                 | 19 475                          | 2024                          | 100,0 %                     | 131   | 15   |                                   |
| Økernsenteret <sup>(e)</sup>    | Norvège   | Oslo               | Redéveloppement           | 64 650                          | 2024                          | 56,1 %                      | 154   | 40   |                                   |
| Viva                            | Danemark  | Odense             | Nouveau développement     | 28 200                          | 2024                          | 56,1 %                      | 117   | 23   |                                   |
| Autres projets                  |           |                    |                           | 24 218                          |                               |                             | 90  | 4  |                                   |
| <b>Total projets contrôlés</b>  |           |                    |                           | <b>212 752</b>                  |                               |                             | <b>852</b>  | <b>96</b>                                  |                                   |
| <b>Total projets identifiés</b> |           |                    |                           | <b>251 297</b>                  |                               |                             | <b>1 099</b>  | <b>5</b>                                   |                                   |
| <b>TOTAL</b>                    |           |                    |                           | <b>573 079</b>                  |                               |                             | <b>2 490</b>  | <b>393</b>                                 |                                   |

- (a) Prix de revient estimé du projet au 30 juin 2020, y compris contribution aux travaux preneur, hors paliers, honoraires de développement internes et frais financiers.  
(b) Taux de rendement cible au 30 juin 2020, basé sur les revenus locatifs nets ciblés avec un taux d'occupation à 100 %, hors mesures d'accompagnement, divisé par le prix de revient estimé tel que défini ci-dessus.  
(c) Y compris les surfaces réaménagées : Le Gru pour 15 670 m<sup>2</sup> et Odysseum pour 9 200 m<sup>2</sup>.  
(d) Participations dans les entreprises associées. Le prix de revient estimé et les coûts à date sont présentés en quote-part Klépierre. Les surfaces indiquées correspondent à la surface totale des projets.  
(e) Y compris les effets de change sur les coûts estimés et les coûts à date.

Au 30 juin 2020, le pipeline de développement du Groupe représentait des investissements potentiels d'une valeur de 2,5 milliards d'euros, dont 0,5 milliard d'euros de projets engagés<sup>(1)</sup> pour un rendement moyen attendu de 6,5 % ; 0,9 milliard d'euros de projets contrôlés<sup>(2)</sup> ; et 1,1 milliard d'euros de projets identifiés<sup>(3)</sup>. En part du Groupe, le pipeline de développement s'établit à 2,2 milliards d'euros : 0,5 milliard d'euros de projets engagés, 0,6 milliard d'euros de projets contrôlés et 1,1 milliard d'euros de projets identifiés. Sur les 0,5 milliard d'euros engagés, seulement 0,2 milliard d'euros restent à dépenser.

Le Groupe a concentré ses dépenses de développement dans ses principales zones d'implantation (France-Belgique, Italie et Pays-Bas).

### 1.4.3.2 Extension et redéveloppement de Hoog Catharijne

Hoog Catharijne à Utrecht est le centre commercial le plus fréquenté des Pays-Bas. Pour renforcer son *leadership*, Klépierre a entrepris un projet très ambitieux de redéveloppement visant à la fois à ajouter de nouveaux espaces de vente et de restauration et à réaménager le centre commercial existant en y appliquant les dernières tendances en matière d'architecture afin d'optimiser l'expérience client.

Les travaux de redéveloppement de grande envergure pour ce centre d'exception ont été conduits en plusieurs phases. En 2017 et 2018, plusieurs grandes étapes, sur une surface de 53 900 m<sup>2</sup> et comprenant 115 magasins et restaurants, ont été achevées, créant ainsi une nouvelle liaison entre la gare centrale d'Utrecht – qui accueille 88 millions de voyageurs chaque année – et le centre-ville.

En 2019, les travaux se sont concentrés sur le redéveloppement des allées latérales du centre, réparties sur 23 700 m<sup>2</sup>, qui sont utilisées quotidiennement par les usagers de la gare et relient le centre commercial au centre-ville d'Amsterdam. Au premier semestre 2020, 12 900 m<sup>2</sup> au total ont été achevés, offrant de nouveaux services aux voyageurs ainsi qu'un *flagship* Mediamarkt de 6 000 m<sup>2</sup>.

(1) Projets en cours de construction ou pour lesquels le Directoire de Klépierre a décidé de commencer les travaux.  
(2) Projets au stade d'étude avancée pour lesquels Klépierre dispose de la maîtrise du foncier (acquisition réalisée ou promesse d'achat, sous condition suspensive liée à l'obtention des permis et autorisations nécessaires).  
(3) Projets en cours de préparation et de négociation.

### 1.4.3.3 Rénovation de Créteil Soleil

Après l'ouverture réussie de l'extension de 11 400 m<sup>2</sup> de Créteil Soleil (région parisienne, France), en novembre 2019, les travaux de rénovation du centre commercial sont en cours et devraient s'achever au second semestre 2021, compte tenu de l'interruption temporaire du chantier pendant le confinement et du rééchelonnement des dépenses du Groupe.

### 1.4.3.4 Extension et rénovation de Grand Place

Avec 125 magasins, Grand Place est la première destination commerciale de la région de Grenoble, et compte déjà des enseignes de premier plan telles que Zara, H&M, Bershka, Fnac et Sephora. La rénovation complète du centre commercial permettra d'améliorer l'expérience client, comme en témoigne l'installation de nouvelles verrières pour renforcer la lumière naturelle. Lancé en septembre 2019, ce projet devrait être achevé au deuxième trimestre 2021.

L'extension de 16 200 m<sup>2</sup> accueillera le premier magasin Primark de la région, 12 nouveaux restaurants, ainsi que 15 nouvelles marques. Élaboré en étroite collaboration avec les acteurs locaux, le projet s'inscrit dans un vaste plan urbain couvrant 400 hectares, dont le point de départ est la rénovation des abords du centre, avec notamment le remplacement d'une passerelle par un boulevard

urbain offrant davantage d'espace pour les transports en commun et la mobilité douce. 56 % des surfaces sont déjà louées ou en cours de négociations avancées, et la construction devrait démarrer au deuxième semestre 2020 pour une ouverture prévue en 2022.

### 1.4.3.5 Extension et rénovation de Gran Reno

Les travaux de construction à Gran Reno (Bologne, Italie) ont démarré en avril 2019. Le chantier a été interrompu mi-mars 2020 en raison du confinement, et a repris progressivement à partir de la fin juin 2020, l'ouverture étant désormais prévue pour fin 2021.

Ce projet comprend une extension de 16 700 m<sup>2</sup>, complétée par la rénovation du centre existant, qui donnera naissance à un centre commercial régional de 55 000 m<sup>2</sup> avec une offre inégalée dans une des zones de chalandise les plus riches d'Italie. Klépierre va également redévelopper l'étage supérieur de l'hypermarché – 8 200 m<sup>2</sup> au total – afin d'accueillir de nouvelles enseignes de premier plan. Dans le cadre du déploiement du concept Destination Food®, 70 nouvelles marques enrichiront l'offre du centre, ainsi que des espaces événementiels intérieurs et extérieurs dans un tout nouvel environnement très attractif. 65 % des surfaces sont louées ou en cours de négociations avancées<sup>(1)</sup>, notamment avec les enseignes Zara, Bershka, Pull & Bear, Stradivarius, New Balance, Napapijri, Tommy Hilfiger, Lush et Nike.

## 1.4.4 Cessions

### ► CESSIONS RÉALISÉES DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2020

| Actifs (Ville, Pays)                      | Surface<br>(en m <sup>2</sup> ) | Prix de vente <sup>(a)</sup><br>(en millions d'euros) | Date       |
|---|---------------------------------|---|------------|
| Portefeuille de Buffalo Grill (en France) | NA                              |   | 05/02/2020 |
| Parking (Metz, France)                    | NA                              |   | 30/06/2020 |
| Autres actifs (en France et en Espagne)   | NA                              |   | NA         |
| <b>TOTAL CESSIONS</b>                     | <b>NA</b>                       | <b>77,4</b>   |            |

(a) Hors droits de mutation, part totale.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, le Groupe a cédé des actifs pour un montant total de 77,4 millions d'euros (en part totale, hors droits de mutation). Au 30 juin 2020, en tenant compte des actifs sous promesse de vente, le montant total des cessions s'élevait à 154,7 millions d'euros et concernait principalement des actifs non stratégiques en France.

## 1.4.5 Investissements financiers

En 2020, dans le cadre de son programme de rachat d'actions, le Groupe a racheté 3 493 860 actions au prix moyen de 28,55 euros et pour un montant total de 100 millions d'euros. Ce montant s'ajoute aux 300 millions d'euros déjà rachetés en 2019 et met ainsi fin au programme de rachat d'actions d'un montant de 400 millions d'euros annoncé le 6 février 2019.

(1) Pourcentage des loyers.

## 1.5 ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE

### 1.5.1 Évaluation du patrimoine

#### 1.5.1.1 Méthode d'évaluation du patrimoine

##### 1.5.1.1.1 Périmètre du portefeuille évalué par les experts indépendants

Au 30 juin 2020, 99 % de la valeur du patrimoine de Klépierre, soit 22 607 millions d'euros (droits de mutation inclus, en part totale)<sup>(1)</sup>, ont été évalués par des experts indépendants conformément à la méthode décrite ci-après. Le reste du portefeuille a été évalué comme suit :

- des projets en développement, comptabilisés au coût<sup>(2)</sup> ; et
- d'autres actifs non expertisés, dont essentiellement des actifs destinés à la vente qui sont évalués au prix de cession convenu, des terrains évalués au coût, et des projets de développement mesurés en interne à la juste valeur.

##### ▶ RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ÉVALUATION (en part totale)

| Type d'actifs   | Valeur<br>(en millions d'euros) |
|---|---------------------------------|
| <b>Actifs évalués</b>   | <b>22 607</b>                   |
| Acquisitions  | 0                               |
| Immeubles de placement, valorisés au coût                                       | 128                             |
| Autres actifs valorisés en interne (terrains, actifs destinés à la vente, etc.) | 105                             |
| <b>TOTAL PORTEFEUILLE</b>   | <b>22 840</b>                   |

##### 1.5.1.1.2 Méthode utilisée par les experts indépendants

Le 31 décembre et le 30 juin de chaque année, Klépierre actualise la juste valeur de marché de ses biens immobiliers grâce aux évaluations fournies par des experts indépendants. Les mandats sont de trois ans, couvrant par conséquent six expertises, après quoi Klépierre s'engage à ce qu'une grande partie de son portefeuille fasse l'objet d'une rotation d'expertise, conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

À l'issue d'un appel d'offres lancé en 2017, Klépierre a désigné de nouveaux experts dont les travaux ont débuté au premier semestre 2018. Les différents experts sélectionnés sont : BNP Paribas Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle. Les honoraires des experts sont arrêtés, lors de la signature du mandat de trois ans, sur une base forfaitaire en fonction du nombre et de la taille des actifs à expertiser.

##### ▶ RÉPARTITION PAR EXPERT DU PATRIMOINE ÉVALUÉ AU 30 JUIN 2020

| Experts                 | Pays couverts   | Part dans la valeur totale<br>du portefeuille<br>(en %) |
|-------------------------|---|---|
| Cushman & Wakefield     | ➤ France, Norvège, Suède, Danemark, Belgique et Pologne       | 42 %  |
| CBRE                    | ➤ France, Espagne, Italie, Pays-Bas, Rép. tchèque et Portugal | 37 %  |
| Jones Lang LaSalle      | ➤ Italie, Turquie et Grèce                                    | 17 %  |
| BNP Paribas Real Estate | ➤ Allemagne et France (commerces)                             | 5 %   |
| <b>TOTAL</b>            |   | <b>100 %</b>  |

Toutes les évaluations sont réalisées conformément aux normes professionnelles en vigueur en France (Charte de l'expertise en évaluation immobilière), aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF) datées du 8 février 2010 et aux normes de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

La juste valeur de marché des actifs est calculée à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés (ou méthode DCF, pour *Discounted Cash Flow*) sur une période de 10 ans. Klépierre leur communique toutes les informations pertinentes (loyers, fréquentation, chiffre d'affaires des commerçants, taux d'effort, etc.) qu'ils utilisent pour réaliser leurs propres estimations en matière de revenus locatifs. Les cabinets tiennent aussi compte de leurs propres hypothèses concernant les baux (valeur locative estimée, taux de vacance, abattements, etc.), les dépenses d'investissement et les charges

d'exploitation non récupérables, y compris les frais de gestion. La valeur à terme est calculée sur la base des revenus locatifs nets de la dixième année (indexés un an), capitalisés par un rendement de sortie. Enfin, les experts appliquent un taux d'actualisation aux flux de trésorerie futurs, combinant le taux sans risque du pays, la prime de liquidité liée au marché local de l'investissement et une prime de risque propre à l'actif reflétant l'emplacement, la qualité, la taille et les spécificités techniques de l'actif concerné.

Pour chaque campagne, les Commissaires aux comptes effectuent des diligences sur les valeurs des immeubles dans le cadre de l'audit ou de l'examen limité des comptes consolidés.

Le Comité d'audit examine un rapport détaillé sur la campagne d'évaluation du patrimoine.

(1) Les investissements dans des actifs consolidés par mise en équivalence sont intégrés sur la base de la juste valeur des titres détenus par le Groupe dans les sociétés détenant les actifs, et prennent également en compte les avances et les lignes de crédit accordées par le Groupe.

(2) Les autres projets (*Gran Reno, Viva, Økern et Louvain*) sont comptabilisés au coût.

## HYPOTHÈSES RETENUES PAR LES EXPERTS INDÉPENDANTS POUR L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE

Pour tenir compte de l'impact de la Covid-19, les experts ont modifié plusieurs hypothèses :

- > **cash-flows pour 2020 et 2021** : franchises de loyers supplémentaires, périodes prolongées de non-occupation, augmentation des provisions pour créances douteuses et baisse des loyers variables ;
- > **cash-flows futurs** : plus faible indexation à long terme. Les valeurs locatives n'ont pas été sensiblement modifiées compte tenu de l'absence de transactions de location ; et
- > **rendements** : hausse du taux d'actualisation et du taux de sortie.

En outre, les experts ont inclus dans leur rapport une clause « d'incertitude significative liée à l'évaluation » suivante :

« À la date d'évaluation, dans le cas du bien concerné [...], il existe un manque de données de marché comparatives permettant d'éclairer les avis sur la valeur. [...] La clause d'incertitude significative liée à l'évaluation relève du principe de précaution et n'invalide pas l'évaluation. Compte tenu de l'impact futur inconnu que la Covid-19 est susceptible d'avoir sur le marché immobilier, ainsi que de la difficulté à différencier les impacts à court terme et les évolutions structurelles à long terme, nous recommandons une mise à jour régulière de l'évaluation contenue dans le présent rapport ».

## ► HYPOTHÈSES UTILISÉES PAR LES EXPERTS POUR L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE DE CENTRES COMMERCIAUX AU 30 JUIN 2020<sup>(a)</sup>

| Pays/zone                 | Loyer annuel moyen <sup>(b)</sup><br>(en euros/m <sup>2</sup> ) | Taux d'actualisation <sup>(c)</sup> | Taux de sortie <sup>(d)</sup> | TCAC des revenus locatifs nets <sup>(e)</sup> |
|---------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------|---|
| France-Belgique           | 348   | 5,9 %                               | 4,7 %                         | 3,0 %   |
| Italie                    | 390   | 6,9 %                               | 5,7 %                         | 1,7 %   |
| Scandinavie               | 327   | 6,9 %                               | 4,9 %                         | 2,2 %   |
| Ibérie                    | 354   | 7,5 %                               | 5,7 %                         | 2,0 %   |
| Europe centrale et autres | 243   | 9,0 %                               | 7,1 %                         | 2,9 %   |
| Pays-Bas                  | 241   | 6,8 %                               | 5,9 %                         | 2,8 %   |
| Allemagne                 | 220   | 5,3 %                               | 4,5 %                         | 0,7 %   |
| <b>TOTAL</b>              | <b>317</b>  | <b>6,6 %</b>                        | <b>5,2 %</b>                  | <b>2,4 %</b>                                  |

(a) Taux d'actualisation et taux de sortie pondérés par la valeur d'expertise des centres commerciaux (droits de mutation inclus, en part du Groupe).

(b) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif par mètre carré.

(c) Taux utilisé pour calculer la valeur actuelle nette des flux futurs de trésorerie générés par l'actif.

(d) Taux utilisé pour capitaliser les revenus locatifs nets au terme de la période d'évaluation de l'actif et calculer sa valeur terminale.

(e) Taux de croissance annuel moyen des revenus locatifs nets déterminé par l'expert sur une période de 10 ans.

## ► HYPOTHÈSES UTILISÉES PAR LES EXPERTS POUR L'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE DE CENTRES COMMERCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2019<sup>(a)</sup>

| Pays/zone                 | Loyer annuel moyen <sup>(b)</sup><br>(en euros/m <sup>2</sup> ) | Taux d'actualisation <sup>(c)</sup> | Taux de sortie <sup>(d)</sup> | TCAC des revenus locatifs nets <sup>(e)</sup> |
|---------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------|---|
| France-Belgique           | 355   | 5,8 %                               | 4,9 %                         | 2,6 %   |
| Italie                    | 390   | 6,9 %                               | 5,7 %                         | 1,7 %   |
| Scandinavie               | 327   | 6,9 %                               | 4,9 %                         | 2,4 %   |
| Ibérie                    | 354   | 7,4 %                               | 5,7 %                         | 2,1 %   |
| Europe centrale et autres | 243   | 9,1 %                               | 7,1 %                         | 3,9 %   |
| Pays-Bas                  | 241   | 6,7 %                               | 5,9 %                         | 2,9 %   |
| Allemagne                 | 220   | 5,2 %                               | 4,5 %                         | 0,8 %   |
| <b>TOTAL</b>              | <b>318</b>  | <b>6,5 %</b>                        | <b>5,2 %</b>                  | <b>2,4 %</b>                                  |

(a) Taux d'actualisation et taux de sortie pondérés par la valeur d'expertise des centres commerciaux (droits de mutation inclus, en part du Groupe).

(b) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif par mètre carré.

(c) Taux utilisé pour calculer la valeur actuelle nette des flux futurs de trésorerie générés par l'actif.

(d) Taux utilisé pour capitaliser les revenus locatifs nets au terme de la période d'évaluation de l'actif et calculer sa valeur terminale.

(e) Taux de croissance annuel moyen des revenus locatifs nets déterminé par l'expert sur une période de 10 ans.

La valeur obtenue par le biais de la méthode DCF est ensuite comparée avec des indicateurs tels que le taux de rendement EPRA pour des biens immobiliers comparables, la valeur par mètre carré et les récentes transactions de marché.

## 1.5.1.2 Évaluation

### 1.5.1.2.1 Évaluation du patrimoine

► ÉVALUATION DU PATRIMOINE<sup>(a)</sup> (droits de mutation inclus, en part totale)

| En millions d'euros                    | 30/06/2020    | En % du patrimoine total | Variation sur 6 mois |                     |                                     | Variation sur 12 mois |                     |                                     |
|--|---------------|--------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------------|
|  |               |                          | 31/12/2019           | À périmètre courant | À périmètre constant <sup>(b)</sup> | 30/06/2019            | À périmètre courant | À périmètre constant <sup>(b)</sup> |
| France                                 | 8 711         | 38,1 %                   | 9 013                | - 3,3 %             | - 3,3 %                             | 9 098                 | - 4,3 %             | - 5,3 %                             |
| Belgique                               | 432           | 1,9 %                    | 442                  | - 2,2 %             | - 2,4 %                             | 447                   | - 3,3 %             | - 2,4 %                             |
| <b>France-Belgique</b>                 | <b>9 143</b>  | <b>40,0 %</b>            | <b>9 455</b>         | <b>- 3,3 %</b>      | <b>- 3,2 %</b>                      | <b>9 545</b>          | <b>- 4,2 %</b>      | <b>- 5,2 %</b>                      |
| <b>Italie</b>                          | <b>4 017</b>  | <b>17,6 %</b>            | <b>4 077</b>         | <b>- 1,5 %</b>      | <b>- 2,0 %</b>                      | <b>4 045</b>          | <b>- 0,7 %</b>      | <b>- 1,7 %</b>                      |
| Norvège                                | 1 313         | 5,7 %                    | 1 471                | - 10,7 %            | - 2,3 %                             | 1 491                 | - 11,9 %            | - 2,4 %                             |
| Suède                                  | 1 111         | 4,9 %                    | 1 165                | - 4,6 %             | - 4,2 %                             | 1 200                 | - 7,4 %             | - 8,3 %                             |
| Danemark                               | 1 163         | 5,1 %                    | 1 199                | - 3,0 %             | - 3,5 %                             | 1 181                 | - 1,5 %             | - 2,2 %                             |
| <b>Scandinavie</b>                     | <b>3 588</b>  | <b>15,7 %</b>            | <b>3 835</b>         | <b>- 6,5 %</b>      | <b>- 3,3 %</b>                      | <b>3 873</b>          | <b>- 7,4 %</b>      | <b>- 4,3 %</b>                      |
| Espagne                                | 1 918         | 8,4 %                    | 1 940                | - 1,1 %             | - 0,9 %                             | 1 938                 | - 1,0 %             | - 0,8 %                             |
| Portugal                               | 303           | 1,3 %                    | 312                  | - 3,0 %             | - 3,6 %                             | 304                   | - 0,4 %             | - 1,4 %                             |
| <b>Ibérie</b>                          | <b>2 221</b>  | <b>9,7 %</b>             | <b>2 252</b>         | <b>- 1,4 %</b>      | <b>- 1,3 %</b>                      | <b>2 242</b>          | <b>- 1,0 %</b>      | <b>- 0,9 %</b>                      |
| République tchèque                     | 663           | 2,9 %                    | 685                  | - 3,3 %             | - 3,4 %                             | 682                   | - 2,8 %             | - 2,9 %                             |
| Pologne                                | 353           | 1,5 %                    | 372                  | - 5,1 %             | - 5,1 %                             | 375                   | - 5,8 %             | - 5,8 %                             |
| Hongrie                                | -             | -                        | -                    | -                   | -                                   | 215                   | - 100,0 %           | -                                   |
| Turquie                                | 244           | 1,1 %                    | 292                  | - 16,5 %            | - 3,3 %                             | 315                   | - 22,4 %            | - 9,7 %                             |
| Autres                                 | 22            | 0,1 %                    | 24                   | - 6,7 %             | - 6,7 %                             | 22                    | + 1,3 %             | + 1,3 %                             |
| <b>Europe centrale et autres</b>       | <b>1 283</b>  | <b>5,6 %</b>             | <b>1 374</b>         | <b>- 6,6 %</b>      | <b>- 3,9 %</b>                      | <b>1 609</b>          | <b>- 20,3 %</b>     | <b>- 5,0 %</b>                      |
| <b>Pays-Bas</b>                        | <b>1 426</b>  | <b>6,2 %</b>             | <b>1 437</b>         | <b>- 0,7 %</b>      | <b>- 1,6 %</b>                      | <b>1 433</b>          | <b>- 0,5 %</b>      | <b>- 2,6 %</b>                      |
| <b>Allemagne</b>                       | <b>907</b>    | <b>4,0 %</b>             | <b>941</b>           | <b>- 3,6 %</b>      | <b>- 3,6 %</b>                      | <b>959</b>            | <b>- 5,5 %</b>      | <b>- 5,7 %</b>                      |
| <b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b>       | <b>22 584</b> | <b>98,9 %</b>            | <b>23 370</b>        | <b>- 3,4 %</b>      | <b>- 2,8 %</b>                      | <b>23 706</b>         | <b>- 4,7 %</b>      | <b>- 3,8 %</b>                      |
| <b>TOTAL AUTRES ACTIFS DE COMMERCE</b> | <b>256</b>    | <b>1,1 %</b>             | <b>303</b>           | <b>- 15,4 %</b>     | <b>- 0,5 %</b>                      | <b>336</b>            | <b>- 23,8 %</b>     | <b>- 3,9 %</b>                      |
| <b>TOTAL PORTEFEUILLE</b>              | <b>22 840</b> | <b>100,0 %</b>           | <b>23 673</b>        | <b>- 3,5 %</b>      | <b>- 2,8 %</b>                      | <b>24 042</b>         | <b>- 5,0 %</b>      | <b>- 3,8 %</b>                      |

(a) Les investissements dans des actifs consolidés par mise en équivalence sont intégrés sur la base de la juste valeur des titres détenus par le Groupe dans les sociétés détenant les actifs, et prennent également en compte les avances et les lignes de crédit accordées par le Groupe (1 368 millions d'euros au 30 juin 2020 ; en part totale, droits de mutation inclus). La valeur brute correspondante de ces actifs s'élève à 1 429 millions d'euros.

(b) Croissance à périmètre constant. Pour la Scandinavie et la Turquie, les variations s'entendent à périmètre et change constants. Les actifs d'Europe centrale sont évalués en euros.

► ÉVALUATION DU PATRIMOINE<sup>(a)</sup> (droits de mutation inclus, en part du Groupe)

| En millions d'euros                    | 30/06/2020    | En % du patrimoine total | Variation sur 6 mois |                     |                                     | Variation sur 12 mois |                     |                                     |
|--|---------------|--------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------------|
|  |               |                          | 31/12/2019           | À périmètre courant | À périmètre constant <sup>(b)</sup> | 30/06/2019            | À périmètre courant | À périmètre constant <sup>(b)</sup> |
| France                                 | 6 947         | 35,8 %                   | 7 194                | - 3,4 %             | - 3,3 %                             | 7 258                 | - 4,3 %             | - 5,4 %                             |
| Belgique                               | 432           | 2,2 %                    | 442                  | - 2,2 %             | - 2,4 %                             | 447                   | - 3,3 %             | - 2,4 %                             |
| <b>France-Belgique</b>                 | <b>7 379</b>  | <b>38,0 %</b>            | <b>7 635</b>         | <b>- 3,4 %</b>      | <b>- 3,3 %</b>                      | <b>7 705</b>          | <b>- 4,2 %</b>      | <b>- 5,3 %</b>                      |
| <b>Italie</b>                          | <b>3 991</b>  | <b>20,6 %</b>            | <b>4 049</b>         | <b>- 1,4 %</b>      | <b>- 1,9 %</b>                      | <b>4 015</b>          | <b>- 0,6 %</b>      | <b>- 1,6 %</b>                      |
| Norvège                                | 737           | 3,8 %                    | 825                  | - 10,7 %            | - 2,3 %                             | 837                   | - 11,9 %            | - 2,4 %                             |
| Suède                                  | 623           | 3,2 %                    | 653                  | - 4,6 %             | - 4,2 %                             | 673                   | - 7,4 %             | - 8,3 %                             |
| Danemark                               | 653           | 3,4 %                    | 673                  | - 3,0 %             | - 3,5 %                             | 663                   | - 1,5 %             | - 2,2 %                             |
| <b>Scandinavie</b>                     | <b>2 013</b>  | <b>10,4 %</b>            | <b>2 151</b>         | <b>- 6,5 %</b>      | <b>- 3,3 %</b>                      | <b>2 173</b>          | <b>- 7,4 %</b>      | <b>- 4,3 %</b>                      |
| Espagne                                | 1 918         | 9,9 %                    | 1 940                | - 1,1 %             | - 0,9 %                             | 1 938                 | - 1,0 %             | - 0,8 %                             |
| Portugal                               | 303           | 1,6 %                    | 312                  | - 3,0 %             | - 3,6 %                             | 304                   | - 0,4 %             | - 1,4 %                             |
| <b>Ibérie</b>                          | <b>2 221</b>  | <b>11,4 %</b>            | <b>2 252</b>         | <b>- 1,4 %</b>      | <b>- 1,3 %</b>                      | <b>2 242</b>          | <b>- 1,0 %</b>      | <b>- 0,9 %</b>                      |
| République tchèque                     | 663           | 3,4 %                    | 685                  | - 3,3 %             | - 3,4 %                             | 682                   | - 2,8 %             | - 2,9 %                             |
| Pologne                                | 353           | 1,8 %                    | 372                  | - 5,1 %             | - 5,1 %                             | 375                   | - 5,8 %             | - 5,8 %                             |
| Hongrie                                | -             | -                        | -                    | -                   | -                                   | 215                   | - 100,0 %           | -                                   |
| Turquie                                | 229           | 1,2 %                    | 275                  | - 16,7 %            | - 3,4 %                             | 295                   | - 22,4 %            | - 9,7 %                             |
| Autres                                 | 22            | 0,1 %                    | 24                   | - 6,7 %             | - 6,7 %                             | 22                    | + 1,3 %             | + 1,3 %                             |
| <b>Europe centrale et autres</b>       | <b>1 267</b>  | <b>6,5 %</b>             | <b>1 356</b>         | <b>- 6,5 %</b>      | <b>- 3,9 %</b>                      | <b>1 589</b>          | <b>- 20,2 %</b>     | <b>- 4,9 %</b>                      |
| <b>Pays-Bas</b>                        | <b>1 426</b>  | <b>7,3 %</b>             | <b>1 437</b>         | <b>- 0,7 %</b>      | <b>- 1,6 %</b>                      | <b>1 433</b>          | <b>- 0,5 %</b>      | <b>- 2,6 %</b>                      |
| <b>Allemagne</b>                       | <b>861</b>    | <b>4,4 %</b>             | <b>893</b>           | <b>- 3,6 %</b>      | <b>- 3,6 %</b>                      | <b>911</b>            | <b>- 5,5 %</b>      | <b>- 5,7 %</b>                      |
| <b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b>       | <b>19 158</b> | <b>98,7 %</b>            | <b>19 774</b>        | <b>- 3,1 %</b>      | <b>- 2,7 %</b>                      | <b>20 068</b>         | <b>- 4,5 %</b>      | <b>- 3,7 %</b>                      |
| <b>TOTAL AUTRES ACTIFS DE COMMERCE</b> | <b>256</b>    | <b>1,3 %</b>             | <b>303</b>           | <b>- 15,4 %</b>     | <b>- 0,5 %</b>                      | <b>336</b>            | <b>- 23,8 %</b>     | <b>- 3,9 %</b>                      |
| <b>TOTAL PORTEFEUILLE</b>              | <b>19 414</b> | <b>100,0 %</b>           | <b>20 077</b>        | <b>- 3,3 %</b>      | <b>- 2,7 %</b>                      | <b>20 404</b>         | <b>- 4,9 %</b>      | <b>- 3,7 %</b>                      |

(a) Les investissements dans des actifs consolidés par mise en équivalence sont intégrés sur la base de la juste valeur des titres détenus par le Groupe dans les sociétés détenant les actifs, et prennent également en compte les avances et les lignes de crédit accordées par le Groupe (1 297 millions d'euros au 30 juin 2020 ; en part du Groupe, droits de mutation inclus). La valeur brute correspondante de ces actifs s'élève à 1 358 millions d'euros.

(b) Croissance à périmètre constant Pour la Scandinavie et la Turquie, les variations s'entendent à périmètre et change constants. Les actifs d'Europe centrale sont évalués en euros.

Droits de mutation inclus, la valeur du patrimoine au 30 juin 2020 s'élève à 22 840 millions d'euros en part totale (19 414 millions d'euros en part du Groupe). En part totale (droits de mutation inclus), les centres commerciaux représentent 98,9 % du portefeuille, et les autres actifs de commerce 1,1 %<sup>(1)</sup>.

► RAPPROCHEMENT ENTRE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE ET LES CHIFFRES PRÉSENTÉS DANS L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (en part totale)

| En millions d'euros  |               |
|--|---------------|
| <b>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</b>                  | <b>20 570</b> |
| Droit d'usage lié aux baux à construction <sup>(a)</sup>                 | - 352         |
| Immeubles de placement évalués au coût <sup>(b)</sup>                    | 128           |
| Juste valeur des immeubles destinés à la vente                           | 77            |
| Bail à construction et avantages dans les contrats de location           | 27            |
| Droits de mutation   | 1 054         |
| Part de Klépierre dans les sociétés mises en équivalence (dont créances) | 1 335         |
| <b>TOTAL PORTEFEUILLE</b>  | <b>22 840</b> |

(a) Le passif locatif au titre des droits d'utilisation tel que définis par la norme IFRS 16 n'est pas inclus par les experts dans leur valorisation du portefeuille. Seuls les loyers payés d'avance au titre de ces baux sont pris en compte.

(b) Y compris immeubles de placement en cours de construction.

1.5.1.2.2 Évaluation du portefeuille des centres commerciaux

Droits de mutation inclus, la valeur du portefeuille au 30 juin 2020 s'élève à 22 840 millions d'euros en part totale, soit une baisse de 3,5 % ou 833 millions d'euros à périmètre courant par rapport au 31 décembre 2019. Cette diminution s'explique par l'impact combiné des facteurs suivants :

- un impact négatif de 80 millions d'euros dû aux cessions ;
- un impact positif de 70 millions d'euros lié aux acquisitions et au développement ;
- une baisse de 641 millions d'euros de la valeur du portefeuille à périmètre constant (soit - 2,7 %) ; et
- un effet de change négatif de 181 millions d'euros en Norvège et en Turquie.

(1) Cet élément regroupe les locaux commerciaux situés en France et dont la plupart se trouvent à proximité de centres commerciaux.

## ► RAPPROCHEMENT DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE SUR SIX MOIS (droits de mutation inclus, en part totale)

En millions d'euros

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>Portefeuille au 31/12/2019</b> | <b>23 673</b> |
| Cessions                          | - 80          |
| Acquisitions/développements       | 70            |
| Croissance à périmètre constant   | - 641         |
| Effet de change                   | - 181         |
| <b>PORTEFEUILLE AU 30/06/2020</b> | <b>22 840</b> |

Au cours du premier semestre 2020, la valeur du **portefeuille des centres commerciaux** de Klépierre a diminué de 2,8 % à périmètre constant. Cette diminution est à la fois liée à un effet cash-flow et à un effet de marché :

- **l'effet cash-flow** (- 1,0 %) : conséquence de l'impact des hypothèses liées à la Covid-19 sur les flux de trésorerie à court terme et de la révision des projections en matière d'indexation ; et
- **l'effet de marché** (- 1,7 %) : la baisse du niveau des liquidités sur le marché d'investissement et l'incertitude croissante quant aux cash-flows futurs ont conduit à une nouvelle hausse du taux d'actualisation et du taux de sortie.

## ► VARIATION À PÉRIMÈTRE CONSTANT SUR SIX MOIS DE LA VALEUR DES CENTRES COMMERCIAUX : EFFET DE MARCHÉ ET EFFET CASH-FLOW<sup>(a)</sup>

| Pays/zone                        | Variation à périmètre constant | Effet de marché | Effet cash-flow |
|----------------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| France-Belgique                  | - 3,2 %                        | - 2,3 %         | - 0,9 %         |
| Italie                           | - 2,0 %                        | - 1,6 %         | - 0,4 %         |
| Scandinavie                      | - 3,3 %                        | - 1,1 %         | - 2,2 %         |
| Ibérie                           | - 1,3 %                        | - 1,0 %         | - 0,2 %         |
| Europe centrale et autres        | - 3,9 %                        | - 1,7 %         | - 2,2 %         |
| Pays-Bas                         | - 1,6 %                        | - 0,5 %         | - 1,1 %         |
| Allemagne                        | - 3,6 %                        | - 2,4 %         | - 1,2 %         |
| <b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b> | <b>- 2,8 %</b>                 | <b>- 1,7 %</b>  | <b>- 1,0 %</b>  |

(a) Les totaux peuvent ne pas être exacts en raison des arrondis.

D'un **point de vue géographique**, la France, la Scandinavie, l'Allemagne et l'Europe de l'Est sont plus touchées que la moyenne en raison de corrections plus fortes des niveaux d'indexation (Scandinavie) et d'effets de marché plus importants en France et en Allemagne, notamment du fait des récentes transactions sur le marché de l'investissement.

En revanche, l'Ibérie, l'Italie et les Pays-Bas ont été moins touchés que la moyenne en raison du niveau élevé des évaluations sur le marché de l'investissement (Espagne) et de l'absence de confinement (Pays-Bas), ainsi que de l'excellente qualité du portefeuille de Klépierre (Italie).

Dans l'ensemble, au 30 juin 2020, le taux de rendement initial net EPRA moyen<sup>(1)</sup> du portefeuille<sup>(2)</sup> s'élève à 5,1 %, en hausse de 10 points de base sur six mois (reflétant la légère baisse de la valeur du patrimoine). Ce chiffre est à comparer à un taux sans risque moyen de 0,4 %<sup>(3)</sup>, ce qui implique que la prime de risque appliquée actuellement au portefeuille de Klépierre est la plus élevée des 10 dernières années.

(1) 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).

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

(3) Taux d'intérêt sans risque combiné pour les pays où Klépierre est présente, basé sur le taux d'obligations souveraines à 10 ans pondéré par le poids de chaque pays dans le portefeuille de Klépierre au 22 juillet 2020.



► RENDEMENT INITIAL NET EPRA DU PORTEFEUILLE DE CENTRES COMMERCIAUX<sup>(a)</sup> (droits de mutation inclus, en part du Groupe)

| Pays/zone                        | 30/06/2020   | 31/12/2019   | 30/06/2019   |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| France                           | 4,4 %        | 4,3 %        | 4,3 %        |
| Belgique                         | 4,0 %        | 4,0 %        | 4,0 %        |
| <b>France-Belgique</b>           | <b>4,4 %</b> | <b>4,3 %</b> | <b>4,3 %</b> |
| <b>Italie</b>                    | <b>5,6 %</b> | <b>5,5 %</b> | <b>5,5 %</b> |
| Norvège                          | 5,0 %        | 4,9 %        | 4,8 %        |
| Suède                            | 4,6 %        | 4,4 %        | 4,2 %        |
| Danemark                         | 4,8 %        | 4,6 %        | 4,5 %        |
| <b>Scandinavie</b>               | <b>4,8 %</b> | <b>4,6 %</b> | <b>4,5 %</b> |
| Espagne                          | 5,5 %        | 5,5 %        | 5,3 %        |
| Portugal                         | 6,8 %        | 6,6 %        | 6,5 %        |
| <b>Ibérie</b>                    | <b>5,7 %</b> | <b>5,7 %</b> | <b>5,5 %</b> |
| Pologne                          | 8,6 %        | 8,1 %        | 7,9 %        |
| Hongrie                          | -            | -            | 8,6 %        |
| République tchèque               | 4,8 %        | 4,6 %        | 4,5 %        |
| Turquie                          | 8,6 %        | 8,4 %        | 7,6 %        |
| Autres                           | 13,0 %       | 12,2 %       | 12,6 %       |
| <b>Europe centrale et autres</b> | <b>6,7 %</b> | <b>6,5 %</b> | <b>6,3 %</b> |
| <b>Pays-Bas</b>                  | <b>5,5 %</b> | <b>5,4 %</b> | <b>5,2 %</b> |
| <b>Allemagne</b>                 | <b>4,6 %</b> | <b>4,5 %</b> | <b>4,5 %</b> |
| <b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b> | <b>5,1 %</b> | <b>5,0 %</b> | <b>4,9 %</b> |

(a) Hors bureaux, zones commerciales et boîtes attachés aux centres commerciaux.

► ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE DE CENTRES COMMERCIAUX : SENSIBILITÉ AUX VARIATIONS DU TAUX D'ACTUALISATION ET DU TAUX DE SORTIE (droits de mutation inclus, en part totale)

Les tableaux ci-dessous présentent l'évolution de l'évaluation du portefeuille de centres commerciaux à l'aide d'hypothèses de taux d'actualisation et de taux de sortie différentes de celles utilisées par les experts.

| Pays/zone                        | Variation du taux d'actualisation |                |                |                |                |                |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                  | - 100 pb                          | - 50 pb        | - 25 pb        | + 25 pb        | + 50 pb        | + 100 pb       |
| France-Belgique                  | + 7,7 %                           | + 3,8 %        | + 1,9 %        | - 1,8 %        | - 3,6 %        | - 7,0 %        |
| Italie                           | + 7,8 %                           | + 3,8 %        | + 1,9 %        | - 1,8 %        | - 3,6 %        | - 7,1 %        |
| Scandinavie                      | + 7,8 %                           | + 3,8 %        | + 1,9 %        | - 1,8 %        | - 3,6 %        | - 7,0 %        |
| Ibérie                           | + 7,6 %                           | + 3,7 %        | + 1,8 %        | - 1,8 %        | - 3,5 %        | - 6,9 %        |
| Europe centrale et autres        | + 7,1 %                           | + 3,5 %        | + 1,7 %        | - 1,7 %        | - 3,3 %        | - 6,5 %        |
| Pays-Bas                         | + 11,1 %                          | + 5,4 %        | + 2,6 %        | - 2,6 %        | - 5,1 %        | - 9,8 %        |
| Allemagne                        | + 8,7 %                           | + 4,2 %        | + 2,1 %        | - 2,0 %        | - 4,0 %        | - 7,8 %        |
| <b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b> | <b>+ 7,9 %</b>                    | <b>+ 3,9 %</b> | <b>+ 1,9 %</b> | <b>- 1,9 %</b> | <b>- 3,7 %</b> | <b>- 7,2 %</b> |

| Pays/zone                        | Variation du taux de sortie |                |                |                |                |                 |
|----------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                  | - 100 pb                    | - 50 pb        | - 25 pb        | + 25 pb        | + 50 pb        | + 100 pb        |
| France-Belgique                  | + 17,3 %                    | + 7,6 %        | + 3,5 %        | - 3,2 %        | - 6,0 %        | - 10,9 %        |
| Italie                           | + 13,2 %                    | + 5,9 %        | + 2,8 %        | - 2,6 %        | - 5,0 %        | - 9,2 %         |
| Scandinavie                      | + 16,8 %                    | + 7,4 %        | + 3,5 %        | - 3,1 %        | - 6,0 %        | - 10,9 %        |
| Ibérie                           | + 13,3 %                    | + 6,0 %        | + 2,8 %        | - 2,6 %        | - 4,9 %        | - 9,0 %         |
| Europe centrale et autres        | + 10,5 %                    | + 4,8 %        | + 2,3 %        | - 2,1 %        | - 4,0 %        | - 7,5 %         |
| Pays-Bas                         | + 16,2 %                    | + 7,2 %        | + 3,4 %        | - 3,1 %        | - 5,9 %        | - 10,9 %        |
| Allemagne                        | + 20,6 %                    | + 9,0 %        | + 4,2 %        | - 3,8 %        | - 7,2 %        | - 13,1 %        |
| <b>TOTAL CENTRES COMMERCIAUX</b> | <b>+ 15,8 %</b>             | <b>+ 7,0 %</b> | <b>+ 3,3 %</b> | <b>- 3,0 %</b> | <b>- 5,7 %</b> | <b>- 10,3 %</b> |

1.5.1.2.3 Autres actifs de commerce

Droits de mutation inclus, la valeur du portefeuille des autres actifs de commerce s'élève à 256 millions d'euros, en baisse de 15,4 % sur six mois en raison de la cession d'actifs en France pour un montant de 40 millions d'euros, et de 0,5 % sur six mois à périmètre constant. Le taux de rendement initial net EPRA du portefeuille s'établit à 8,0 %, en hausse de 120 points de base sur six mois.

## 1.5.2 Activités de gestion

Les activités de gestion immobilière de Klépierre comprennent la location, la gestion immobilière, la gestion d'actifs, le développement et le conseil en investissement à des sociétés immobilières détenues, pour la plupart, par le Groupe. Ces activités sont évaluées une fois par an (fin décembre) par Accuracy, cabinet de conseil externe indépendant, selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie basée sur une somme des parties pour chacun des pays dans lesquels Klépierre exerce des activités de gestion.

Au 30 juin 2020 et suite à l'épidémie de Covid-19, Klépierre a procédé à des évaluations internes de ses activités de gestion immobilière au moyen d'une méthodologie similaire à celle utilisée par Accuracy.

La méthode d'actualisation des flux de trésorerie repose sur un business plan incluant des projections de flux de trésorerie futurs (honoraires facturés aux sociétés immobilières, nets des charges de personnel et autres frais généraux et administratifs) et comprenant une valeur terminale calculée sur la base d'un cash-flow normatif. Dans la plupart des pays, les cash-flows futurs sont actualisés à un taux compris entre 7,4 % et 9,4 % (selon le pays) en fonction du coût moyen pondéré du capital de sociétés cotées comparables gérant des investissements immobiliers pour le compte de tiers.

Au 30 juin 2020, la juste valeur de marché des activités de gestion du groupe Klépierre s'établissait à 364,6 millions d'euros en part totale (356,1 millions d'euros en part du Groupe), contre 378,5 millions d'euros (368,9 millions d'euros en part du Groupe) au 31 décembre 2019.

## 1.6 POLITIQUE FINANCIÈRE

Klöpierre a décidé d'accélérer son plan de refinancement afin de couvrir ses besoins de refinancement des 24 prochains mois. La politique financière de Klöpierre, fondée sur une utilisation modérée du levier financier, vise à garantir la stabilité de son bilan, l'accès continu aux ressources financières, une forte position de liquidité et le maintien d'un coût du capital le plus compétitif possible. Dans la zone euro,

les conditions financières ont été volatiles au premier semestre, les coûts d'emprunt ayant augmenté sensiblement pendant la période de confinement avant de diminuer ensuite. Les coûts de financement se sont maintenant stabilisés compte tenu de l'abondance de liquidités sur les marchés financiers, ce qui permet à Klöpierre de continuer à refinancer sa dette à des conditions favorables.

### 1.6.1 Ressources financières

#### 1.6.1.1 Évolution de l'endettement net

Au 30 juin 2020, l'endettement net consolidé de Klöpierre atteignait 9 129 millions d'euros, contre 8 830 millions d'euros au 31 décembre 2019. La hausse de 299 millions d'euros est essentiellement imputable aux loyers et charges différés et/ou non collectés du deuxième trimestre 2020, pour un montant de 273 millions d'euros. Le Groupe a mis en place des mesures visant à limiter ses décaissements, notamment ceux liés aux dépenses d'investissement. Les principaux mouvements durant la période sont :

- > des encaissements liés à l'exploitation ainsi que d'autres éléments (effets de change, variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation) pour un montant de 146 millions d'euros ;
- > des décaissements liés aux distributions pour un montant de 430 millions d'euros (incluant l'acompte du dividende 2019 en mars pour 314 millions d'euros, la distribution de 16 millions d'euros aux actionnaires minoritaires, ainsi que 100 millions d'euros au titre du programme de rachat d'actions réalisé en janvier et février) ;
- > des décaissements pour des investissements à hauteur de 92 millions d'euros (voir la section 1.7.6 « Investissements EPRA ») dont 46 millions d'euros pour des projets liés au développement et 44 millions d'euros pour le portefeuille existant ; et
- > des encaissements de produits de cessions pour 77 millions d'euros.

#### 1.6.1.2 Ratios d'endettement

Le ratio d'endettement (LTV) a augmenté et atteint 40 % au 30 juin 2020, soit une hausse de 270 points de base par rapport à fin 2019, due à l'augmentation de l'endettement net et à une légère baisse de la juste valeur du portefeuille d'actifs. Retraité des loyers différés et/ou impayés, le ratio d'endettement atteindrait 38,8 %.

► **CALCUL DU RATIO LOAN-TO-VALUE AU 30 JUIN 2020** (selon la définition des covenants en part totale)

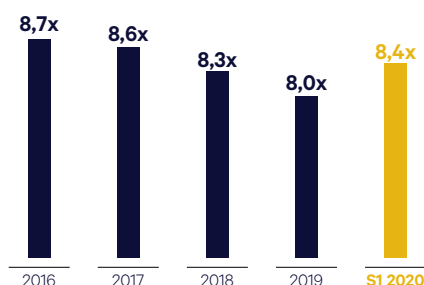
| En millions d'euros  | 30/06/2020     | 31/12/2019     |
|--|----------------|----------------|
| Passifs financiers courants                                      | 2 925,9        | 2 342,4        |
| Concours bancaires   | 15,5           | 26,5           |
| Passifs financiers non courants                                  | 7 008,0        | 7 092,0        |
| Réévaluation liée aux couvertures de juste valeur                | - 27,6         | - 7,1          |
| Mise à la juste valeur de la dette <sup>(a)</sup>                | - 13,0         | - 21,5         |
| <b>Passifs financiers bruts hors couvertures de juste valeur</b> | <b>9 908,8</b> | <b>9 432,4</b> |
| Trésorerie et équivalents <sup>(b)</sup>                         | - 779,9        | - 602,2        |
| <b>Endettement net</b>   | <b>9 128,9</b> | <b>8 830,2</b> |
| Valeur du patrimoine (Droits de mutation inclus)                 | 22 839,9       | 23 672,6       |
| <b>RATIO LTV</b>   | <b>40,0 %</b>  | <b>37,3 %</b>  |

(a) Correspond au montant restant de la mise à la juste valeur de la dette Corio constaté à la date d'acquisition.

(b) Dont la trésorerie gérée pour le compte de mandants.

Le ratio dette nette/excédent brut d'exploitation<sup>(1)</sup>, qui est également affecté par le report de la collecte des loyers et le fléchissement de la performance opérationnelle en raison du confinement, s'établit à 8,4x au 30 juin 2020. Retraité au titre de l'augmentation des créances, le ratio ressort à 8,2x pour le premier semestre.

► **ENDETTEMENT NET/EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION**



**1.6.1.3 Ressources disponibles**

Au 30 juin 2020, la position de liquidité de Klépierre s'élevait à 3,1 milliards d'euros, couvrant l'ensemble des besoins de refinancement jusqu'en juin 2022. Cette position de liquidité comprend 679 millions d'euros de trésorerie, 2,0 milliards d'euros de lignes de crédit renouvelable confirmées et non utilisées (nets des billets de trésorerie) et 400 millions d'euros de facilités de crédit non confirmées. Par rapport à fin 2019, les liquidités ont augmenté de 200 millions d'euros à la suite de l'émission de 900 millions d'euros d'obligations nouvelles dans le cadre du programme EMTN au deuxième trimestre 2020. Ces opérations ont un rendement moyen de 2 % et une maturité moyenne de neuf ans.

Parallèlement, Klépierre est parvenue à prolonger d'une année supplémentaire des facilités de crédit renouvelables pour un montant de 1,4 milliard d'euros. Au 30 juin 2020, la maturité moyenne résiduelle des lignes de crédit engagées non utilisées était de quatre ans.

En Scandinavie, Steen & Strøm a levé 37 millions d'euros en couronnes norvégiennes sur les marchés obligataires afin de refinancer 47 millions d'euros de dette (obligations et billets de trésorerie) en couronnes norvégiennes et suédoises, qui arrivaient à échéance durant la période.

En tenant compte de ces opérations, la maturité moyenne de la dette du Groupe s'établit à six ans.

**1.6.1.4 Structure de la dette**

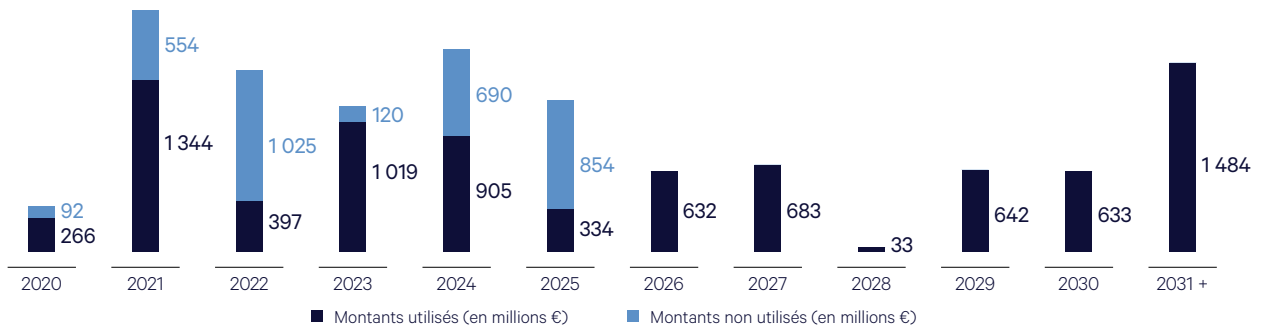
Au 30 juin 2020, la part des ressources provenant des marchés financiers dans l'endettement total s'établit à 86 %, permettant à Klépierre de bénéficier d'excellentes conditions de financement. Sur la période, Klépierre a réduit de 300 millions d'euros l'encours des billets de trésorerie émis en euros. Ces instruments ont été remplacés par l'émission d'obligations à long terme (voir la section 1.6.1.3 « Ressources disponibles »). Les facilités comptent pour 14 %, dont 7,4 % concernent des dettes adossées à des actifs levés principalement en Scandinavie (6,2 %), en France (1,1 %) et en Italie (0,1 %).

L'exposition de la dette de Klépierre aux devises étrangères est ajustée pour refléter celles de ses actifs, sauf pour la République tchèque, la Pologne et la Turquie. Compte tenu de l'exposition limitée du portefeuille du Groupe à ces pays<sup>(2)</sup> et du coût élevé de la couverture de change, en particulier à long terme, le Groupe a décidé de ne pas couvrir ces positions.

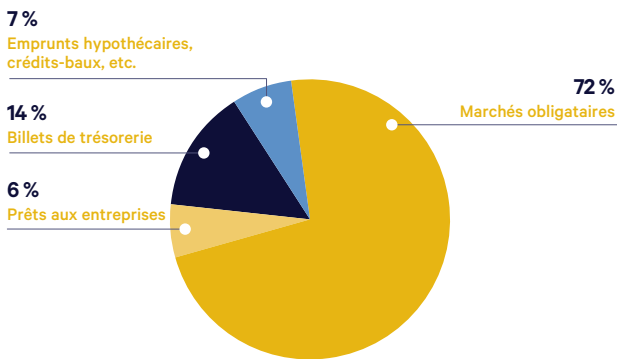
(1) Ce ratio est calculé en utilisant l'excédent brut d'exploitation des 12 derniers mois glissants (de juillet 2019 à juin 2020).

(2) En part totale, droits de mutation inclus, la République tchèque représentait 3,4 % du total du portefeuille de Klépierre, la Pologne 1,8 % et la Turquie 1,2 %.

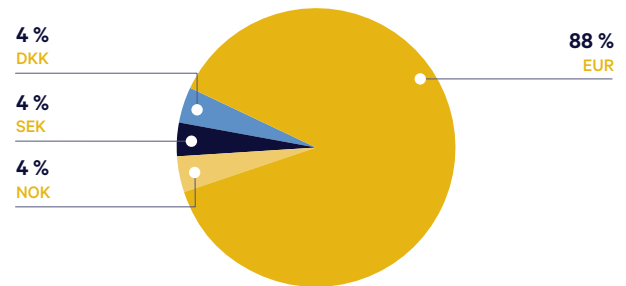
## ► ÉCHÉANCIER DES DETTES AU 30 JUIN 2020



## ► RÉPARTITION DES FINANCEMENTS PAR TYPE DE RESSOURCE AU 30 JUIN 2020 (utilisations, en part totale)



## ► RÉPARTITION DES FINANCEMENTS PAR DEVISE AU 30 JUIN 2020 (utilisations, en part totale)

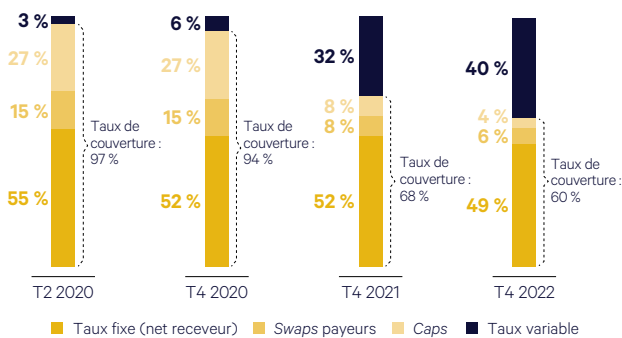


## 1.6.2 Couverture du risque de taux

En janvier 2020, Klépierre a renforcé son profil de couverture en reconduisant les instruments arrivant à échéance (400 millions d'euros de caps et 500 millions d'euros de swaps) et en abaissant le *strike* moyen de son portefeuille de caps (2 609 millions d'euros)<sup>(1)</sup>. Au 30 juin 2020, la part de la dette à taux fixe (y compris les instruments de couverture) était de 97 %<sup>(1)</sup>, et la maturité moyenne avoisinait quatre ans (4,1 ans).

En conséquence, et compte tenu du calendrier des remboursements à venir, la sensibilité du coût de la dette du Groupe aux fluctuations des taux d'intérêt devrait rester faible durant les années à venir.

## ► ENDETTEMENT PAR TYPE D'INSTRUMENTS DE COUVERTURE



Sur la base de la courbe des taux au 30 juin 2020, le risque d'augmentation du coût annuel du financement du Groupe atteignait 2 millions d'euros en part totale. En d'autres termes, la perte annuelle liée aux variations des taux d'intérêt à court terme serait inférieure à 2 millions d'euros dans 99 % des cas. Ce calcul n'intègre pas d'hypothèses sur les variations du *spread* de crédit.

(1) Hormis 900 millions d'euros de caps libellés en euros dont le *strike* est supérieur de 50 points de base aux taux du marché du sous-jacent (caps « hors de la monnaie »).

### 1.6.3 Coût de l'endettement

Au cours de l'année, le coût moyen de la dette de Klépierre a continué à diminuer pour s'établir à 1,2 % contre 1,5 % en 2019. Il bénéficie de la faiblesse des taux d'intérêt à court terme, et des opérations de refinancement attractives menées ces dernières années. Sur la base

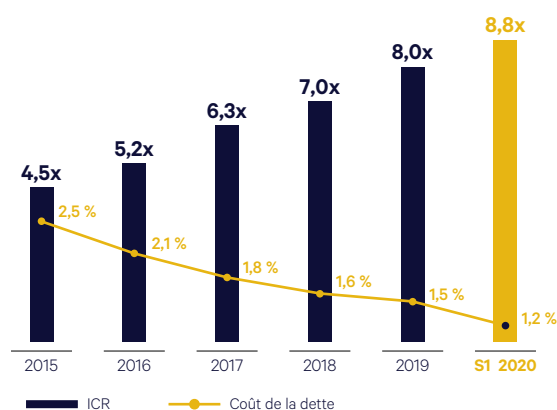
de la structure de la dette et des conditions de marché actuelles, et dans la perspective des opérations de refinancement à venir, le coût de l'endettement devrait demeurer très faible au cours des trois prochaines années.

#### ► RÉPARTITION DU COÛT DE L'ENDETTEMENT

| En millions d'euros   | 30/06/2020     | 30/06/2019     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Coût de l'endettement net (selon le compte de résultat consolidé IFRS)</b> | <b>52,9</b>    | <b>68,0</b>    |
| Éléments non récurrents   | 1,3            | 1,6            |
| Éléments sans incidence sur la trésorerie                                     | 4,7            | - 1,1          |
| Intérêts sur avances associés   | 5,3            | 5,8            |
| Coût de la liquidité  | - 2,7          | - 2,9          |
| Charge d'intérêts sur les obligations locatives <sup>(a)</sup>                | - 4,2          | - 4,2          |
| <b>Coût de l'endettement (utilisé pour calculer le coût de l'endettement)</b> | <b>57,3</b>    | <b>67,2</b>    |
| <b>Encours moyen de dette brute</b>   | <b>9 729,6</b> | <b>8 929,3</b> |
| <b>COÛT DE LA DETTE (en %)</b>  | <b>1,2 %</b>   | <b>1,5 %</b>   |

(a) Conformément à la norme IFRS 16.

#### ► RATIO DE COUVERTURE DES FRAIS FINANCIERS (ICR) ET DU COÛT DE L'ENDETTEMENT



### 1.6.4 Notations et covenants

Standard & Poor's attribue actuellement à Klépierre et à Steen & Strøm une notation à long terme A- (notation à court terme A2) avec perspective négative, tandis que Moody's maintient sa notation A3 (perspective négative) pour les obligations initialement émises par Corio NV qui sont toujours en circulation.

#### ► COVENANTS APPLICABLES À KLÉPIERRE SA

| Financements concernés                 | Ratios/covenants  | Limite <sup>(a)</sup> | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|---|-----------------------|------------|------------|
| <b>Crédits syndiqués et bilatéraux</b> | Endettement net/Valeur du patrimoine (LTV)                                | ≤ 60 %                | 40,0 %     | 37,3 %     |
|  | Excédent brut d'exploitation/charges d'intérêt nettes <sup>(b)</sup>      | ≥ 2,0x                | 8,8x       | 8,0x       |
|  | Dettes financières adossées/valeur du patrimoine <sup>(c)</sup>           | ≤ 20 %                | 0,6 %      | 0,7 %      |
| <b>Emprunts obligataires</b>           | Valeur du patrimoine <sup>(d)</sup>                                       | ≥ 10 Md€              | 19,4 Md€   | 20,1 Md€   |
|  | Dettes financières adossées/valeur de l'actif net réévalué <sup>(c)</sup> | ≤ 50 %                | 0,8 %      | 0,9 %      |

(a) Les covenants sont basés sur la facilité de crédit renouvelable 2015.

(b) Hors impact des opérations de gestion du passif (éléments non récurrents).

(c) Hors Steen & Strøm.

(d) Part du Groupe, droits de mutation inclus.

## 1.7 INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

Les indicateurs de performance suivants ont été établis conformément aux bonnes pratiques définies par l'EPRA (*European Public Real Estate Association*) dans le guide publié en octobre 2019 et disponible sur son site ([www.epra.com](http://www.epra.com)). Ces directives actualisées visent à refléter l'évolution significative au sein du secteur de l'immobilier coté dont le profil des acteurs est passé de propriétaires passifs à long terme à des gérants d'actifs et des investisseurs très dynamiques.

### ► TABLEAU RÉCAPITULATIF EPRA<sup>(a)</sup>

|   | 30/06/2020 | 31/12/2019 | 30/06/2019 | Voir la section |
|---|------------|------------|------------|-----------------|
| Résultat EPRA (en millions d'euros)   | 380,6      | 814,2      | 400,3      | 1.7.1           |
| Résultat EPRA par action (en euros)   | 1,33       | 2,77       | 1,35       | 1.7.1           |
| EPRA NRV (en millions d'euros)  | 11 238     | 11 978     | n.c.       | 1.7.2           |
| EPRA NRV par action (en euros)  | 39,4       | 41,5       | n.c.       | 1.7.2           |
| EPRA NTA (en millions d'euros)  | 9 942      | 10 643     | n.c.       | 1.7.2           |
| EPRA NTA par action (en euros)  | 34,9       | 36,9       | n.c.       | 1.7.2           |
| EPRA NDV (en millions d'euros)  | 8 497      | 8 920      | n.c.       | 1.7.2           |
| EPRA NDV par action (en euros)  | 29,8       | 30,9       | n.c.       | 1.7.2           |
| Rendement initial net EPRA Centres commerciaux                              | 5,1 %      | 5,0 %      | 4,9 %      | 1.7.3           |
| Rendement initial net EPRA hors aménagement de loyers (centres commerciaux) | 5,3 %      | 5,2 %      | 5,1 %      | 1.7.3           |
| Taux de vacance EPRA  | 3,8 %      | 3,0 %      | 3,0 %      | 1.7.4           |
| Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance inclus)                               | 15,2 %     | 15,4 %     | 15,6 %     | 1.7.5           |
| Ratio de coûts EPRA (coûts de vacance exclus)                               | 13,4 %     | 13,9 %     | 13,9 %     | 1.7.5           |

(a) Les montants par action sont arrondis à la dizaine de centimes près.

### 1.7.1 Résultat EPRA

Le résultat EPRA est une mesure de la performance opérationnelle d'une société foncière qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme des activités non stratégiques d'une société foncière.

### ► RÉSULTAT EPRA

| Part du Groupe (en millions d'euros)   | 30/06/2020     | 30/06/2019   |
|--|----------------|--------------|
| <b>Résultat net (selon le compte de résultat consolidé IFRS)</b>   | <b>- 163,5</b> | <b>168,8</b> |
| Ajustements pour calculer le Résultat net EPRA :   |                |              |
| (i) Variation de la valeur des immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de développement et d'autres actifs | - 638,6        | - 222,5      |
| (ii) Résultat de cession d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de développement et d'autres actifs     | 3,0            | 8,7          |
| (iii) Résultat de cession d'immeubles destinés à la vente dont perte de valeur   | -              | -            |
| (iv) Impôts sur le résultat de cession   | -              | -            |
| (v) Dépréciation d'écart d'acquisition/écart d'acquisition négatif   | - 1,9          | - 5,6        |
| (vi) Variation de la valeur des instruments financiers et coûts de dénouement  | - 11,5         | - 16,7       |
| (vii) Coûts d'acquisition sur cession de titres et participations ne donnant pas le contrôle dans des coentreprises          | -              | -            |
| (viii) Impôts différés au titre des ajustements EPRA <sup>(a)</sup>  | 35,8           | 4,2          |
| (ix) Ajustement (i) à (viii) au titre des co-entreprises (sauf déjà consolidées par intégration proportionnelle)             | - 38,8         | - 22,6       |
| (x) Participations ne donnant pas le contrôle au titre de ce qui précède   | 107,9          | 23,1         |
| <b>RÉSULTAT EPRA</b>   | <b>380,6</b>   | <b>400,3</b> |
| Ajustements propres à la Société pour calculer le cash-flow net courant :  |                |              |
| > Avantages au personnel, stock-options et charges d'exploitation non récurrentes  | 0,2            | 3,7          |
| > Dotation aux amortissements et aux provisions pour risques et charges  | 11,3           | 5,8          |
| <b>CASH-FLOW NET COURANT</b>   | <b>392,1</b>   | <b>409,8</b> |
| Nombre moyen d'actions <sup>(b)</sup>  | 286 430 401    | 295 908 706  |
| <b>Par action (en euros)</b>   |                |              |
| <b>RÉSULTAT EPRA</b>   | <b>1,33</b>    | <b>1,35</b>  |
| <b>CASH-FLOW NET COURANT</b>   | <b>1,37</b>    | <b>1,38</b>  |

(a) En 2020, ce poste comprend 42,4 millions d'euros d'impôts différés, 0,8 million d'euros d'impôts non courants et - 7,5 millions d'euros liés à l'application d'IFRIC 21 (annualisation de la taxe foncière).

(b) Hors actions auto-détenues.

## 1.7.2 Mesures de l'ANR EPRA

Les mesures de l'Actif net réévalué sont des indicateurs clés de performance conçus pour fournir aux parties prenantes des informations pertinentes sur la juste valeur des actifs et des passifs des sociétés immobilières. Les nouveaux standards de reporting incluent trois nouveaux indicateurs de la valeur de l'actif net, en lieu et place de l'ANR EPRA et de l'ANR triple net EPRA : l'ANR EPRA de reconstitution (« Net Reinstatement Value », NRV), l'ANR EPRA de continuation (« Net Tangible Assets Value », NTA) et l'ANR EPRA de liquidation (« Net Disposal Value », NDV).

Pour des explications plus détaillées sur les ajustements et les exigences de l'EPRA, veuillez-vous référer aux EPRA *Best Practices Recommendations*.

### 1.7.2.1 Application par Klépierre

Les données sur la détermination de l'Actif net réévalué sont des indicateurs clés de performance conçus pour fournir aux parties prenantes des informations pertinentes sur la juste valeur des actifs et des passifs des sociétés immobilières.

**L'EPRA NRV** vise à mettre en évidence la valeur des actifs nets à long terme et à représenter la valeur nécessaire pour reconstituer l'entité en faisant l'hypothèse d'une absence de cession d'actifs. Par conséquent, les impôts différés selon les normes IFRS et les droits de mutation immobiliers (RETT) sont réintégrés. Les actifs incorporels peuvent être ajoutés s'ils ne sont pas déjà comptabilisés dans l'état de la situation financière en IFRS et lorsque leur juste valeur peut être estimée de manière fiable.

**L'EPRA NTA** reflète uniquement les actifs corporels de la Société et suppose que les sociétés achètent et vendent une partie de leurs actifs, cristallisant ainsi certains passifs d'impôts différés et droits de mutation inévitables. Selon la nouvelle méthodologie définie par l'EPRA, le portefeuille peut être divisé en trois parties :

- (i) les actifs que l'entreprise ne prévoit pas de vendre à long terme : les impôts différés selon les IFRS sont réintégrés en plus de 50 % de l'optimisation des droits de mutation ;
- (ii) les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions de titres : 50 % des impôts différés selon les IFRS et l'optimisation des droits de mutation sont réintégrés ; et
- (iii) les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions d'actifs : 50 % des impôts différés selon les IFRS sont réintégrés, mais il n'y a pas de retraitement des droits de mutation.

#### ► TRAITEMENT DES IMPÔTS DIFFÉRÉS ET DES DROITS DE MUTATION DANS LE CALCUL DE L'EPRA NTA

|  | Juste valeur  | En % du patrimoine total | % d'impôts différés exclus |
|--|---------------|--------------------------|----------------------------|
| Portefeuille soumis aux impôts différés détenu à des fins de conservation et non de cession à long terme | 12 256        | 63 %                     | 100 %                      |
| Portefeuille partiellement soumis aux impôts différés et à l'optimisation des droits de mutation         | 4 310         | 22 %                     | 39 %                       |
| Autre portefeuille   | 2 847         | 15 %                     | 50 %                       |
| <b>TOTAL PORTEFEUILLE</b>  | <b>19 414</b> |                          |                            |

Par définition, L'EPRA NTA a pour objectif d'évaluer uniquement les actifs corporels et n'intègre donc pas, en ce qui concerne Klépierre, la juste valeur des sociétés de gestion (contrairement aux anciens indicateurs ANR EPRA et ANR triple net EPRA). Cette activité de gestion, totalement intégrée à Klépierre, perçoit des honoraires non seulement des locataires et de tiers, mais également de sociétés immobilières, qui sont déduits des revenus locatifs dans le modèle DCF des experts.

Enfin, **L'EPRA NDV** a pour objectif de représenter la valeur pour les actionnaires dans le cadre d'une vente d'entreprise ordonnée, où l'intégralité des passifs afférents aux droits de mutation, aux impôts différés, aux instruments financiers et à certains autres ajustements sont calculés en écartant toute optimisation fiscale. Les actifs incorporels sont exclus de cette méthodologie.

### 1.7.2.2 Calcul de l'Actif net EPRA

Les tableaux suivants présentent le calcul des nouvelles mesures de l'Actif net EPRA et incluent les précédents indicateurs EPRA à titre comparatif.

#### ► MESURES DE L'ACTIF NET EPRA AU 30 JUIN 2020

| <b>Part du Groupe</b> (en millions d'euros)   | <b>EPRA NRV</b> | <b>EPRA NTA</b> | <b>EPRA NDV</b> | <b>ANR EPRA</b> | <b>ANR triple net EPRA</b> |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|
| <b>Capitaux propres des actionnaires en IFRS</b>                                      | <b>8 798</b>    | <b>8 798</b>    | <b>8 798</b>    | <b>8 798</b>    | <b>8 798</b>               |
| Créances des actionnaires   | 314             | 314             | 314             | 314             | 314                        |
| <i>Inclut/exclut :</i>  |                 |                 |                 |                 |                            |
| i) Instruments hybrides   |                 |                 |                 |                 |                            |
| ANR dilué   | 9 112           | 9 112           | 9 112           | 9 112           | 9 112                      |
| <i>Inclut :</i>   |                 |                 |                 |                 |                            |
| ANR dilué à la juste valeur   | 9 112           | 9 112           | 9 112           | 9 112           | 9 112                      |
| <i>Exclut :</i>   |                 |                 |                 |                 |                            |
| v) Impôts différés au titre des évolutions de juste valeur des immeubles de placement | 1 468           | 1 237           | 0               | 1 468           | 1 114                      |
| vi) Juste valeur des instruments financiers   | 12              | 12              | 0               | 12              | 0                          |
| vii) Écarts d'acquisition relatifs aux impôts différés                                | - 354           | - 354           | - 354           | - 354           | - 354                      |
| viii) Écarts d'acquisition (selon l'état de la situation financière IFRS)             | - 247           | - 247           | - 247           | - 247           | - 247                      |
| <i>Inclut :</i>   |                 |                 |                 |                 |                            |
| ix) Juste valeur de la dette à taux fixe  | 0               | 0               | - 13            | 0               | - 13                       |
| x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur                   | 328             | 0               | 0               | 328             | 328                        |
| xi) Droits de mutation  | 920             | 183             | 0               | 391             | 391                        |
| <b>ANR</b>  | <b>11 238</b>   | <b>9 942</b>    | <b>8 497</b>    | <b>10 709</b>   | <b>10 330</b>              |
| Nombre d'actions dilué  | 285 225 082     | 285 225 082     | 285 225 082     | 285 225 082     | 285 225 082                |
| <b>ANR PAR ACTION</b> (en euros)  | <b>39,4</b>     | <b>34,9</b>     | <b>29,8</b>     | <b>37,5</b>     | <b>36,2</b>                |

#### ► MESURES DE L'ACTIF NET EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2019

| <b>Part du Groupe</b> (en millions d'euros)   | <b>EPRA NRV</b> | <b>EPRA NTA</b> | <b>EPRA NDV</b> | <b>ANR EPRA</b> | <b>ANR triple net EPRA</b> |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|
| <b>Capitaux propres des actionnaires en IFRS</b>                                      | <b>9 774</b>    | <b>9 774</b>    | <b>9 774</b>    | <b>9 774</b>    | <b>9 774</b>               |
| Créances des actionnaires   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                          |
| <i>Inclut/exclut :</i>  |                 |                 |                 |                 |                            |
| i) Instruments hybrides   |                 |                 |                 |                 |                            |
| ANR dilué   | 9 774           | 9 774           | 9 774           | 9 774           | 9 774                      |
| <i>Inclut :</i>   |                 |                 |                 |                 |                            |
| ANR dilué à la juste valeur   | 9 774           | 9 774           | 9 774           | 9 774           | 9 774                      |
| <i>Exclut :</i>   |                 |                 |                 |                 |                            |
| v) Impôts différés au titre des évolutions de juste valeur des immeubles de placement | 1 519           | 1 271           | 0               | 1 519           | 1 164                      |
| vi) Juste valeur des instruments financiers   | 8               | 8               | 0               | 8               | 0                          |
| vii) Écarts d'acquisition relatifs aux impôts différés                                | - 356           | - 356           | - 356           | - 356           | - 356                      |
| viii) Écarts d'acquisition (selon l'état de la situation financière IFRS)             | - 247           | - 247           | - 247           | - 247           | - 247                      |
| <i>Inclut :</i>   |                 |                 |                 |                 |                            |
| ix) Juste valeur de la dette à taux fixe  | 0               | 0               | - 251           | 0               | - 251                      |
| x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur                   | 340             | 0               | 0               | 340             | 340                        |
| xi) Droits de mutation  | 941             | 194             | 0               | 380             | 380                        |
| <b>ANR</b>  | <b>11 978</b>   | <b>10 643</b>   | <b>8 920</b>    | <b>11 417</b>   | <b>10 803</b>              |
| Nombre d'actions dilué  | 288 736 070     | 288 736 070     | 288 736 070     | 288 736 070     | 288 736 070                |
| <b>ANR PAR ACTION</b> (en euros)  | <b>41,5</b>     | <b>36,9</b>     | <b>30,9</b>     | <b>39,5</b>     | <b>37,4</b>                |



► ÉVOLUTION DE L'EPRA NTA PAR ACTION SUR SIX MOIS<sup>(a)</sup>

En euros par action

|  |              |
|--|--------------|
| <b>EPRA NTA AU 31/12/2019</b>                | <b>36,90</b> |
| Cash-flow                                    | 1,37         |
| Réévaluation des actifs à périmètre constant | - 1,85       |
| Dividende                                    | - 1,10       |
| Effet de change et autres                    | - 0,42       |
| <b>EPRA NTA AU 30/06/2020</b>                | <b>34,90</b> |

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

L'EPRA NTA par action est de 34,90 euros au 30 juin 2020, contre 36,90 euros six mois auparavant<sup>(1)</sup>. Cette diminution est le reflet de la génération de cash-flow net courant (1,37 euro par action), qui a été plus que compensée par la diminution de la valeur du portefeuille

à périmètre constant (1,85 euro par action) et par le versement d'un acompte sur le dividende (1,10 euro par action). L'impact négatif lié aux effets de change et à d'autres éléments atteint 0,42 euro par action.

1.7.3 Taux de rendement initial net EPRA

Le taux de rendement 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 brute de marché brute de l'actif. Le taux de rendement initial net hors aménagement de loyers est calculé en ajustant le taux de rendement EPRA au regard de

l'expiration des périodes de franchise de loyer (ou d'autres avantages dans les contrats de location tels qu'un abattement ou un palier). Pour prendre connaissance de la répartition géographique du taux de rendement EPRA, voir la section 1.5.1.2.2.

► RENDEMENT INITIAL NET EPRA

En millions d'euros

|   | Centres commerciaux | Autres actifs de commerce | Total         |
|---|---------------------|---------------------------|---------------|
| Immeubles de placement – détenus à 100 %                                    | 17 861              | 256                       | 18 117        |
| Immeubles de placement – part des coentreprises/fonds                       | 1 297               | 0                         | 1 297         |
| <b>Valeur du portefeuille total</b>   | <b>19 158</b>       | <b>256</b>                | <b>19 414</b> |
| Moins : Développements, terrains et autres                                  | - 1 085             | 0                         | - 1 085       |
| <b>Valeur du portefeuille en exploitation (B)</b>                           | <b>18 072</b>       | <b>256</b>                | <b>18 329</b> |
| Revenus locatifs annualisés (loyers en cours)                               | 1 028               | 22                        | 1 051         |
| Charges locatives non récupérées annualisées                                | - 109               | - 2                       | - 111         |
| <b>Revenus locatifs nets annualisés (A)</b>                                 | <b>919</b>          | <b>21</b>                 | <b>940</b>    |
| Effet des aménagements et franchises  | 38                  | 0                         | 38            |
| <b>Revenus locatifs nets annualisés corrigés des franchises (C)</b>         | <b>957</b>          | <b>21</b>                 | <b>978</b>    |
| <b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (A/B)</b>                             | <b>5,1 %</b>        | <b>8,0 %</b>              | <b>5,1 %</b>  |
| <b>TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA HORS AMÉNAGEMENTS DE LOYERS (C/B)</b> | <b>5,3 %</b>        | <b>8,2 %</b>              | <b>5,3 %</b>  |

1.7.4. Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA est le ratio rapportant la valeur locative estimée des surfaces vacantes au loyer de marché de la surface totale des actifs du portefeuille du Groupe (dont surfaces vacantes), hors biens immobiliers en cours de développement ou dont la vacance est stratégique.

► TAUX DE VACANCE EPRA<sup>(a)</sup>

En milliers d'euros

|                           | Valeur locative estimée des espaces vacants (A) | Valeur locative estimée totale (B) | Taux de vacance EPRA (A/B) |
|---------------------------|---|------------------------------------|----------------------------|
| France-Belgique           | 19 046  | 489 551                            | 3,9 %                      |
| Italie                    | 5 680   | 289 152                            | 2,0 %                      |
| Scandinavie               | 10 540  | 169 066                            | 6,2 %                      |
| Ibérie                    | 6 433   | 142 787                            | 4,5 %                      |
| Europe centrale et autres | 3 561   | 98 354                             | 3,6 %                      |
| Pays-Bas                  | 2 598   | 69 224                             | 3,8 %                      |
| Allemagne                 | 1 190   | 37 260                             | 3,2 %                      |
| <b>TOTAL</b>              | <b>49 047</b>                                   | <b>1 295 394</b>                   | <b>3,8 %</b>               |

(a) Comprend tous les centres commerciaux, y compris ceux consolidés par mise en équivalence à 100 %. Les valeurs locatives estimées des espaces commercialisés et vacants au 30 juin 2020 sont fondées sur des hypothèses internes. Les centres commerciaux (ou une partie d'entre eux) en cours de restructuration qui sont exclus des données sont les suivants : Échirrolles (Grenoble, France), l'extension de Créteil Soleil (région parisienne, France), Nailloux Village (Toulouse, France) et Økern (Oslo, Norvège). Les biens dont la vacance est stratégique sont également exclus.

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

## 1.7.5 Ratio de coûts EPRA

L'objectif du ratio de coûts EPRA est de présenter de manière appropriée les frais généraux et charges d'exploitation du secteur. Il se calcule en exprimant la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives et des frais de gestion perçus pour la gestion d'actifs tiers) et des frais administratifs en pourcentage des revenus locatifs bruts.

### ► RATIO DE COÛTS EPRA

| En millions d'euros  | 30/06/2020    | 30/06/2019     |
|--|---------------|----------------|
| Frais généraux et charges d'exploitation <sup>(a)</sup>                                | - 98,7        | - 108,9        |
| Charges locatives nettes <sup>(a)</sup>  | - 33,1        | - 37,0         |
| Frais de gestion nets <sup>(a)</sup>   | 34,9          | 41,4           |
| Autre résultat d'exploitation net couvrant les frais généraux <sup>(a)</sup>           | 7,2           | 4,7            |
| Quote-part de charges des coentreprises <sup>(b)</sup>                                 | - 7,3         | - 7,6          |
| <i>Exclure (si inclus précédemment) :</i>  |               |                |
| Charges locatives incluses dans les loyers bruts et non facturés séparément            | 3,9           | 4,8            |
| <b>Coûts EPRA (dont coûts de vacance) (A)</b>  | <b>- 92,9</b> | <b>- 102,6</b> |
| Coûts de vacance directs   | - 10,8        | - 10,9         |
| <b>Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)</b>  | <b>- 82,2</b> | <b>- 91,7</b>  |
| Loyer brut moins rentes foncières <sup>(a)</sup>                                       | 577,4         | 622,9          |
| Moins : charges locatives/coûts liés aux revenus locatifs                              | - 3,9         | - 4,8          |
| Plus : quote-part des coentreprises (loyer brut moins rentes foncières) <sup>(b)</sup> | 38,9          | 40,9           |
| <b>Revenus locatifs bruts (C)</b>  | <b>612,4</b>  | <b>659,0</b>   |
| <b>RATIO DE COÛTS EPRA (DONT COÛTS DE VACANCE) (A/C)</b>                               | <b>15,2 %</b> | <b>15,6 %</b>  |
| <b>RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE) (B/C)</b>                               | <b>13,4 %</b> | <b>13,9 %</b>  |

(a) Tels qu'inscrits dans l'état du résultat global consolidé en IFRS.

(b) Voir la section 1.1.7 « Contribution des sociétés mises en équivalence » pour de plus amples informations.

## 1.7.6 Investissements EPRA

Les investissements réalisés au cours du premier semestre 2020 sont présentés en détail dans la section 1.4 « Investissements, développements et cessions ». Cette section expose les dépenses d'investissement de Klépierre conformément aux directives de l'EPRA en matière d'information financière et tiennent compte des « Best Practices Recommendations » actualisées en octobre 2019.

### ► INVESTISSEMENTS EPRA

| En millions d'euros   | 30/06/2020                     |  |              | 30/06/2019   |
|---|--------------------------------|--|--------------|--------------|
|   | Groupe<br>(hors coentreprises) | Coentreprises<br>(quote-part<br>proportionnelle) | Total Groupe | Total Groupe |
| Acquisitions  | -                              | -  | -            | -            |
| Développement   | 45,2                           | 1,0  | 46,2         | 80,1         |
| Investissements de maintenance  | 42,5                           | 1,2  | 43,7         | 50,1         |
| Avec création de nouvelles surfaces locatives                           | -                              | -  | -            | -            |
| Sans création de nouvelles surfaces locatives                           | 30,9                           | 1,0  | 31,9         | 35,4         |
| Avantages accordés aux locataires                                       | 7,1                            | 0,2  | 7,3          | 9,1          |
| Autres types d'investissements significatifs non affectés               | 4,5                            | 0,1  | 4,6          | 5,6          |
| Intérêts capitalisés  | 1,7                            | -  | 1,7          | 1,9          |
| <b>TOTAL INVESTISSEMENTS</b>  | <b>89,4</b>                    | <b>2,2</b>                                       | <b>91,6</b>  | <b>132,1</b> |
| Passage de la comptabilité d'engagement à la comptabilité de trésorerie | - 7,5                          | -  | - 7,5        | - 33,1       |
| <b>TOTAL INVESTISSEMENTS SELON LA COMPTABILITÉ DE TRÉSORERIE</b>        | <b>81,9</b>                    | <b>2,2</b>                                       | <b>84,1</b>  | <b>99,0</b>  |

### 1.7.6.1 Développement

Les dépenses d'investissement en matière de développement correspondent à des investissements liés aux nouvelles constructions et à d'importantes extensions d'actifs existants. Au premier semestre 2020, ces investissements ont atteint 46,2 millions d'euros et concernaient principalement l'extension de Gran Reno (Bologne, Italie), le redéveloppement de Hoog Catharijne (Utrecht, Pays-Bas) et le projet de Créteil Soleil (région parisienne, France).

### 1.7.6.2 Immeubles de placement

Ces dépenses d'investissement se composent essentiellement des investissements réalisés pour la maintenance ou l'amélioration des actifs existants sans créer de nouvelles surfaces locatives, et des abattements consentis aux locataires (principalement les contributions aux travaux d'aménagement et les indemnités d'éviction). Au premier semestre 2020, ces investissements qui s'élèvent à 43,7 millions d'euros, se décomposent comme suit :

- > 31,9 millions d'euros pour des rénovations principalement dans les parties communes ne créant pas de surface locative supplémentaire et pour la maintenance technique. La plupart des dépenses inhérentes à ces rénovations ont été facturées aux locataires ;

- > 7,3 millions d'euros au titre des contributions aux travaux d'aménagement et des indemnités d'éviction ; et
- > 4,6 millions d'euros au titre d'autres dépenses, dont des coûts de restructuration relatifs à la recommercialisation et aux premiers baux.

### 1.7.6.3 Intérêts capitalisés

Les intérêts capitalisés s'élèvent à 1,7 million d'euros au premier semestre 2020.

## 1.8 PERSPECTIVES

Après des performances encourageantes durant les premiers mois de l'année, la pandémie de Covid-19 a affecté les activités de Klépierre et a conduit la Société à retirer son objectif de cash-flow net courant pour 2020 à la fin du mois d'avril.

La priorité de Klépierre est d'exploiter ses centres en respectant les meilleurs protocoles sanitaires, eu égard au contexte de pandémie en constante évolution.

Klépierre a entamé des négociations avec ses locataires concernant le paiement des loyers correspondant à la période de fermeture tout en leur octroyant d'emblée des différés de paiement et d'autres mesures de flexibilité. De nombreux accords ont déjà été signés et d'autres devraient être conclus dans les prochaines semaines.

Bien que l'amélioration progressive constatée en matière de fréquentation et de chiffre d'affaires des commerçants puisse laisser présager un retour au niveau d'activité antérieur à la crise, les incertitudes économiques mondiales prévalent et mettront du temps à se dissiper.

Le Groupe continue à suivre attentivement sa situation financière en surveillant de près ses dépenses et le niveau de ses liquidités.

Klépierre considère qu'il n'est pas possible à ce stade de fournir des prévisions fiables sur les résultats de l'année du fait d'un environnement sanitaire encore évolutif qui pourrait conduire à de nouveaux confinements ciblés. Néanmoins, le Groupe informera le marché dès qu'il aura une vision plus précise du rythme de reprise de ses activités.

À long terme, Klépierre est convaincue que les enseignes vont continuer à recentrer leurs opérations sur les magasins les plus rentables et les emplacements commerciaux les plus attractifs pour leurs clients, confirmant ainsi ses choix stratégiques engagés il y a une décennie :

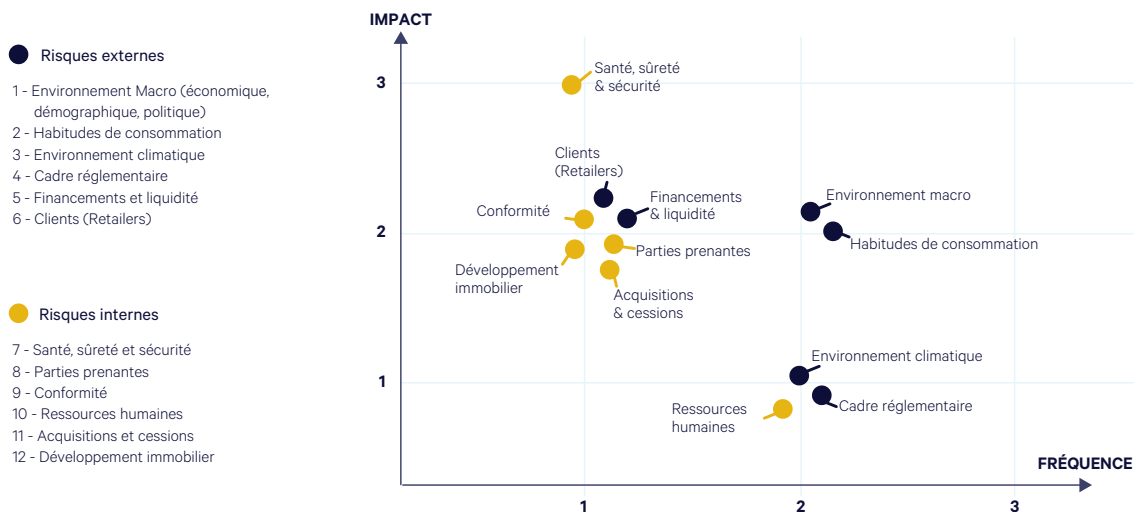
- > une sélection d'actifs claire privilégiant les centres commerciaux de premier plan au sein des zones urbaines les plus dynamiques d'Europe ;
- > une vaste plateforme commerciale offrant une expertise inégalée aux enseignes ; et
- > des initiatives opérationnelles qui répondent aux nouvelles habitudes et souhaits des consommateurs en matière d'achat, d'interaction sociale et de responsabilité environnementale.



## 2 FACTEURS DE RISQUES

La présente section se concentre sur les évolutions significatives des risques survenues lors du premier semestre de l'année 2020, majoritairement dues à la pandémie de COVID-19. Pour un rappel plus détaillé des risques significatifs & spécifiques de Klépierre, les lecteurs sont invités à se référer au chapitre 1.7.4 du document d'enregistrement universel 2019, déposé auprès de l'AMF le 13 mars 2020 et portant le numéro D.20-0123.

### ► RAPPEL DES RISQUES SIGNIFICATIFS & SPÉCIFIQUES DÉTAILLÉS DANS LE DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2019



## 2.1 RISQUES EXTERNES

### Environnement Macro (économique, démographique, politique)

La propagation de la pandémie de Covid-19 sur le territoire européen a sensiblement impacté les économies des pays dans lesquels Klépierre opère pendant la grande majorité du premier semestre 2020. Ainsi, selon les dernières projections de l'OCDE, le PIB devrait reculer de 9,1 % pour la zone Euro sur l'année 2020. Dans ce contexte, le taux de chômage est attendu en hausse à 9,8 % (contre 7,6 % un an plus tôt) tandis que l'inflation devrait s'établir à 0,4 % contre 1,2 % en 2019.

Le « Plan de relance pour l'Europe » de l'Union européenne et la politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne devraient stimuler la reprise de l'économie en 2021. Néanmoins, la vigueur de la reprise économique reste à ce stade incertaine étant donné une situation sanitaire toujours évolutive caractérisée par la possibilité d'une deuxième vague qui pourrait s'accompagner de mesures de confinement ciblées. À l'inverse, la découverte d'un vaccin pourrait favoriser le rythme de la reprise économique.

## Habitudes de consommation

Les différentes mesures mises en place afin d'endiguer la propagation de la pandémie (confinements, limitation des déplacements, interdictions de rassemblements, fermetures administratives des « commerces non essentiels », etc.) ont limité l'accès des consommateurs aux commerces physiques, augmentant mécaniquement la part de marché du commerce en ligne. Ce changement de comportement pourrait perdurer et se généraliser, avec une incidence négative sur la fréquentation des centres commerciaux et donc sur les chiffres d'affaires des commerçants.

De plus, les mesures sanitaires imposées dans les centres commerciaux afin de garantir la sécurité des visiteurs peuvent dégrader la qualité du parcours et de l'expérience client (files d'attente devant les magasins, port du masque imposé par endroits, sens de circulation unique, absence temporaire d'événements marketing).

Néanmoins, depuis la fin des mesures de confinement, l'activité dans les centres commerciaux du Groupe a repris à un rythme encourageant et certains pays et ou segments ont déjà retrouvé leur niveau d'avant Covid-19 même si toutes les barrières limitant la fréquentation n'ont pas encore été levées : mesures sanitaires, moindre utilisation des transports en commun en partie liée au télétravail, réduction significative des flux touristiques, etc.

Cependant, au global, sur le mois de juin, le chiffre d'affaires des commerçants atteint 85 % du niveau de l'année dernière, montrant une amélioration sensible par rapport au mois de mai (76 %). Cette reprise a été particulièrement forte dans les pays qui n'ont été touchés que par des mesures de fermetures partielles (Norvège, Suède et Pays-Bas), les ventes atteignant 96 % de leur niveau de l'an dernier en juin, soit un net progrès par rapport au mois de mai (à 83 %).

Au plan sectoriel, l'équipement de la maison, les magasins alimentaires et le segment Culture, cadeaux et loisirs retrouvent désormais leur niveau de l'an dernier (+ 0,1 % en moyenne en juin par rapport à 2019). À l'inverse, les segments Mode, Alimentation et restauration, et Santé et beauté, plus impactés par le respect des gestes barrières, n'ont pas encore retrouvé leur niveau habituel (79 % en moyenne de leur niveau de juin 2019).

## Environnement climatique

Ce risque n'a pas sensiblement évolué au premier semestre 2020. Klépierre poursuit cependant le déploiement de son plan ambitieux en matière de performance environnementale et d'efficacité énergétique détaillé dans le chapitre 4.2 du Document d'enregistrement Universel 2019 de Klépierre.

## Cadre réglementaire

Depuis le début de la pandémie de Covid-19 en Europe, les gouvernements ont largement légiféré afin de protéger leurs populations et leurs entreprises. Certaines de ces nouvelles lois ont eu ou peuvent avoir un impact sur l'activité du Groupe :

- > dans un premier temps, les mesures sanitaires ont imposé la fermeture totale ou partielle des magasins, limitant mécaniquement le trafic dans les centres du Groupe (pour plus de détails, se référer à la section 1.1.2 « Cadre opérationnel ») ;
- > lors de la réouverture, les centres commerciaux ont dû établir des protocoles visant à permettre la distanciation physique et le respect des mesures barrières établies dans les différents pays. Cela a pu se traduire par une augmentation ponctuelle des besoins de prestataires de sécurité ;

- > enfin, des changements sur la réglementation régissant les baux commerciaux dans certains pays peuvent avoir un impact sur le niveau des loyers facturés ou leur recouvrement sur le 1<sup>er</sup> semestre. Dans certains pays, ces mesures ont pu prévoir des annulations de loyers ou des reports. À l'inverse, certaines mesures visent à soutenir financièrement les commerçants, en prenant en charge une partie de leurs coûts fixes.

Afin de s'adapter au mieux à cet environnement réglementaire en évolution constante, le Groupe a mis en place dès la mi-février un réseau de conseils externes chargés d'une veille réglementaire quotidienne. Cela a permis à Klépierre de réagir rapidement et de façon optimale à l'apparition de nouvelles réglementations.

## Financements et liquidité

Les difficultés rencontrées par Klépierre au deuxième trimestre pour recouvrer non seulement les loyers afférents aux périodes de fermeture, mais aussi les loyers dus depuis les réouvertures, pourraient conduire à une augmentation de l'endettement du Groupe. Aussi Klépierre négocie-t-il activement avec ses clients en vue d'obtenir un taux de recouvrement maximum.

Pour plus d'informations sur le recouvrement des loyers, se reporter au chapitre 1.1.5 de ce rapport (« Recouvrement des loyers et activité locative »).

La crise sanitaire et une potentielle récession économique prolongée pourraient à terme conduire à un accès plus difficile au marché des financements et/ou accroître le coût des refinancements à venir.

Afin de se prémunir contre ce risque, le Groupe a, au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, accéléré son plan de refinancement afin de couvrir ses besoins de refinancement des 24 prochains mois. Ces opérations se sont faites à de bonnes conditions financières et démontrent l'excellent accès de Klépierre au marché des capitaux.

Pour plus d'informations sur l'activité financière du Groupe au premier semestre 2020, se reporter au chapitre 1.6 de ce rapport (« Politique financière »).

## Clients (retailers)

Les mesures sanitaires évoquées précédemment ont limité l'accès des consommateurs aux commerces physiques. Les chiffres d'affaires des locataires des centres commerciaux de Klépierre ont donc été sensiblement pénalisés au premier semestre 2020, ce qui amène un grand nombre de clients à demander des mesures d'accompagnement notamment en ce qui concerne les loyers correspondants aux périodes de fermeture et dans cette attente, à suspendre tout ou partie de leurs règlements. D'autre part, le ralentissement de leur activité pèse sur la rentabilité de l'exploitation de certains magasins pouvant conduire à leur fermeture (pour cause de recentrage du portefeuille, voire de faillite). Les taux de vacance et d'impayés du Groupe pourraient donc se détériorer momentanément. Dans les discussions en cours avec ses clients, Klépierre s'attache à pérenniser leur présence et donc minimiser la vacance, via des concessions consenties sur les loyers correspondant aux périodes de fermeture.

Par ailleurs, certains baux prévoyant un loyer indexé sur le chiffre d'affaires des commerçants, les revenus de Klépierre pourraient diminuer si les locataires ne parvenaient pas à retrouver des niveaux de chiffres d'affaires pré-Covid.

Enfin, le recentrage du Groupe opéré depuis de nombreuses années sur les centres commerciaux leaders en Europe ainsi que le niveau raisonnable des taux d'effort des commerçants, devraient permettre de limiter ces impacts.

## 2.2 RISQUES INTERNES

### Santé, sûreté et sécurité

Les risques sanitaires ont conduit les autorités des différents pays européens à imposer la fermeture administrative temporaire de magasins aux activités « non essentielles » dans les centres Klépierre. La reprise d'activité progressive a été accompagnée par la mise en place de mesures sanitaires strictes ayant un impact sur les opérations de Klépierre. Un éventuel rebond de l'épidémie pourrait à nouveau entraver la capacité de Klépierre et de ses locataires à mener leurs activités.

Dès la mi-février 2020, le Groupe a mis en place une cellule de crise, avec l'appui d'experts externes, visant à limiter les impacts de l'épidémie sur les consommateurs, les commerçants dans les centres ainsi que le personnel du Groupe. Cette cellule coordonne la réponse de Klépierre à la crise dans chaque zone concernée, assure la conformité des opérations aux mesures administratives en temps réel et adapte l'organisation du travail et les moyens afin de garantir le meilleur environnement sanitaire possible tout en permettant la continuité des activités. Le Groupe a été accompagné par Bureau Veritas pour définir les protocoles sanitaires à respecter dans ses centres commerciaux et ainsi garantir la reprise des activités en toute sécurité. Des audits in situ ont également permis de vérifier leur bonne application.

### Parties prenantes

Le ralentissement de l'économie européenne au premier semestre 2020 due à la pandémie de Covid-19 ayant provoqué le report voire l'annulation de certaines prestations dans l'ensemble des entreprises, certains fournisseurs et prestataires pourraient se retrouver fragilisés si d'autres clients diminuaient ou cessaient leurs relations d'affaires.

Les contrôles économiques sur les fournisseurs et prestataires étant renouvelés tout au long de la relation d'affaires, ce risque reste toutefois faible.

### Conformité

Le risque brut de non-conformité par rapport à une réglementation a mécaniquement augmenté pendant le premier semestre 2020, la pandémie de Covid-19 ayant poussé les gouvernements à prendre de nombreuses mesures inédites pour endiguer la propagation du virus, et pour limiter l'impact sur l'économie. Un manque de respect de ces mesures dans un centre commercial pourrait entraîner notamment une fermeture temporaire sur décision administrative. Klépierre a mis en place (i) une veille réglementaire paneuropéenne quotidienne pendant la crise afin d'avoir connaissance en temps réel des évolutions voire de les anticiper, (ii) un dispositif de contrôle permettant de vérifier la bonne application des nouvelles exigences réglementaires.

Par ailleurs, ces évolutions peuvent également trouver à s'appliquer dans les sièges de la Société et de ses filiales, à quoi s'ajoute le risque accru de non-respect de certaines réglementations en raison du télétravail (fuite de données, tentatives de fraude, etc.), face auquel Klépierre a renforcé son dispositif (pare-feu, e-learning, etc.).

### Ressources humaines

Les confinements de population instaurés pendant plusieurs mois dans les principaux pays où Klépierre opère (Italie, France, Espagne) pourraient avoir un impact négatif sur l'équilibre psychologique et le moral des collaborateurs (sentiment d'isolement, anxiété, etc.), augmentant de fait les risques psychosociaux auxquels sont exposés les employés du Groupe. La reprise du travail dans les locaux alors que le virus n'a pas encore été éradiqué peut elle aussi être source de stress pour une partie des employés. Klépierre a renforcé les différentes mesures existantes pour accompagner ses employés dans cette période difficile. La ligne téléphonique d'écoute indépendante, anonyme et gratuite est restée en place, ainsi que la possibilité de contacter un psychologue du travail. Une plateforme médicale externe a été mise à disposition des collaborateurs pour répondre à leurs inquiétudes sur la pandémie, et des sessions d'information dédiées, animées par des médecins, ont été proposées. Tous les managers du Groupe ont été formés sur la nécessité de maintenir le lien à distance avec leurs collaborateurs, via des réunions d'équipes à une fréquence élevée, et ont été sensibilisés à la détection de situations à risque dans leurs équipes. Des communications dédiées ainsi qu'une formation en ligne ont permis d'expliquer aux collaborateurs l'ensemble des mesures mises en place aux Sièges pour permettre une reprise progressive dans les meilleures conditions sanitaires et ainsi les rassurer avant leur retour sur site.

### Acquisitions et cessions

La pandémie de Covid-19 a incité un grand nombre d'investisseurs à la prudence et à l'attentisme. La stratégie d'optimisation et de recentrage du portefeuille de Klépierre lancée depuis plusieurs années et basée notamment sur des cessions d'actifs a ralenti au premier semestre 2020. Pour autant, celle-ci est moins motivée par des considérations financières que par la volonté d'améliorer en permanence la qualité du portefeuille. Le ralentissement très net des transactions sur le marché de l'investissement du fait de l'épidémie ne facilite pas non plus la lisibilité sur la valeur des actifs comme cela a été souligné par les experts indépendants qui ont en charge la valorisation biannuelle des actifs du Groupe. Pour plus d'informations sur les cessions réalisées au cours du 1<sup>er</sup> semestre et la valorisation du portefeuille, se reporter aux sections 1.4.4 et 1.5 du présent rapport.

### Développement immobilier

Au démarrage de l'épidémie, le Groupe n'avait qu'un nombre limité de chantiers de taille significative en cours. Ils ont dû être temporairement arrêtés pour raisons sanitaires durant une partie du premier semestre 2020, ce qui a été l'opportunité de revoir leur programmation compte tenu du nouvel environnement économique. Sous l'angle financier, le Groupe a procédé à un réexamen de la rentabilité attendue de ces projets et de leur faisabilité commerciale. Sur le plan opérationnel, les équipes de Klépierre se sont assurées de redémarrer les chantiers après levée des interdictions par les autorités locales, tout en se conformant à l'ensemble des mesures de sécurité sanitaire préconisées par les instances représentatives locales du secteur du BTP.

Pour plus d'informations sur l'avancée des opérations de développement en cours, se reporter au chapitre 14 du présent rapport (« Investissements, développements et cessions »).





**3**

**COMPTES CONSOLIDÉS  
SEMESTRIELS CONDENSÉS  
AU 30 JUIN 2020**



### 3.1 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

| En millions d'euros   | Notes      | 30/06/2020         | 30/06/2019         |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| Revenus locatifs  | 6.1        | 581,0              | 626,9              |
| Charges sur terrain (foncier)   | 6.2/8      | - 3,6              | - 3,9              |
| Charges locatives refacturées   | 6.3        | 120,7              | 142,8              |
| Charges locatives   | 6.3        | - 161,2            | - 186,6            |
| Charges sur immeubles (propriétaire)  | 6.4        | - 25,4             | - 15,7             |
| <b>Revenus locatifs nets</b>  |            | <b>511,5</b>       | <b>563,5</b>       |
| Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités                                  |            | 34,9               | 41,4               |
| Autres produits d'exploitation  | 6.5        | 7,2                | 4,7                |
| Frais d'études  |            | - 0,2              | - 0,3              |
| Frais de personnel  | 11.1       | - 43,2             | - 59,8             |
| Autres frais généraux   |            | - 20,6             | - 23,1             |
| Dotations aux amortissements et provisions des immobilisations incorporelles et corporelles | 6.6/8      | - 9,4              | - 10,1             |
| Provisions  |            | - 6,2              | - 0,6              |
| Variation de valeur des immeubles de placement  | 6.7/8      | - 638,6            | - 222,5            |
| Produits sur cessions d'immeubles de placement et de titres de participation                | 6.8        | 81,4               | 245,5              |
| Valeur nette comptable des immeubles de placement et des titres de participation cédés      | 6.8        | - 78,4             | - 236,8            |
| <b>Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation</b>             |            | <b>3,0</b>         | <b>8,7</b>         |
| Dépréciation des écarts d'acquisition   | 5.1        | - 1,9              | - 5,6              |
| <b>Résultat opérationnel</b>  |            | <b>- 163,4</b>     | <b>296,2</b>       |
| Dividendes et provisions nettes sur titres non consolidés                                   |            |                    |                    |
| Produits financiers   |            | 40,4               | 36,1               |
| Charges financières   |            | - 89,1             | - 99,9             |
| Charges financières au titre des contrats de location                                       | 8          | - 4,2              | - 4,2              |
| <b>Coût de l'endettement net</b>  | <b>6.9</b> | <b>- 52,9</b>      | <b>- 68,0</b>      |
| Variation de valeur des instruments financiers  |            | - 15,8             | - 15,8             |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence                                    | 5.5        | - 12,4             | 5,2                |
| <b>Résultat avant impôts</b>  |            | <b>- 244,4</b>     | <b>217,6</b>       |
| Impôts sur les sociétés   | 7          | 34,4               | - 7,4              |
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>   |            | <b>- 210,0</b>     | <b>210,2</b>       |
| <b>dont</b>   |            |                    |                    |
| > Part du Groupe  |            | - 163,6            | 168,8              |
| > Participations ne donnant pas le contrôle   |            | - 46,5             | 41,4               |
| <b>Nombre moyen d'actions non dilué</b>   |            | <b>286 430 401</b> | <b>295 908 706</b> |
| <b>RÉSULTAT NET NON DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION (en euros)</b>                        |            | <b>- 0,57</b>      | <b>0,57</b>        |
| <b>Nombre moyen d'actions dilué</b>   |            | <b>286 430 401</b> | <b>295 908 706</b> |
| <b>RÉSULTAT NET DILUÉ, PART DU GROUPE, PAR ACTION (en euros)</b>                            |            | <b>- 0,57</b>      | <b>0,57</b>        |

| En millions d'euros  | 30/06/2020     | 30/06/2019    |
|--|----------------|---------------|
| <b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>  | <b>- 210,0</b> | <b>210,2</b>  |
| <b>Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres</b>                    | <b>- 118,2</b> | <b>- 14,2</b> |
| > Partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture de flux de trésorerie                | - 4,4          | 4,7           |
| > Profits et pertes de conversion  | - 112,2        | - 20,9        |
| > Impôt sur les autres éléments du résultat global   | 0,9            | - 2,2         |
| <b>Sous-total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement en « Résultat net »</b>        | <b>- 115,7</b> | <b>- 18,4</b> |
| > Résultat de cession d'actions propres  | - 2,4          | 1,8           |
| > Écarts actuariels  | - 0,1          | 2,4           |
| <b>Sous-total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement en « Résultat net »</b> | <b>- 2,5</b>   | <b>4,2</b>    |
| Quote-part des autres éléments du résultat global des entreprises associées                                |                |               |
| <b>Résultat global total</b>   | <b>- 328,2</b> | <b>196,1</b>  |
| <b>dont</b>  |                |               |
| > Part du Groupe   | - 248,7        | 161,9         |
| > Participations ne donnant pas le contrôle  | - 79,5         | 34,2          |
| <b>Résultat global non dilué, Part du Groupe, par action (en euros)</b>                                    | <b>- 0,87</b>  | <b>0,55</b>   |
| <b>Résultat global dilué, Part du Groupe, par action (en euros)</b>  | <b>- 0,87</b>  | <b>0,55</b>   |



### 3.2 ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

| <i>En millions d'euros</i>                       | Notes       | 30/06/2020      | 31/12/2019      |
|--|-------------|-----------------|-----------------|
| Écarts d'acquisition                             | 5.1         | 596,6           | 602,9           |
| Immobilisations incorporelles                    | 5.2         | 26,4            | 28,5            |
| Immobilisations corporelles                      | 5.3         | 30,8            | 36,1            |
| Immeubles de placement évalués à la juste valeur | 5.4         | 20 569,9        | 21 306,8        |
| Immeubles de placement évalués au coût           | 5.4         | 128,1           | 133,8           |
| Participations dans les entreprises associées    | 5.5         | 1 050,8         | 1 096,7         |
| Autres actifs non courants                       | 5.6         | 303,0           | 294,9           |
| Instruments dérivés non courants                 | 5.13        | 30,6            | 11,5            |
| Impôts différés actifs                           | 7           | 21,1            | 21,7            |
| <b>Actifs non courants</b>                       |             | <b>22 757,4</b> | <b>23 532,9</b> |
| Immeubles de placement destinés à la vente       | 5.4         | 77,1            | 105,0           |
| Clients et comptes rattachés                     | 5.7         | 327,6           | 106,3           |
| Autres créances                                  | 5.8         | 328,0           | 355,6           |
| > Créances fiscales                              |             | 78,2            | 96,0            |
| > Autres débiteurs                               |             | 249,8           | 259,6           |
| Instruments dérivés courants                     | 5.13        | 31,9            | 53,7            |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie          | 5.9         | 694,6           | 484,5           |
| <b>Actifs courants</b>                           |             | <b>1 459,2</b>  | <b>1 105,1</b>  |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                               |             | <b>24 216,6</b> | <b>24 638,0</b> |
| Capital  |             | 419,9           | 423,7           |
| Primes   |             | 4 737,5         | 5 124,3         |
| Réserve légale                                   |             | 44,0            | 44,0            |
| Réserves consolidées                             |             | 3 759,9         | 3 857,5         |
| > Actions propres                                |             | - 441,4         | - 427,9         |
| > Réserve de couverture                          |             | - 11,6          | - 10,6          |
| > Autres réserves consolidées                    |             | 4 212,9         | 4 296,0         |
| Résultat consolidé                               |             | - 163,6         | 325,0           |
| <b>Capitaux propres part du Groupe</b>           |             | <b>8 797,8</b>  | <b>9 774,4</b>  |
| Participations ne donnant pas le contrôle        |             | 2 349,6         | 2 483,6         |
| <b>Capitaux propres</b>                          | <b>5.11</b> | <b>11 147,4</b> | <b>12 258,0</b> |
| Passifs financiers non courants                  | 5.12        | 7 008,0         | 7 092,0         |
| Dettes de location non courantes                 | 8           | 360,9           | 368,1           |
| Provisions long terme                            | 5.15        | 17,7            | 12,2            |
| Engagements de retraite                          | 11.3        | 11,6            | 11,2            |
| Instruments dérivés non courants                 | 5.13        | 19,3            | 15,4            |
| Dépôts et cautionnements                         |             | 145,3           | 146,4           |
| Impôts différés passifs                          | 7           | 1 527,2         | 1 591,5         |
| <b>Passifs non courants</b>                      |             | <b>9 090,0</b>  | <b>9 236,8</b>  |
| Passifs financiers courants                      | 5.12        | 2 925,9         | 2 342,4         |
| Dettes de location courantes                     | 8           | 14,2            | 14,6            |
| Concours bancaires                               | 5.9         | 15,5            | 26,5            |
| Dettes fournisseurs                              |             | 124,5           | 124,2           |
| Dettes sur immobilisations                       |             | 94,5            | 86,2            |
| Autres dettes                                    | 5.16        | 604,7           | 358,6           |
| Instruments dérivés courants                     | 5.13        | 3,3             | 17,7            |
| Dettes fiscales et sociales                      | 5.16        | 196,7           | 173,0           |
| <b>Passifs courants</b>                          |             | <b>3 979,2</b>  | <b>3 143,2</b>  |
| <b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>          |             | <b>24 216,6</b> | <b>24 638,0</b> |

### 3.3 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

| <i>En millions d'euros</i>  | <b>30/06/2020</b> | <b>30/06/2019</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>  |                   |                   |
| Résultat net des sociétés intégrées   | - 210,0           | 210,2             |
| Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité |                   |                   |
| > Amortissements et provisions  | 15,6              | 10,7              |
| > Variation de valeur des immeubles de placement  | 638,6             | 222,5             |
| > Dépréciation de l'écart d'acquisition   | 1,9               | 5,6               |
| > Plus et moins-values sur cessions d'actifs  | - 3,0             | - 8,7             |
| > Charge d'impôt courant et différé   | - 34,4            | 7,4               |
| > Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence                                    | 12,4              | - 5,2             |
| > Reclassement des intérêts financiers et autres éléments                                     | 74,8              | 100,0             |
| <b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>                                   | <b>495,8</b>      | <b>542,7</b>      |
| Impôts versés   | - 1,4             | 13,3              |
| Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation <sup>(a)</sup>                       | - 222,6           | - 13,4            |
| <b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>                              | <b>271,8</b>      | <b>542,6</b>      |
| <b>Flux de trésorerie des opérations d'investissement</b>                                     |                   |                   |
| Produits de la cession d'immeubles de placement   | 50,1              | 221,6             |
| Produits de la cession de filiales (net de la trésorerie cédée)                               |                   | 23,6              |
| Acquisitions d'immeubles de placement   |                   |                   |
| Décassements liés aux travaux en cours  | - 81,9            | - 94,5            |
| Acquisitions d'autres immobilisations   | - 3,1             | - 1,8             |
| Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)                                       | - 0,4             | - 2,5             |
| Mouvement des prêts et avances consentis et autres investissements                            | - 5,1             | 10,0              |
| <b>Flux net de trésorerie provenant des opérations d'investissement</b>                       | <b>- 40,4</b>     | <b>156,5</b>      |
| <b>Flux de trésorerie des opérations de financement</b>                                       |                   |                   |
| Dividendes mis en paiement aux actionnaires de l'entité mère                                  | - 314,3           | - 311,6           |
| Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées       | - 17,6            | - 53,8            |
| Variation de capital de filiales possédant des actionnaires minoritaires                      |                   | - 3,1             |
| Acquisitions/cessions d'actions propres   | - 100,0           | - 134,5           |
| Nouveaux emprunts, dettes financières et instruments de couverture                            | 2 191,9           | 1 386,5           |
| Remboursements d'emprunts, dettes financières et instruments de couverture                    | - 1 694,4         | - 1 432,1         |
| Remboursement net des dettes locatives  | - 7,3             | - 7,3             |
| Intérêts financiers versés  | - 62,8            | - 88,5            |
| Intérêts financiers sur obligations locatives   | - 4,2             | - 4,2             |
| Autres flux liés aux opérations de financement  |                   |                   |
| <b>Flux nets de trésorerie provenant des opérations de financement</b>                        | <b>- 8,7</b>      | <b>- 648,6</b>    |
| <b>Effet des variations de taux de change sur la trésorerie</b>                               | <b>- 1,5</b>      | <b>- 3,9</b>      |
| <b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>   | <b>221,2</b>      | <b>46,6</b>       |
| <b>Trésorerie à l'ouverture</b>   | <b>457,9</b>      | <b>79,9</b>       |
| <b>Trésorerie à la clôture</b>  | <b>679,1</b>      | <b>126,5</b>      |

(a) Au 30 juin 2020, la variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation pour un montant négatif de 222,6 millions d'euros est principalement expliquée par l'augmentation des créances clients comme conséquence du confinement (voir note 1.1 et note 5.7).

### 3.4 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| En millions d'euros  | Capital      | Réserves liées au capital | Titres auto-détenus | Réserves de couverture | Réserves et résultats consolidés | Capitaux propres part du Groupe | Capitaux propres des participations ne donnant pas le contrôle | Total capitaux propres |
|--|--------------|---------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--|------------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2018</b>                                   | <b>440,1</b> | <b>5 694,0</b>            | <b>- 568,6</b>      | <b>- 26,1</b>          | <b>4 818,0</b>                   | <b>10 357,5</b>                 | <b>2 535,7</b>   | <b>12 893,3</b>        |
| Opérations sur capital   | - 13,7       | - 336,4                   | 350,1               |                        |                                  |                                 |  |                        |
| Paiements fondés sur des actions                                     |              |                           |                     |                        |                                  |                                 |  |                        |
| Opérations sur titres auto-détenus                                   |              |                           | - 134,4             |                        |                                  | - 134,4                         |  | - 134,4                |
| Dividendes   |              | - 125,4                   |                     |                        | - 494,0                          | - 619,4                         | - 52,4   | - 671,8                |
| <b>Résultat net de la période</b>                                    |              |                           |                     |                        | <b>168,8</b>                     | <b>168,8</b>                    | <b>41,4</b>  | <b>210,2</b>           |
| <b>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b> |              |                           |                     |                        |                                  |                                 |  |                        |
| > Résultat de cession d'actions propres                              |              |                           |                     |                        | 1,8                              | 1,8                             |  | 1,8                    |
| > Résultat de couverture des flux de trésorerie                      |              |                           |                     | 6,3                    |                                  | 6,3                             | - 1,6  | 4,7                    |
| > Pertes et profits de conversion                                    |              |                           |                     |                        | - 15,4                           | - 15,4                          | - 5,5  | - 20,9                 |
| > Écarts actuariels  |              |                           |                     |                        | 2,4                              | 2,4                             |  | 2,4                    |
| > Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global             |              |                           |                     | - 2,1                  |                                  | - 2,1                           | - 0,1  | - 2,2                  |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>                            |              |                           |                     | <b>4,2</b>             | <b>- 11,2</b>                    | <b>- 7,0</b>                    | <b>- 7,2</b>   | <b>- 14,2</b>          |
| Variations de périmètre  |              |                           |                     |                        |                                  |                                 |  |                        |
| Autres mouvements  |              |                           |                     |                        | 0,2                              | 0,2                             |  | 0,2                    |
| <b>CAPITAUX PROPRES 30/06/2019</b>                                   | <b>426,4</b> | <b>5 232,2</b>            | <b>- 352,9</b>      | <b>- 21,8</b>          | <b>4 481,8</b>                   | <b>9 765,7</b>                  | <b>2 517,6</b>   | <b>12 283,3</b>        |
| Opérations sur capital   | - 2,7        | - 63,9                    | 66,6                |                        |                                  |                                 |  |                        |
| Paiements fondés sur des actions                                     |              |                           |                     |                        |                                  |                                 |  |                        |
| Opérations sur titres auto-détenus                                   |              |                           | - 141,6             |                        |                                  | - 141,6                         |  | - 141,6                |
| Dividendes   |              |                           |                     |                        |                                  |                                 | - 36,7   | - 36,7                 |
| <b>Résultat net de la période</b>                                    |              |                           |                     |                        | <b>156,1</b>                     | <b>156,1</b>                    | <b>5,6</b>   | <b>161,7</b>           |
| <b>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b> |              |                           |                     |                        |                                  |                                 |  |                        |
| > Résultat de cession d'actions propres                              |              |                           |                     |                        | 2,2                              | 2,2                             |  | 2,2                    |
| > Résultat de couverture des flux de trésorerie                      |              |                           |                     | 13,5                   |                                  | 13,5                            | 2,4  | 15,9                   |
| > Pertes et profits de conversion                                    |              |                           |                     |                        | - 19,2                           | - 19,2                          | - 2,4  | - 21,6                 |
| > Écarts actuariels  |              |                           |                     |                        |                                  |                                 |  |                        |
| > Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global             |              |                           |                     | - 2,3                  |                                  | - 2,3                           | - 0,4  | - 2,8                  |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>                            |              |                           |                     | <b>11,2</b>            | <b>- 17,0</b>                    | <b>- 5,8</b>                    | <b>- 0,4</b>   | <b>- 6,2</b>           |
| Variations de périmètre  |              |                           |                     |                        | 0,1                              | 0,1                             | - 2,5  | - 2,4                  |
| Autres mouvements  |              |                           |                     |                        | 0,1                              |                                 |  |                        |
| <b>CAPITAUX PROPRES 31/12/2019</b>                                   | <b>423,7</b> | <b>5 168,3</b>            | <b>- 427,9</b>      | <b>- 10,6</b>          | <b>4 620,9</b>                   | <b>9 774,4</b>                  | <b>2 483,6</b>   | <b>12 258,0</b>        |
| Opérations sur capital <sup>(a)</sup>                                | - 3,8        | - 79,5                    | 83,3                |                        |                                  |                                 |  |                        |
| Paiements fondés sur des actions                                     |              |                           |                     |                        |                                  |                                 |  |                        |
| Opérations sur titres auto-détenus                                   |              |                           | - 96,8              |                        | - 3,2                            | - 100,0                         |  | - 100,0                |
| Dividendes   |              | - 307,2                   |                     |                        | - 320,8                          | - 628,1                         | - 54,1   | - 682,2                |
| <b>Résultat net de la période</b>                                    |              |                           |                     |                        | <b>- 163,6</b>                   | <b>- 163,6</b>                  | <b>- 46,5</b>  | <b>- 210,0</b>         |
| <b>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b> |              |                           |                     |                        |                                  |                                 |  |                        |
| > Résultat de cession d'actions propres                              |              |                           |                     |                        | - 2,4                            | - 2,4                           |  | - 2,4                  |
| > Résultat de couverture des flux de trésorerie                      |              |                           |                     | - 1,2                  | 0,4                              | - 0,9                           | - 3,5  | - 4,4                  |
| > Pertes et profits de conversion <sup>(b)</sup>                     |              |                           |                     |                        | - 82,0                           | - 82,0                          | - 30,2   | - 112,2                |
| > Écarts actuariels  |              |                           |                     |                        | - 0,1                            | - 0,1                           |  | - 0,1                  |
| > Impôts relatifs aux autres éléments du résultat global             |              |                           |                     | 0,2                    |                                  | 0,2                             | 0,6  | 0,9                    |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>                            |              |                           |                     | <b>- 1,0</b>           | <b>- 84,1</b>                    | <b>- 85,1</b>                   | <b>- 33,1</b>  | <b>- 118,2</b>         |
| Variations de périmètre  |              |                           |                     |                        | 0,1                              | 0,1                             | - 0,4  | - 0,3                  |
| Autres mouvements  |              |                           |                     |                        |                                  |                                 |  |                        |
| <b>CAPITAUX PROPRES 30/06/2020</b>                                   | <b>419,9</b> | <b>4 781,5</b>            | <b>- 441,4</b>      | <b>- 11,6</b>          | <b>4 049,3</b>                   | <b>8 797,8</b>                  | <b>2 349,6</b>   | <b>11 147,4</b>        |

(a) Les variations des opérations sur capital de - 3,8 millions d'euros, de - 79,5 millions d'euros et de + 83,3 millions d'euros sont dues à l'annulation des actions propres comme décrit en note 5.11.1.

(b) La variation des pertes et profits de conversion (- 82,0 millions d'euros) concerne principalement la Norvège (- 72,0 millions d'euros), la Turquie (- 27,9 millions d'euros), et la Suède (16,7 millions d'euros).

## 3.5 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

|               |   |           |                |  |           |
|---------------|---|-----------|----------------|--|-----------|
| <b>NOTE 1</b> | <b>ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE</b>                     | <b>43</b> | <b>NOTE 6</b>  | <b>NOTES ANNEXES : ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL</b>   | <b>78</b> |
| 1.1           | Point sur le Covid-19   | 43        | 6.1            | Revenus locatifs   | 78        |
| 1.2           | Endettement et financement                                      | 44        | 6.2            | Charges sur terrain (foncier)  | 79        |
| 1.3           | Investissements réalisés  | 44        | 6.3            | Charges locatives  | 79        |
| 1.4           | Principales cessions  | 45        | 6.4            | Charges sur immeubles (propriétaire)   | 79        |
| 1.5           | Distribution du dividende                                       | 45        | 6.5            | Autres produits d'exploitation   | 79        |
| 1.6           | Programme de rachat d'actions propres                           | 45        | 6.6            | Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles | 79        |
| 1.7           | Annulation d'actions  | 45        | 6.7            | Variation de la valeur des immeubles de placement  | 79        |
| <b>NOTE 2</b> | <b>PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES</b>                         | <b>45</b> | 6.8            | Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres de participation                     | 79        |
| 2.1           | Informations relatives à l'entreprise                           | 45        | 6.9            | Coût de l'endettement net  | 80        |
| 2.2           | Application des normes IFRS                                     | 45        | <b>NOTE 7</b>  | <b>IMPÔTS</b>  | <b>81</b> |
| 2.3           | Recours à des jugements et à des estimations significatives     | 46        | <b>NOTE 8</b>  | <b>IFRS 16 « CONTRATS DE LOCATION »</b>  | <b>83</b> |
| 2.4           | Conversion des monnaies étrangères                              | 46        | <b>NOTE 9</b>  | <b>EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATÉGIE DE COUVERTURE</b>                                       | <b>85</b> |
| 2.5           | Distinction dettes et capitaux propres                          | 47        | 9.1            | Risque de taux   | 85        |
| 2.6           | Résultat net par action   | 47        | 9.2            | Risque de liquidité  | 86        |
| <b>NOTE 3</b> | <b>INFORMATIONS SECTORIELLES</b>                                | <b>47</b> | 9.3            | Risque de change   | 87        |
| 3.1           | Compte de résultat sectoriel                                    | 47        | 9.4            | Risque de contrepartie en lien avec les activités de financement                               | 87        |
| 3.2           | Immeubles de placement par secteur opérationnel                 | 49        | 9.5            | Risque sur actions   | 87        |
| 3.3           | Investissements de la période ventilés par secteur opérationnel | 49        | <b>NOTE 10</b> | <b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE</b>   | <b>87</b> |
| <b>NOTE 4</b> | <b>PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>                               | <b>50</b> | 10.1           | Engagements donnés   | 87        |
| <b>NOTE 5</b> | <b>NOTES ANNEXES : BILAN</b>                                    | <b>51</b> | 10.2           | Engagements réciproques  | 88        |
| 5.1           | Écarts d'acquisition  | 51        | 10.3           | Engagements reçus  | 88        |
| 5.2           | Immobilisations incorporelles                                   | 53        | 10.4           | Pactes d'actionnaires  | 89        |
| 5.3           | Immobilisations corporelles                                     | 54        | 10.5           | Engagements sur contrats de location simple – bailleurs  | 89        |
| 5.4           | Immeubles de placement  | 55        | <b>NOTE 11</b> | <b>RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL</b>   | <b>89</b> |
| 5.5           | Participations dans les entreprises associées                   | 59        | 11.1           | Frais de personnel   | 89        |
| 5.6           | Autres actifs non courants                                      | 61        | 11.2           | Effectifs  | 89        |
| 5.7           | Clients et comptes rattachés                                    | 63        | 11.3           | Avantages consentis au personnel   | 90        |
| 5.8           | Autres créances   | 63        | 11.4           | Actions de performance   | 92        |
| 5.9           | Trésorerie et équivalents de trésorerie                         | 64        | <b>NOTE 12</b> | <b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>  | <b>93</b> |
| 5.10          | Juste valeur des actifs financiers                              | 64        | 12.1           | Transactions avec les parties liées  | 93        |
| 5.11          | Capitaux propres  | 65        | 12.2           | Régimes d'avantages postérieurs à l'emploi   | 94        |
| 5.12          | Passifs financiers courants et non courants                     | 67        | 12.3           | Passifs éventuels  | 94        |
| 5.13          | Instruments de couverture                                       | 73        | 12.4           | Événements postérieurs à la clôture  | 94        |
| 5.14          | Juste valeur des passifs financiers                             | 76        | 12.5           | Identité des sociétés consolidantes  | 94        |
| 5.15          | Provisions long terme   | 77        | 12.6           | Liste des entités consolidées  | 95        |
| 5.16          | Dettes fiscales et sociales et autres dettes                    | 77        |                |  |           |

## NOTE 1 ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### 1.1 Point sur le Covid-19

Depuis la mi-mars, des mesures administratives strictes variant d'un pays à l'autre ont été instaurées en Europe pour endiguer la propagation du coronavirus. La France, la Belgique, l'Italie, l'Espagne, le Portugal, le Danemark, la Pologne et la République tchèque ont ordonné la fermeture de tous les commerces autres que ceux de première nécessité, tels notamment les supermarchés, les épiceries et les pharmacies. Dans d'autres pays (Norvège, Suède, Pays-Bas et Turquie) représentant 18,4 % de la valeur des actifs du Groupe (part totale), seules des fermetures administratives partielles ont été prononcées (notamment pour les bars et les restaurants), même si certaines enseignes ont décidé, de leur plein gré, de fermer leurs boutiques.

#### Mesures de soutien

Klépierre a toujours attaché une importance particulière aux relations d'affaires durables, équilibrées et de long terme qu'il entretient avec les enseignes. Dans le contexte actuel, le Groupe entretient un dialogue permanent avec ses clients et a décidé ce qui suit au cours du premier semestre 2020 :

- > mise en place d'échéances mensuelles pour les loyers du deuxième trimestre dans les pays où la facturation mensuelle n'était pas encore en vigueur (France, Italie et Scandinavie) ;
- > report du paiement des loyers d'avril au second semestre de l'année<sup>(1)</sup> ; et
- > annulation de trois mois de loyer pour les plus petits commerçants en France<sup>(2)</sup>, conformément aux recommandations d'associations professionnelles de bailleurs.

#### Plan de réduction des coûts

Pour atténuer l'impact de la crise, Klépierre a lancé, dès le début du confinement, le plan d'action suivant :

- > baisse significative des dépenses d'exploitation qui se traduira par une baisse des charges locatives au profit des commerçants ; et

- > économies sur la masse salariale et les frais généraux et administratifs. Dans le cadre de cette mesure, les deux membres du Directoire de Klépierre ont décidé de baisser de 30 % leur rémunération fixe jusqu'à la fin de l'année 2020. Les directeurs de pays et les principaux cadres de l'équipe de direction du Groupe ont également fait le choix de réduire de 20 % leur salaire fixe des mois d'avril et de mai 2020.

#### Réouverture

Depuis début mai, les mesures de confinement pour contenir la propagation du Covid-19 ont été progressivement levées dans tous les pays où Klépierre opère, entraînant une réouverture progressive de ses centres commerciaux.

#### Immeubles en cours de construction

En France et en Italie, les travaux de construction sont arrêtés depuis la mi-mars 2020 et un redémarrage progressif est prévu pour la fin du deuxième trimestre 2020. Aux Pays-Bas et en Norvège, les chantiers ont été maintenus grâce à la mise en place par les entreprises de mesures de protection sanitaires adéquates. Après un examen approfondi de ses activités, le Groupe a décidé de limiter les dépenses aux projets en cours et ne lancera pas de nouveaux projets tant que les conséquences du Covid-19 sur les opérations du Groupe n'auront pas été totalement clarifiées.

#### Revenus locatifs

Les revenus locatifs des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du contrat de location conformément à IFRS 16 « Contrats de location ». Par conséquent, les loyers bruts correspondant à la période de confinement et qui sont dus ont été comptabilisés dans les comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2020.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des loyers bruts (en part totale, hors TVA et hors charges locatives) correspondant à la période de confinement par région :

| En millions d'euros       | Loyers facturés durant la période de fermeture |
|---------------------------|--|
| France-Belgique           | 70,2   |
| Italie                    | 34,6   |
| Scandinavie               | 7,5  |
| Ibérie                    | 24,3   |
| Europe centrale et Autres | 7,4  |
| Pays-Bas                  | 5,8  |
| Allemagne                 | 3,6  |
| <b>TOTAL</b>              | <b>153,5</b>                                   |

#### Créances clients

Pour la majeure partie du portefeuille du Groupe, les loyers sont généralement payés d'avance et trimestriellement. Les périodes de confinement liées au Covid-19 ainsi que les mesures administratives de soutien des locataires ont eu un impact significatif sur le recouvrement des loyers, en particulier ceux facturés au titre du deuxième trimestre (en partie reportés), avec pour conséquence des créances clients ayant atteint un niveau élevé au 30 juin 2020.

IFRS 16 « Contrats de location » définit la modification du contrat de location comme un « changement de périmètre ou du montant de la contrepartie versée d'un contrat de location par rapport aux termes et conditions initiaux ». Les concessions de loyer, les exonérations de loyer et les réductions entrent dans la qualification de modifications de contrat. Selon IFRS 16, toute modification des conditions du contrat doit être comptabilisée par le bailleur sur la période du nouveau contrat, à compter de la date à laquelle la modification est acceptée et signée par les parties. Par conséquent, les modifications de contrats en cours de négociation au 30 juin 2020 n'ont pas été comptabilisées comme un avantage au contrat dans les comptes consolidés semestriels condensés.

(1) Boutiques concernées par les fermetures administratives ordonnées par les autorités locales.

(2) Sociétés dont le chiffre d'affaires est inférieur à 2 millions d'euros et comptant moins de 10 salariés.

Dans le contexte du Covid-19, certaines enseignes des centres commerciaux de Klépierre se sont déclarées en cessation de paiement, raison pour laquelle Klépierre a comptabilisé à l'état du résultat global les dépréciations des créances pour refléter les pertes de crédit attendues conformément à IFRS 9 « Instruments financiers ».

Les charges locatives refacturées aux preneurs sont comptabilisées selon IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » et la comptabilisation des produits a été évaluée sur la base de la probabilité que la contrepartie du service rendu soit perçue.

La répartition des créances clients (en part totale, TVA et charges locatives incluses) relatives au premier et au deuxième trimestre 2020 est présentée ci-après :

| En millions d'euros       | Créances clients antérieures à 2020 et autres | Q1 2020                         | Q2 2020                         | Dont créances reportées | Total créances clients S1 2020 | Total créances clients |
|---------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|
|                           |   | Créances clients – valeur brute | Créances clients – valeur brute |                         |                                |                        |
| France-Belgique           | 41,9  | 4,6                             | 133,5                           | 84,1                    | 138,2                          | 180,1                  |
| Italie                    | 19,3  | 6,8                             | 60,7                            | 37,3                    | 67,4                           | 86,7                   |
| Scandinavie               | 0,3   | 1,3                             | 11,9                            | 4,6                     | 13,2                           | 13,5                   |
| Ibérie                    | - 3,4   | 1,9                             | 33,0                            | 19,9                    | 34,9                           | 31,5                   |
| Europe centrale et Autres | 12,3  | 6,2                             | 13,7                            | 4,8                     | 19,9                           | 32,2                   |
| Pays-Bas                  | 0,7   | 0,5                             | 9,1                             | 1,8                     | 9,7                            | 10,4                   |
| Allemagne                 | 3,2   | 0,7                             | 10,7                            | 3,8                     | 11,4                           | 14,7                   |
| <b>TOTAL VALEUR BRUTE</b> | <b>74,3</b>                                   | <b>22,0</b>                     | <b>272,7</b>                    | <b>156,3</b>            | <b>294,7</b>                   | <b>369,0</b>           |

### Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Au 30 juin 2020, 99,0 % de la valeur du portefeuille immobilier de Klépierre (22 840 millions d'euros en part totale, droits de mutation inclus), a été estimée par des experts indépendants conformément à la méthodologie décrite à la note 5.4. Les experts indépendants ont pris en compte l'impact potentiel du Covid-19 en modifiant deux séries d'hypothèses.

Les hypothèses ayant un impact sur les flux de trésorerie à court terme : en fonction du pays et des performances spécifiques des actifs, les experts ont considéré plusieurs niveaux de vacances, des périodes prolongées de non-occupation ainsi que l'augmentation des niveaux d'impayés pour la période 2020-2021. Les experts ont également pris en compte le niveau plus faible des loyers variables et des sources de revenus complémentaires sur la même période.

Les hypothèses affectant les flux de trésorerie à long terme et les valeurs : les experts ont appliqué un niveau d'indexation plus faible, bien que les valeurs marché des loyers futurs n'aient pas été revues significativement à ce stade du fait du faible niveau de transactions locatives.

Les experts ont également augmenté les taux d'actualisation et les taux de sortie dans la plupart des pays en dépit du faible niveau d'inflation à venir afin de refléter au mieux l'incertitude à long terme sur le niveau des flux de trésorerie, sur les liquidités, sur la valeur et les perspectives de croissance à la sortie.

Les experts ont inclus une « clause relative à une incertitude significative » dans leurs rapports, conformément à la recommandation du RICS, indiquant la fiabilité des évaluations, mais avec la nécessité d'être suivies du fait de l'absence de comparables sur le marché et afin de tenir compte des effets à long terme du Covid-19. En conséquence, les hypothèses pourraient être revues de manière significative au second semestre 2020.

Au cours du premier semestre 2020, la valeur du portefeuille des centres commerciaux de Klépierre a diminué de 2,8 % à périmètre constant. Cette diminution peut être attribuée aux éléments suivants :

- > l'effet cash-flow (- 1,0 %) : en conséquence de l'impact des hypothèses liées au Covid-19 précitées sur les flux de trésorerie à court terme, conjointement avec les hypothèses d'inflation révisées ; et
- > l'effet de marché (- 1,7 %) : également comme conséquence de l'impact des hypothèses liées au Covid-19, afin de refléter la baisse du niveau des liquidités sur le marché d'investissement et le niveau accru d'incertitude quant aux flux de trésorerie futurs, le taux d'actualisation et les taux de sortie ont été revus à la hausse.

### 1.2 Endettement et financement

En janvier 2020, Klépierre a mis en place un nouveau programme de couverture afin d'ajuster sa position de taux fixe sur la période 2021-2024 et s'assurer ainsi un niveau attractif de son coût d'endettement tout en limitant les coûts de portage. En conséquence, Klépierre a acheté 1,7 milliard d'euros de caps et 500 millions d'euros de swaps.

Durant le second trimestre, le Groupe a émis avec succès 900 millions de nouvelles obligations sous le programme EMTN arrivant à échéance en 2022 (100 millions d'euros), en 2029 (600 millions d'euros) et 2032 (200 millions d'euros) à un rendement moyen de 2,0 %. Ces opérations ont pour vocation de pré-refinancer les différentes obligations arrivant à maturité d'ici à mars 2021.

En parallèle, Klépierre a étendu avec succès des facilités de crédits renouvelables pour un montant total de 1,4 milliard d'euros. Au 30 juin 2020, la durée résiduelle moyenne de ces lignes de crédits engagées et non tirées s'établissait à quatre ans.

En Scandinavie, Steen & Strøm, a levé 37 millions d'euros d'obligations libellées en couronnes norvégiennes afin de refinancer des financements en couronnes norvégiennes et suédoises à hauteur de 47 millions d'euros et arrivant à maturité durant le semestre.

La position de liquidité du Groupe demeure élevée à 3,1 milliards d'euros au 30 juin 2020, et couvre aisément ses besoins de refinancement. En incluant ces transactions, la durée moyenne de la dette du Groupe atteignait six ans.

### 1.3 Investissements réalisés

Les principaux investissements de la période concernent les projets en cours suivants : Hoog Catharijne (Pays-Bas), les travaux de rénovation de Gulskogen à Drammen (Norvège), l'extension de Gran Reno à Bologne (Italie) et les travaux de rénovation sur la partie existante du centre de Créteil Soleil (France).

## 1.4 Principales cessions

Sur le premier semestre 2020, Klépierre a continué la rationalisation de son portefeuille et a cédé des actifs pour un montant total de 81,4 millions d'euros (en part totale, hors droits de mutation) :

- > le 17 janvier 2020, Klépierre a finalisé la cession du centre de Gran Turia en Espagne ; et
- > le 30 juin 2020, Klépierre a finalisé la cession de parkings à Metz (France).

Durant la même période, un ensemble de 24 commerces ont été cédés en France pour un montant de 45 millions d'euros.

## 1.5 Distribution du dividende

Le 30 avril 2020, l'Assemblée Générale des actionnaires a approuvé le paiement d'un dividende de 2,20 euros par action au titre de l'exercice fiscal 2019, payable en numéraire. Le dividende total approuvé par les actionnaires de Klépierre s'élève à un montant de 628,1 millions d'euros (hors dividendes payables sur actions propres).

Le 11 mars 2020, un acompte sur dividende de 1,10 euro par action a été versé aux actionnaires, pour un montant total de 314,3 millions d'euros hors taxes et frais. Le solde de 1,10 euro par action a été versé le 9 juillet 2020 pour un montant total de 313,7 millions d'euros.

## 1.6 Programme de rachat d'actions propres

Au cours du premier trimestre 2020, le Groupe a racheté 3 493 860 actions pour un montant de 99,7 millions d'euros dans le cadre du programme de rachat d'actions propres de 400 millions d'euros.

## 1.7 Annulation d'actions

Le 22 juin 2020, le Groupe a annulé un total de 2 724 897 actions acquises en 2018 dans le cadre du programme de rachat d'actions propres du 13 mars 2017 pour un montant total de 83,3 millions d'euros.

## NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 2.1 Informations relatives à l'entreprise

Klépierre est une société anonyme de droit français, soumise à l'ensemble des textes applicables aux sociétés commerciales en France, et en particulier aux dispositions du Code de commerce. Le siège social est situé au 26, boulevard des Capucines à Paris.

En date du 24 juillet 2020, le Directoire a arrêté et autorisé la publication des états financiers consolidés de Klépierre SA pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020.

Les actions de Klépierre sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris.

### 2.2 Application des normes IFRS

En application du règlement européen n° 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2020 du groupe Klépierre ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publié par l'IASB (*International Accounting Standards Board*), tel qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date.

Le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne comprend les normes IFRS, les normes IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations (SIC, IFRIC et IFRS IC).

Ce référentiel est disponible sur le site :  
<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX:02008R1126-20190101>

Les comptes semestriels consolidés sont établis et présentés de manière condensée conformément à la norme IAS 34, relative à l'Information financière intermédiaire. S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS, n'intègrent pas toutes les informations et notes annexes requises pour l'établissement des états financiers annuels et à ce titre doivent être lus en liaison avec les états financiers consolidés (ou document de référence) du Groupe publiés au titre de l'exercice 2019.

Les comptes consolidés semestriels condensés incluent également les états financiers de Klépierre SA et de ses filiales. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et sur la base de méthodes comptables homogènes.

Les états financiers consolidés sont présentés en millions d'euros et toutes les valeurs sont arrondies au dixième de million le plus proche sauf indication contraire. Des écarts d'arrondi peuvent générer des différences mineures entre les états.



### 2.2.1 Normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2020 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe :

|  |   |
|--|---|
| Amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 | Réforme des taux d'intérêt de référence |
| Amendements à IAS 1 et IAS 8           | Définition du terme significatif        |
| Amendement à IFRS 3                    | Définition d'une entreprise             |

Les normes, amendements et interprétations applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 présentées ci-dessus n'ont pas d'incidence sur les comptes consolidés semestriels condensés au 30 juin 2020 du groupe Klépierre.

### 2.2.2 Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020

Les normes et amendements suivants, publiés par l'IASB, n'ont pas encore été adoptés par l'Union européenne :

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| IFRS 17                          | Contrats d'assurance   |
| Amendements à IFRS 3             | Référence au cadre conceptuel                                |
| Amendements à IAS 1              | Présentation des états financiers                            |
| Amendements à IAS 37             | Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat         |
| Amendements à IAS 16             | Produit de la vente avant l'utilisation prévue               |
| Améliorations annuelles des IFRS | Cycle 2018-2020  |
| Amendements à IFRS 16            | Amendement à IFRS 16 : Allègements de loyer liés au Covid-19 |

## 2.3 Recours à des jugements et à des estimations significatives

L'établissement des états financiers consolidés conformément aux normes comptables internationales IFRS implique que le Groupe procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses réalistes et raisonnables. Certains faits et circonstances pourraient conduire à des changements de ces estimations ou hypothèses, ce qui affecterait la valeur des actifs, passifs, capitaux propres et du résultat du Groupe.

Les principales hypothèses relatives à des événements futurs et les autres sources d'incertitudes liées au recours à des estimations à la date de clôture, pour lesquelles il existe un risque significatif de modification matérielle des valeurs nettes comptables d'actifs et de passifs au cours d'un exercice ultérieur, sont présentées ci-dessous :

### Valorisation du goodwill des sociétés de gestion

Le Groupe vérifie la nécessité de déprécier le *goodwill* au moins une fois par an. Ceci nécessite une estimation de la valeur d'usage des unités génératrices de trésorerie auxquelles le *goodwill* est alloué. La détermination de la valeur d'usage requiert que Klépierre fasse des estimations sur les flux de trésorerie futurs attendus de chaque unité génératrice de trésorerie et choisisse un taux d'actualisation avant impôt adéquat pour calculer la valeur actuelle de ces flux de trésorerie comme décrit dans la note 5.1. En raison du Covid-19, le Groupe a décidé de réaliser un test de dépréciation sur les sociétés de management sur la base des évaluations internes réalisées au 30 juin 2020 en utilisant la même méthodologie que celles des experts indépendants.

### Immeubles de placement

Le Groupe désigne des experts indépendants pour procéder à une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers selon les méthodes décrites dans la note 5.4. Les experts utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur la valeur des immeubles. L'impact du Covid-19 sur l'évaluation des immeubles de placement est décrit dans la note 1.1.

## Instruments financiers

Le Groupe évalue la juste valeur des instruments financiers qu'il utilise conformément aux modèles standards pratiqués sur le marché et à la norme IFRS 13 décrits dans la note 5.12.1.

### 2.4 Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euro, qui est la monnaie fonctionnelle et de présentation de Klépierre SA. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

Les filiales étrangères du Groupe réalisent certaines opérations dans une monnaie étrangère qui n'est pas leur monnaie de fonctionnement. Ces opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

À la date de clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. Les éléments non monétaires en monnaies étrangères qui sont évalués à la juste valeur sont convertis au taux de change à la date à laquelle cette juste valeur a été déterminée.

À la date de clôture, les actifs et passifs de ces filiales sont convertis en euros, au taux de change en vigueur à la date de clôture et leurs comptes de résultat sont convertis au taux de change moyen pondéré pour l'année. Les écarts de change résultant de cette conversion sont affectés directement sous une rubrique distincte des capitaux propres.

Lors d'une cession d'une activité en devise étrangère, le montant cumulé des écarts de change différés figurant dans la composante distincte des capitaux propres relatifs à cette activité à l'étranger est comptabilisé dans le compte de résultat.



## 2.5 Distinction dettes et capitaux propres

Le critère permettant de distinguer dettes et capitaux propres est l'existence ou non d'une obligation pour l'émetteur de verser un paiement en espèces à sa contrepartie. Le fait d'avoir ou non l'initiative du décaissement est le critère essentiel de distinction entre dettes et capitaux propres.

## 2.6 Résultat net par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le résultat net de la période attribuable aux actionnaires ordinaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation hors actions propres au cours de la période ajustée des effets des options dilutives le cas échéant.

## NOTE 3 INFORMATIONS SECTORIELLES

### PRINCIPES COMPTABLES

#### Informations sectorielles

La norme IFRS 8 impose la présentation d'informations sur les secteurs opérationnels. Les secteurs opérationnels sont identifiés à partir du reporting interne utilisé par le management pour évaluer la performance et allouer les ressources.

### 3.1 Compte de résultat sectoriel

Le Groupe est organisé, pour les besoins du management, en secteurs d'activité correspondant à des territoires géographiques et compte sept secteurs opérationnels.

Ces sept secteurs opérationnels sont structurés comme suit :

- > France-Belgique (incluant les autres actifs de commerces) ;
- > Scandinavie (Steen & Strøm : Norvège, Suède et Danemark) ;
- > Italie ;
- > Ibérie (Espagne, Portugal) ;
- > Pays-Bas ;
- > Allemagne ; et
- > Europe centrale et Autres (Pologne, République tchèque, Slovaquie, Grèce et Turquie).

Le management contrôle les résultats opérationnels des secteurs d'activité de manière distincte, aux fins de prise de décision de chacun des secteurs et d'évaluation de ses performances.

La politique financière du Groupe (incluant l'impact des charges et produits financiers), les activités corporate et la fiscalité sur le résultat sont gérées au niveau du Groupe et ne sont pas allouées aux secteurs opérationnels. Dans le cadre de l'information sectorielle, les tests de dépréciation sur les écarts d'acquisition sont traités comme une activité du « groupe Klépierre ».

Le secteur opérationnel « Scandinavie » comprend l'ensemble des sociétés du groupe Steen & Strøm. Le montant de la juste valeur des intérêts minoritaires dans ce secteur opérationnel scandinave est de 866,8 millions d'euros au 30 juin 2020, contre 959,1 millions d'euros au 31 décembre 2019. Au 30 juin 2020, le portefeuille scandinave, évalué selon la méthode de la juste valeur, représente 3 577,9 millions d'euros des actifs non courants, 84,3 millions d'euros des actifs courants, 1 491,6 millions d'euros des passifs non courants et 350,0 millions d'euros des passifs courants du Groupe.

| En millions d'euros  | France-Belgique <sup>(a)</sup> |              | Scandinavie   |             | Italie      |              | Ibérie      |             | Pays-Bas     |             |
|--|--------------------------------|--------------|---------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
|  | 30/06/2020                     | 30/06/2019   | 30/06/2020    | 30/06/2019  | 30/06/2020  | 30/06/2019   | 30/06/2020  | 30/06/2019  | 30/06/2020   | 30/06/2019  |
| <b>LOYERS</b>  | <b>213,6</b>                   | <b>222,5</b> | <b>83,0</b>   | <b>93,1</b> | <b>95,5</b> | <b>100,3</b> | <b>63,9</b> | <b>68,4</b> | <b>36,9</b>  | <b>41,2</b> |
| Autres revenus locatifs  | 17,4                           | 14,3         | 0,6           | 0,5         | 2,8         | 2,4          | 1,8         | 1,4         |              |             |
| <b>Revenus locatifs</b>  | <b>231,0</b>                   | <b>236,8</b> | <b>83,6</b>   | <b>93,6</b> | <b>98,3</b> | <b>102,6</b> | <b>65,7</b> | <b>69,8</b> | <b>36,9</b>  | <b>41,2</b> |
| Charges locatives et immobilières  | - 24,2                         | - 21,0       | - 7,6         | - 8,7       | - 10,5      | - 9,3        | - 5,0       | - 5,9       | - 8,0        | - 7,8       |
| <b>Revenus locatifs nets</b>   | <b>206,8</b>                   | <b>215,8</b> | <b>76,1</b>   | <b>84,9</b> | <b>87,8</b> | <b>93,4</b>  | <b>60,7</b> | <b>64,0</b> | <b>29,0</b>  | <b>33,4</b> |
| Revenus de gestion et autres produits                                    | 17,0                           | 21,6         | 5,6           | 4,3         | 6,1         | 8,7          | 5,0         | 5,2         | 1,2          | 2,2         |
| Frais de personnel et frais généraux                                     | - 18,0                         | - 28,5       | - 6,9         | - 9,2       | - 10,5      | - 11,2       | - 5,9       | - 6,6       | - 4,8        | - 5,5       |
| <b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>                                      | <b>205,8</b>                   | <b>208,9</b> | <b>74,8</b>   | <b>80,0</b> | <b>83,4</b> | <b>90,9</b>  | <b>59,7</b> | <b>62,6</b> | <b>25,3</b>  | <b>30,1</b> |
| Dotations aux amortissements et provisions                               | - 6,2                          | - 6,3        | - 1,4         | - 1,6       | - 0,8       | - 0,8        | - 5,6       | - 0,7       | - 0,2        | - 0,1       |
| Variation de valeur des immeubles de placement                           | - 291,9                        | - 151,3      | - 122,5       | - 18,3      | - 68,5      | - 36,7       | - 29,3      | 21,9        | - 32,1       | - 11,1      |
| Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation | 2,7                            | - 0,1        |               |             |             | - 0,1        | 0,4         | 4,9         |              | 4,0         |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence                 | - 10,1                         | - 6,2        | - 1,2         | 2,2         | 0,2         | 8,2          | - 1,9       | 0,3         |              |             |
| <b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>  | <b>- 99,7</b>                  | <b>44,9</b>  | <b>- 50,2</b> | <b>62,3</b> | <b>14,4</b> | <b>61,4</b>  | <b>23,3</b> | <b>88,9</b> | <b>- 7,0</b> | <b>22,8</b> |
| Dépréciation des écarts d'acquisition                                    |                                |              |               |             |             |              |             |             |              |             |
| Coût de l'endettement net  |                                |              |               |             |             |              |             |             |              |             |
| Variation de valeur des instruments financiers                           |                                |              |               |             |             |              |             |             |              |             |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>  |                                |              |               |             |             |              |             |             |              |             |
| Impôt sur les sociétés   |                                |              |               |             |             |              |             |             |              |             |
| <b>RÉSULTAT NET</b>  |                                |              |               |             |             |              |             |             |              |             |

(a) Centres commerciaux et autres actifs de commerce.

| En millions d'euros  | Allemagne     |              | Europe centrale et Autres |             | Non affecté  |               | Groupe Klépierre |              |
|--|---------------|--------------|---------------------------|-------------|--------------|---------------|------------------|--------------|
|  | 30/06/2020    | 30/06/2019   | 30/06/2020                | 30/06/2019  | 30/06/2020   | 30/06/2019    | 30/06/2020       | 30/06/2019   |
| <b>LOYERS</b>  | <b>24,5</b>   | <b>26,4</b>  | <b>40,3</b>               | <b>55,3</b> |              |               | <b>557,6</b>     | <b>607,2</b> |
| Autres revenus locatifs  |               |              | 0,7                       | 1,1         |              |               | 23,4             | 19,7         |
| <b>Revenus locatifs</b>  | <b>24,5</b>   | <b>26,4</b>  | <b>41,0</b>               | <b>56,4</b> |              |               | <b>581,0</b>     | <b>626,9</b> |
| Charges locatives et immobilières  | - 8,9         | - 6,7        | - 5,4                     | - 4,2       |              |               | - 69,5           | - 63,4       |
| <b>Revenus locatifs nets</b>   | <b>15,6</b>   | <b>19,7</b>  | <b>35,6</b>               | <b>52,2</b> |              |               | <b>511,5</b>     | <b>563,5</b> |
| Revenus de gestion et autres produits                                    | 5,4           | 2,1          | 1,9                       | 2,1         |              |               | 42,2             | 46,1         |
| Frais de personnel et frais généraux                                     | - 4,0         | - 4,1        | - 4,2                     | - 5,7       | - 9,6        | - 12,4        | - 63,9           | - 83,2       |
| <b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>                                      | <b>16,9</b>   | <b>17,7</b>  | <b>33,3</b>               | <b>48,7</b> | <b>- 9,6</b> | <b>- 12,4</b> | <b>489,8</b>     | <b>526,4</b> |
| Dotations aux amortissements et provisions                               | - 0,1         | - 0,2        | - 1,3                     | - 0,9       |              |               | - 15,7           | - 10,7       |
| Variation de valeur des immeubles de placement                           | - 33,1        | - 18,5       | - 61,2                    | - 8,4       |              |               | - 638,6          | - 222,5      |
| Résultat de cessions d'immeubles de placement et titres de participation |               |              |                           |             |              |               | 3,0              | 8,7          |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence                 |               |              | 0,5                       | 0,6         |              |               | - 12,4           | 5,2          |
| <b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>  | <b>- 16,3</b> | <b>- 1,0</b> | <b>- 28,7</b>             | <b>40,0</b> | <b>- 9,6</b> | <b>- 12,4</b> | <b>- 173,9</b>   | <b>307,0</b> |
| Dépréciation des écarts d'acquisition                                    |               |              |                           |             |              |               | - 1,9            | - 5,6        |
| Coût de l'endettement net  |               |              |                           |             |              |               | - 52,9           | - 68,0       |
| Variation de valeur des instruments financiers                           |               |              |                           |             |              |               | - 15,8           | - 15,8       |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>  |               |              |                           |             |              |               | <b>- 244,4</b>   | <b>217,6</b> |
| Impôt sur les sociétés   |               |              |                           |             |              |               | 34,4             | - 7,4        |
| <b>RÉSULTAT NET</b>  |               |              |                           |             |              |               | <b>- 210,0</b>   | <b>210,2</b> |

### 3.2 Immeubles de placement par secteur opérationnel

La valeur des immeubles de placement, telle que figurant dans le bilan consolidé, est présentée ci-dessous par secteur opérationnel (sont exclus les immeubles de placement portés par les sociétés consolidées par la méthode de mise en équivalence) :

| En millions d'euros            | Valeur des immeubles de placement 30/06/2020 <sup>(a)</sup> | Valeur des immeubles de placement 31/12/2019 <sup>(a)</sup> |
|--------------------------------|---|---|
| France-Belgique <sup>(b)</sup> | 8 298,1   | 8 595,7   |
| Scandinavie                    | 3 382,5   | 3 609,5   |
| Italie                         | 3 299,1   | 3 357,9   |
| Ibérie                         | 2 133,4   | 2 159,1   |
| Pays-Bas                       | 1 572,2   | 1 584,4   |
| Allemagne                      | 861,9   | 894,3   |
| Europe centrale et Autres      | 1 150,8   | 1 239,6   |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>20 698,0</b>   | <b>21 440,6</b>   |

(a) Incluant les immeubles de placement à la juste valeur et au coût, hors immeubles de placement destinés à la vente.

(b) Incluant les autres actifs de commerce.

### 3.3 Investissements de la période ventilés par secteur opérationnel

| En millions d'euros            | Immeubles de placement évalués à la juste valeur | Immeubles de placement évalués au coût | Total investissements au 30/06/2020 <sup>(a)</sup> |
|--------------------------------|--|--|--|
| <b>Centres commerciaux</b>     | <b>84,8</b>                                      | <b>5,2</b>                             | <b>90,0</b>  |
| France-Belgique <sup>(b)</sup> | 32,8   | 0,2                                    | 33,0   |
| Scandinavie                    | 20,4   |  | 20,4   |
| Italie                         | 4,7  | 5,0                                    | 9,7  |
| Ibérie                         | 3,5  |  | 3,5  |
| Pays-Bas                       | 20,0   |  | 20,0   |
| Allemagne                      | 0,7  |  | 0,7  |
| Europe centrale et Autres      | 2,7  |  | 2,7  |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>84,8</b>                                      | <b>5,2</b>                             | <b>90,0</b>  |

(a) Les investissements comprennent les acquisitions, les coûts capitalisés et les variations de périmètre.

(b) Incluant les autres actifs de commerce.

Les investissements de la période (y compris les intérêts capitalisés) en France concernent principalement la rénovation de Créteil Soleil près de Paris, l'extension Grand'Place à Grenoble, la rénovation de Blagnac près de Toulouse et l'extension du centre Rives d'Arcins à Bègles près de Bordeaux pour un montant total de 33,0 millions d'euros.

La plupart des investissements effectués en Scandinavie concernent le projet de réaménagement de Gulsbogen à Drammen (Norvège), et les rénovations d'Emporia (Suède) et de Field's Copenhagen (Danemark).

Les investissements réalisés en Italie portent sur l'extension du centre commercial Gran Reno situé à Casalecchio di Reno près de Bologne et le redéveloppement du centre Le Gru près de Turin.

Aux Pays-Bas, les investissements concernent principalement les dernières phases du réaménagement du centre Hoog Catharijne situé à Utrecht.

**NOTE 4 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION****PRINCIPES COMPTABLES****Périmètre de consolidation**

Les comptes consolidés de Klépierre regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle exclusif, contrôle conjoint ou sous influence notable.

La détermination du pourcentage de contrôle prend en compte les droits de vote potentiels qui donnent accès à des droits de vote complémentaires, dès lors qu'ils sont immédiatement exerçables ou convertibles.

Une filiale est consolidée à partir de la date à laquelle le Groupe obtient effectivement le contrôle.

**Méthode de consolidation**

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

- > **contrôle exclusif** : intégration globale. Le contrôle est présumé exister lorsque Klépierre détient directement ou indirectement plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise. Le contrôle est également attesté lorsque la société mère dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité, de nommer, de révoquer ou de réunir la majorité des membres du Conseil d'administration ou de l'organe de direction équivalent ;
- > **contrôle conjoint et influence notable** : consolidation par mise en équivalence. Le contrôle conjoint est justifié par la nécessité d'un accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières. L'accord est contractuel : statuts, pactes d'actionnaires. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité, sans en détenir le contrôle. Elle est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement, 20 % ou plus des droits de vote dans une entité. Les participations dans les entreprises associées sont inscrites au bilan initialement à leur coût augmenté ou diminué de la quote-part de situation nette générée après l'acquisition, et diminué des pertes de valeur ; et
- > **aucune influence** : société non consolidée.

Les variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence sont comptabilisées à l'actif du bilan sous la rubrique « Participations dans les entreprises associées » et au passif du bilan sous la rubrique de capitaux propres appropriée. L'écart d'acquisition sur une société consolidée par mise en équivalence figure également sous la rubrique « Participations dans les entreprises associées ».

**Opérations réciproques**

Les comptes réciproques ainsi que les profits résultant d'opérations entre sociétés du Groupe sont éliminés.

La consolidation du Groupe comprend 256 sociétés au 30 juin 2020, dont 220 sociétés en intégration globale et 36 sociétés mises en équivalence.

En application de la norme IFRS 12, le Groupe présente son analyse de la nature des participations détenues dans d'autres entités, et les risques qui leur sont associés (voir note 10.4).

Les principaux changements du périmètre de consolidation intervenus durant le premier semestre 2020 sont les suivants :

- > le 1<sup>er</sup> janvier 2020, le Groupe a acquis 5 % des parts de la société Unter Goldschmied Köln GmbH ; et
- > KFI Hungary KFT et Corio Torrelodones Office Suite SL ont été liquidées.

## NOTE 5 NOTES ANNEXES : BILAN

### 5.1 Écarts d'acquisition

#### PRINCIPES COMPTABLES

##### Comptabilisation des regroupements d'entreprises

Les règles de comptabilisation des regroupements d'entreprises respectent les dispositions prévues par la norme IFRS 3 révisée.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immeuble de placement, dont les critères peuvent être le nombre d'actifs immobiliers détenus par la société cible, l'étendue des activités acquises, et, en particulier, les services auxiliaires fournis par l'entité acquise. Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs.

Le Groupe comptabilise tout regroupement d'entreprises par l'application de la méthode de l'acquisition. La contrepartie transférée est évaluée à la juste valeur des actifs acquis, capitaux propres émis et passifs encourus à la date de l'échange. Les actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur à la date de l'acquisition. Les passifs éventuels ne sont comptabilisés que s'ils sont représentatifs d'une obligation réelle à la date du regroupement et si leur juste valeur peut être évaluée de manière fiable. Pour chaque regroupement d'entreprise, l'acquéreur doit évaluer toute participation, ne donnant pas le contrôle, détenue dans l'entreprise acquise, soit à la juste valeur à la date d'acquisition, soit à la quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs de l'entreprise acquise.

Tout excédent de la contrepartie transférée et du montant de la participation ne donnant pas le contrôle sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise donne lieu à la comptabilisation d'un *goodwill*. Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charge.

La norme IFRS 3 révisée prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de ce délai de 12 mois, tout complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

Concernant le traitement des impôts différés actifs, le Groupe comptabilise un gain au compte de résultat sur les impôts différés actifs qui n'auraient pas été reconnus à la date d'acquisition ou durant la période d'évaluation.

En cas d'acquisition par étapes, la participation antérieurement détenue fait l'objet d'une réévaluation à la juste valeur si et quand il y a prise de contrôle. L'écart entre la juste valeur et la valeur nette comptable de cette participation est enregistrée directement en résultat de l'exercice.

Toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part hors Groupe sans impact résultat et/ou modification du *goodwill*.

##### Évaluation et perte de valeur des *goodwill*

Le *goodwill* est enregistré au coût diminué des éventuelles pertes de valeur cumulées. Conformément à la norme IAS 36, le Groupe procède à des tests de dépréciation dès l'apparition d'un indice de perte de valeur, et au minimum une fois par an. Pour la réalisation de ce test, les immobilisations sont regroupées en Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par les autres groupes d'actifs.

Si la valeur comptable d'un *goodwill* est supérieure à sa valeur recouvrable, une perte de valeur est enregistrée en résultat.

##### *Goodwill* correspondant à l'optimisation fiscale sur les impôts différés

Il s'agit des *goodwill* issus de la reconnaissance d'impôts différés à la date du regroupement d'entreprises. Ils sont calculés par différence entre les impôts différés comptabilisés au bilan selon IAS 12, et les impôts effectifs à verser en cas de vente *via* une cession de titres. En conséquence, les tests de dépréciation menés sur ces *goodwill* à chaque clôture consistent à comparer la valeur nette comptable du *goodwill* aux gains d'optimisation fiscale attendus sur les impôts différés.

### Goodwill des sociétés de gestion

Ces goodwill concernent les sociétés de gestion. Les tests de dépréciation sont réalisés une fois par an et sont basés sur des évaluations issues d'un expert indépendant. Ces évaluations reposent sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (ou méthode DCF pour *Discounted Cash Flows*) pour chacun des pays dans lequel le Groupe exerce des activités de gestion. Cette méthode s'articule en trois étapes.

La méthode consiste dans un premier temps à estimer les flux de trésorerie susceptibles d'être générés dans le futur par le portefeuille d'activités de chaque société (avant prise en compte des coûts explicites ou implicites du financement). Ces flux de trésorerie sont estimés à partir de business plans élaborés dans chaque pays où le Groupe a des activités de management, pour son propre compte ou pour le compte de tiers.

Dans une deuxième étape, les prévisions de flux de trésorerie, ainsi que la valeur estimée du portefeuille d'activités au terme de la période de prévision (valeur finale), sont actualisées à un taux approprié. Ce taux d'actualisation est déterminé à partir du modèle du *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) et est la somme des trois éléments suivants : taux d'intérêt sans risque, prime de risque du marché global (prime de risque moyenne anticipée du marché multipliée par le coefficient bêta du portefeuille d'activités) et prime de risque spécifique (destinée à prendre en compte la fraction du risque spécifique non déjà intégrée dans les flux).

Dans une troisième et dernière étape, la valeur des capitaux propres de chaque société est obtenue en retranchant de la valeur du portefeuille d'activités le montant de l'endettement financier net existant à la date de l'évaluation.

Le test de dépréciation consiste à comparer au moins une fois par an la valeur de l'actif net comptable des entités à la valeur de l'actif net évaluée par l'expert indépendant.

Au 30 juin 2020, le montant des écarts d'acquisition s'élève à 596,6 millions d'euros contre 602,9 millions d'euros au 31 décembre 2019 et se décompose comme suit :

### Goodwill des sociétés de gestion

Au 30 juin 2020, le montant des écarts d'acquisition des sociétés de gestion après dépréciation s'élève à 247,1 millions d'euros, contre 248,0 millions d'euros au 31 décembre 2019.

| En millions d'euros                              | 31/12/2019   | Variations de périmètre | Cessions, mises hors service | Dépréciations | Variations de change | 30/06/2020   |
|--|--------------|-------------------------|------------------------------|---------------|----------------------|--------------|
| France   | 117,7        |                         |                              |               |                      | 117,7        |
| Italie   | 53,7         |                         |                              |               |                      | 53,7         |
| Espagne  | 32,0         |                         |                              |               |                      | 32,0         |
| Portugal   | 7,4          |                         |                              |               |                      | 7,4          |
| Pays-Bas   | 14,0         |                         |                              |               |                      | 14,0         |
| Allemagne  | 13,7         |                         |                              |               |                      | 13,7         |
| Scandinavie                                      | 9,5          |                         |                              |               | - 0,9                | 8,6          |
| <b>ÉCARTS D'ACQUISITION ACTIVITÉS DE GESTION</b> | <b>248,0</b> | -                       | -                            | -             | <b>- 0,9</b>         | <b>247,1</b> |

Les principales hypothèses retenues pour le calcul de la valeur d'entreprise selon les dernières évaluations sont les suivantes :

- > le taux d'actualisation utilisé est de 8,4 % pour l'Allemagne et de 9,4 % pour la Norvège ;
- > le taux d'actualisation utilisé pour les autres pays s'élève à 7,4 % ;
- > les flux de trésorerie disponibles sur l'horizon du plan d'affaires reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle. Ces derniers prennent en compte les

hypothèses économiques et de marché connues à la date de l'établissement du plan. En particulier, du fait du confinement, les honoraires de développement ont été reportés et les honoraires de cession ont considérés comme nuls pour l'année 2020 ;

- > le taux de croissance pour la période de 2020 à 2024 est basé sur les hypothèses du plan d'affaires interne approuvé par la Direction ; et
- > la valeur finale des sociétés de gestion, déterminée sur la base d'un taux de croissance retenu de 1 % à partir de 2024.

### Goodwill orrespondant à l'optimisation fiscale sur les impôts différés

Au 30 juin 2020, le montant des écarts d'acquisition correspondant à l'optimisation fiscale sur les impôts différés s'élève à 349,6 millions d'euros après dépréciation, contre 354,9 millions d'euros au 31 décembre 2019.

| En millions d'euros                                       | 31/12/2019   | Variations de périmètre | Cessions, mises hors service | Dépréciation | Variations de change | 30/06/2020   |
|---|--------------|-------------------------|------------------------------|--------------|----------------------|--------------|
| Actifs ex-Corio   | 277,7        |                         |                              | - 0,8        |                      | 276,9        |
| IGC   | 32,7         |                         |                              |              |                      | 32,7         |
| Oslo City   | 35,4         |                         |                              |              | - 3,4                | 32,0         |
| Nueva Condo Murcia  | 5,1          |                         |                              | - 1,1        |                      | 3,9          |
| Autres  | 4,0          |                         |                              |              |                      | 4,0          |
| <b>ÉCARTS D'ACQUISITION RÉSULTANT DES IMPÔTS DIFFÉRÉS</b> | <b>354,9</b> | -                       | -                            | <b>- 1,9</b> | <b>- 3,4</b>         | <b>349,6</b> |

Suite à l'augmentation de la juste valeur de Nueva Condomina, l'optimisation fiscale s'y rapportant a diminué et le goodwill a été déprécié en conséquence.

## 5.2 Immobilisations incorporelles

### PRINCIPES COMPTABLES

#### Actifs incorporels

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique. Il doit être à la fois identifiable (donc séparable de l'entité acquise ou résultant de droits légaux ou contractuels), contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs.

La norme IAS 38 indique que les immobilisations incorporelles ne doivent être amorties que si elles ont une durée de vie connue. Les immobilisations incorporelles qui n'ont pas de durée de vie déterminée ne doivent pas être amorties mais doivent faire l'objet d'un test de valeur annuel (IAS 36) ou dès l'apparition d'indices de perte de valeur.

Les immobilisations, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée d'utilité finie, sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

#### Dépréciation des actifs incorporels

À partir de leur reconnaissance initiale, les autres actifs incorporels sont reconnus au coût, moins les éventuels amortissements ou dépréciations liés.

La durée d'amortissement est appréciée tous les ans, et tout indice de perte de valeur entraîne un test de dépréciation. Les actifs à durée de vie illimitée ne sont pas amortis. La nature « illimitée » de la durée d'utilisation de l'actif est appréciée tous les ans. Ces actifs font l'objet d'un test de dépréciation réalisé *a minima* tous les ans, ou lorsqu'un indice de perte de valeur est observé. Le test de dépréciation compare la valeur comptable et la valeur recouvrable de l'actif. En cas de dépréciation nécessaire, une charge de dépréciation est constatée au compte de résultat. Les actifs incorporels de Klépierre ne sont pas soumis à une évaluation externe. Le poste « Logiciels » regroupe les logiciels en service ainsi que les projets IT en cours.

| En millions d'euros                       | 31/12/2019   | Acquisitions et investissements | Diminutions par cessions, mises hors service | Dotations de l'exercice | Variations de cours de change | Variations de périmètre | Reclassements | 30/06/2020   |
|---|--------------|---------------------------------|--|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------|--------------|
| Droit au bail                             | 2,8          |                                 |  |                         |                               |                         |               | 2,8          |
| Fonds commercial                          | 4,1          |                                 |  |                         |                               |                         |               | 4,1          |
| Logiciels                                 | 92,0         | 2,7                             |  |                         | - 1,9                         |                         |               | 92,8         |
| Concessions, brevets et droits similaires | 1,8          |                                 |  |                         |                               |                         |               | 1,8          |
| Autres immobilisations incorporelles      | 3,9          |                                 |  |                         |                               |                         |               | 3,9          |
| <b>Total valeur brute</b>                 | <b>104,6</b> | <b>2,7</b>                      |  |                         | <b>- 1,9</b>                  |                         |               | <b>105,4</b> |
| Droit au bail                             | - 1,1        |                                 |  |                         |                               |                         |               | - 1,1        |
| Fonds commercial                          | - 2,5        |                                 |  |                         |                               |                         |               | - 2,5        |
| Logiciels                                 | - 67,6       |                                 |  | - 4,3                   | 1,4                           |                         |               | - 70,6       |
| Concessions, brevets et droits similaires | - 1,5        |                                 |  |                         |                               |                         |               | - 1,5        |
| Autres immobilisations incorporelles      | - 3,4        |                                 |  |                         |                               |                         |               | - 3,4        |
| Total amortissements                      | - 76,1       |                                 |  | - 4,3                   | 1,4                           |                         |               | - 79,0       |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>      |              |                                 |  |                         |                               |                         |               |              |
| <b>VALEUR NETTE</b>                       | <b>28,5</b>  | <b>2,7</b>                      |  | <b>- 4,3</b>            | <b>- 0,5</b>                  |                         |               | <b>26,4</b>  |

### 5.3 Immobilisations corporelles

#### PRINCIPES COMPTABLES

##### Immobilisations corporelles

Conformément à la norme IAS 16, les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût historique, moins leur amortissement cumulé et toute perte de valeur. Les amortissements sont calculés selon la durée de vie usuelle de chaque classe d'actif opérationnel.

Les immobilisations corporelles comprennent les actifs d'exploitation comme les équipements et autres matériels de bureaux appartenant au Groupe, liés aux sièges sociaux et bureaux.

Les immobilisations corporelles comprennent également les paiements restants au titre des loyers de bureaux, des contrats de location de voitures et d'autres équipements, qui sont initialement comptabilisés comme des droits d'utilisation en application d'IFRS 16. Ils sont ultérieurement amortis de façon linéaire sur la durée du contrat de location.

| En millions d'euros   | 31/12/2019    | Acquisitions et investissements | Diminutions par cessions, mises hors service | Dotations de l'exercice | Variations de cours de change | Variations de périmètre | Reclassements et autres mouvements | 30/06/2020    |
|---|---------------|---------------------------------|--|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------|
| Actifs non amortissables  |               |                                 |  |                         |                               |                         |                                    |               |
| Actifs amortissables et encours                                     | 32,9          | 0,4                             |  |                         | - 0,7                         |                         |                                    | 32,6          |
| Droits d'utilisation des immobilisations corporelles <sup>(a)</sup> | 34,4          | 0,1                             | - 0,2  |                         | - 0,3                         |                         |                                    | 34,0          |
| <b>Total valeur brute</b>   | <b>67,3</b>   | <b>0,5</b>                      | <b>- 0,2</b>                                 | <b>-</b>                | <b>- 1,0</b>                  | <b>-</b>                | <b>-</b>                           | <b>66,6</b>   |
| Actifs amortissables  | - 22,7        |                                 |  | - 1,1                   | 0,4                           |                         |                                    | - 23,4        |
| Droits d'utilisation des immobilisations corporelles <sup>(a)</sup> | - 8,5         |                                 |  | - 4,0                   | 0,1                           |                         |                                    | - 12,4        |
| <b>Total amortissements</b>   | <b>- 31,2</b> | <b>-</b>                        | <b>-</b>                                     | <b>- 5,1</b>            | <b>0,5</b>                    | <b>-</b>                | <b>-</b>                           | <b>- 35,8</b> |
| Dépréciation  |               |                                 |  |                         |                               |                         |                                    |               |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES - VALEUR NETTE</b>                   | <b>36,1</b>   | <b>0,5</b>                      | <b>- 0,2</b>                                 | <b>- 5,1</b>            | <b>- 0,5</b>                  | <b>-</b>                | <b>-</b>                           | <b>30,8</b>   |

(a) Les variations des immobilisations corporelles relatives aux contrats de location sont détaillées dans la note 8 « IFRS 16 'Contrats de location' ».



## 5.4 Immeubles de placement

### PRINCIPES COMPTABLES

#### Immeubles de placement (IAS 40, IFRS 13 et IFRS 16)

Les biens immobiliers non occupés par le Groupe et destinés à générer un revenu locatif à long terme ou une appréciation en capital, ou les deux, sont assimilés à des immeubles de placement. Les immeubles de placement incluent également les biens en cours de construction ou développés pour une utilisation future comme immeubles de placement. Pour tous les immeubles de placement, leur utilisation actuelle correspond à leur meilleure utilisation possible.

Les terrains détenus dans le cadre de contrats de location sont classés et comptabilisés par le Groupe en tant qu'actifs de droit d'utilisation selon IFRS 16. Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués selon le modèle de la juste valeur selon IAS 40 « Immeubles de placement ».

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leurs coûts, incluant les coûts de transaction et, quand ils sont applicables, les coûts d'éviction et les coûts d'emprunts (voir ci-dessous).

Après cette reconnaissance initiale, les immeubles de placement sont enregistrés à leur juste valeur. Les immobilisations en cours de construction sont évaluées à la juste valeur si leur juste valeur peut être déterminée de façon fiable. Les immobilisations en cours de construction dont la juste valeur ne peut pas être déterminée de façon fiable, mais pour lesquelles le Groupe attend que la juste valeur de l'immeuble puisse être déterminée de façon fiable quand la construction sera achevée, sont évaluées au coût diminué de leur perte de valeur jusqu'à ce que la juste valeur soit raisonnablement déterminée ou que la construction soit achevée – la première de ces deux survenances étant retenue.

Dans le but d'évaluer si la juste valeur d'un immeuble en cours de construction peut être déterminée de façon fiable, le management tient compte des facteurs suivants, entre autres :

- > le degré d'avancement ;
- > le niveau de fiabilité relatif aux entrées de flux de trésorerie après l'achèvement ; et
- > le risque de la construction lié à l'actif.

Les augmentations des immeubles de placement sont constituées des dépenses d'investissement, des coûts d'éviction, des intérêts financiers capitalisés, des honoraires de commercialisation et autres coûts internes relatifs à leur développement. Certains coûts internes de personnel et coûts associés directement affectables à la gestion de grands projets durant la phase de construction sont également capitalisés.

La différence entre la juste valeur d'un immeuble de placement à la date du reporting et sa valeur comptable avant la nouvelle évaluation est enregistrée en compte de résultat en plus- ou moins-value. La plus-value de cession est déterminée par la différence entre le produit de la vente et la valeur comptable de l'actif déterminée sur la base des dernières expertises.

Quand le Groupe commence à rénover un immeuble de placement existant pour une utilisation future et continue en tant qu'immeuble de placement, l'actif continue d'être reconnu en tant qu'immeuble de placement.

De plus, les immeubles de placement évalués au coût subissent un test de valeur au 30 juin et au 31 décembre, dès qu'il y a un indice de perte de valeur. Quand ce type d'indice existe, la valeur recouvrable est comparée à sa valeur comptable, et une perte de valeur est reconnue.

L'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur n'entraîne pas de double comptabilisation des actifs ou passifs comptabilisés séparément.

#### Coût des emprunts

En application de la norme IAS 23, les coûts des emprunts directement attribuables à l'acquisition ou à la construction des actifs éligibles sont intégrés au coût des actifs correspondants.

Lorsqu'un emprunt n'est pas directement affecté à un actif, Klépierre retient le taux de capitalisation appliqué aux dépenses relatives à l'actif pour évaluer le coût affectable ; s'il existe plusieurs lignes d'emprunts non spécifiques, le taux de capitalisation est le taux moyen pondéré de ces emprunts observé sur l'exercice.

#### Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de Klépierre est déterminée par des experts indépendants qualifiés qui détiennent une compétence professionnelle pertinente et une expérience sectorielle récente dans les secteurs d'activité et zones géographiques où se situent les immeubles de placement évalués. Ils valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

Les immeubles de placement sont présentés à leur juste valeur excluant les droits et frais de mutation. Ces droits sont évalués sur la base de la cession directe de l'immeuble. Les justes valeurs sont déterminées en respectant les règles d'évaluation décrites par la norme IFRS 13. Par ailleurs, compte tenu de la complexité des évaluations des actifs immobiliers et de la nature de certaines données non observables publiquement (tels que les taux de croissance des loyers, taux de capitalisation et d'actualisation), les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS 13. En conséquence, il n'y a pas de reclassement entre les niveaux de hiérarchie d'évaluation de la juste valeur.

Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains actifs immobiliers diffère de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

Klépierre confie à différents experts le soin d'évaluer son patrimoine. Les centres commerciaux sont expertisés par :

- > Jones Lang LaSalle (JLL), qui expertise l'intégralité des patrimoines grec et turc et la plupart du patrimoine italien ;
- > CBRE évalue tous les actifs espagnols, portugais, tchèques, slovaques et néerlandais, et la plupart du patrimoine français et italien ;
- > BNP Paribas Real Estate évalue tous les actifs allemands ; et
- > Cushman & Wakefield évalue une partie du patrimoine français, tous les actifs danois, suédois et norvégiens ainsi que les actifs polonais.

Les autres commerces sont expertisés par BNP Paribas Real Estate.

Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les principes de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, les recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF) du 8 février 2010 et les normes de la *Royal Institution of Chartered Surveyors*. La rémunération versée aux experts, arrêtée préalablement aux campagnes d'évaluation, est fixée sur une base forfaitaire en fonction du nombre de lots et de la complexité des actifs évalués. Elle est entièrement indépendante de la valorisation des actifs.

Les valorisations réalisées par les experts indépendants sont revues en interne par la Direction en charge des investissements ainsi que par les personnes compétentes au sein de chaque division opérationnelle. Ce processus inclut des discussions sur les hypothèses retenues par les experts indépendants, ainsi que la revue des résultats des évaluations. Ces revues du processus de valorisation ont lieu entre la Direction en charge des investissements et les experts indépendants tous les semestres.

L'ensemble des actifs du groupe Klépierre fait systématiquement l'objet d'une double évaluation : une évaluation par la méthode par capitalisation des revenus nets et une évaluation par la méthode des flux de trésorerie actualisés. Toutefois, Klépierre ne retient que cette dernière.

Pour déterminer la valeur vénale d'un centre avec la méthode par capitalisation des revenus nets, l'expert applique un taux de rendement au loyer total net pour les locaux occupés et au loyer net de marché escompté en fonction de la durée prévisionnelle de vacance pour les locaux vides.

Le taux de rendement est fixé par l'expert en fonction de différents paramètres, notamment : la surface de vente, la configuration, la concurrence, les modes de propriété et pourcentages de détention, le potentiel locatif et d'extension et la comparabilité avec des transactions récentes.

La juste valeur de marché des actifs est calculée à l'aide de la méthode des flux de trésorerie actualisés (ou méthode DCF, pour *Discounted Cash Flow*) sur une période de 10 ans. Pour déterminer les flux de trésorerie futurs, le Groupe communique aux experts toutes les informations pertinentes (loyers, fréquentation, chiffre d'affaires des commerçants, taux d'effort, etc.) qu'ils utilisent pour réaliser leurs propres estimations en matière de revenus locatifs. Les cabinets tiennent aussi compte de leurs propres hypothèses concernant les baux (valeur locative estimée, taux de vacance, abattements, etc.), les dépenses d'investissement et les charges d'exploitation non récupérables.

Enfin, les experts appliquent un taux d'actualisation aux flux de trésorerie futurs, combinant le taux sans risque du pays, la prime de liquidité liée au marché local de l'investissement et une prime de risque propre à l'actif reflétant l'emplacement, la qualité, la taille et les spécificités techniques de l'actif concerné.

La valeur finale est calculée sur la base des revenus locatifs nets de la dixième année, capitalisés par un rendement de sortie.

Les impacts relatifs au Covid-19 sur la juste valeur des immeubles de placement sont décrits dans la note 11.

#### 5.4.1 Immeubles de placement à la juste valeur

En millions d'euros

| IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR – VALEUR NETTE AU 31/12/2019        | 21 306,8        |
|--|-----------------|
| Entrées de périmètre   |                 |
| Investissements  | 83,3            |
| Intérêts capitalisés   | 1,5             |
| Cessions et sorties de périmètre   | - 28,8          |
| Autres mouvements, reclassements   | - 6,3           |
| Variations de cours de change  | - 148,3         |
| Variations de juste valeur   | - 638,4         |
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR – VALEUR NETTE AU 30/06/2020</b> | <b>20 569,9</b> |

Les investissements pour 83,3 millions d'euros et les intérêts capitalisés pour 1,5 million d'euros comptabilisés sur la période concernent principalement le projet de développement de Hoog Catharijne à Utrecht pour 16,0 millions d'euros et différentes dépenses de rénovation et d'investissements pour 32,5 millions d'euros en France et pour 20,4 millions d'euros sur le territoire scandinave.

Le Groupe a conclu différentes cessions pour un montant total de 28,8 millions d'euros qui concernent principalement la vente d'un lot de parking du centre commercial de St Jacques à Metz.

Le tableau ci-dessous présente l'information quantitative utilisée pour déterminer les justes valeurs des immeubles de placement :

| Centres commerciaux<br>(moyenne pondérée) | 30/06/2020   |                                     |                               |   |              | EPRA NIY |
|---|--|-------------------------------------|-------------------------------|---|--------------|----------|
|   | Loyer annuel (en euros/m <sup>2</sup> ) <sup>(a)</sup> | Taux d'actualisation <sup>(b)</sup> | Taux de sortie <sup>(c)</sup> | TCAM du Revenu locatif net <sup>(d)</sup> |              |          |
| France-Belgique                           | 348  | 5,9 %                               | 4,7 %                         | 3,0 %                                     | 4,4 %        |          |
| Italie                                    | 390  | 6,9 %                               | 5,7 %                         | 2,1 %                                     | 5,6 %        |          |
| Scandinavie                               | 327  | 6,9 %                               | 4,9 %                         | 2,2 %                                     | 4,8 %        |          |
| Pays-Bas                                  | 241  | 6,8 %                               | 5,9 %                         | 3,2 %                                     | 5,5 %        |          |
| Ibérie                                    | 354  | 7,5 %                               | 5,7 %                         | 2,0 %                                     | 5,7 %        |          |
| Allemagne                                 | 220  | 5,3 %                               | 4,5 %                         | 1,4 %                                     | 4,6 %        |          |
| Europe centrale et Autres <sup>(e)</sup>  | 243  | 9,0 %                               | 7,1 %                         | 3,2 %                                     | 6,7 %        |          |
| <b>TOTAL GROUPE</b>                       | <b>317</b>   | <b>6,6 %</b>                        | <b>5,2 %</b>                  | <b>2,5 %</b>                              | <b>5,1 %</b> |          |

Le taux d'actualisation et le taux de sortie sont pondérés par la valeur d'expertise du portefeuille des centres commerciaux (droits inclus).

(a) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer basé sur les ventes) par actif par mètre carré.

(b) Taux utilisé pour calculer la valeur actualisée des flux futurs de trésorerie.

(c) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

(d) Taux de croissance annuel moyen des revenus locatifs nets à 10 ans déterminé par l'évaluateur.

(e) Pour la Turquie : le loyer annuel par actif par mètre carré s'élève à 156 euros, le taux moyen d'actualisation est de 15,4 %, le taux de sortie moyen s'élève à 8,7 %, le taux de croissance annuel composé des revenus locatifs s'élève à 10,1 % et le rendement initial net EPRA est de 8,6 %.

Au 30 juin 2020, l'EPRA Net Initial Yield moyen du portefeuille s'élève à 5,1 % (droits inclus). Une hausse de 10 points de base du rendement initial net EPRA ferait baisser d'environ 350 millions d'euros la valeur d'expertise du patrimoine (part Groupe).

## 5.4.2 Immeubles de placement évalués au coût

En millions d'euros

|  |              |
|--|--------------|
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS AU COÛT – VALEUR NETTE AU 31/12/2019</b> | <b>133,8</b> |
| Investissements  | 4,9          |
| Intérêts capitalisés   | 0,3          |
| Cessions et sorties de périmètre   |              |
| Autres mouvements, reclassements   | - 10,7       |
| Variations de cours de change  |              |
| Variation de juste valeur  |              |
| Dépréciations et reprises  | - 0,2        |
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT ÉVALUÉS AU COÛT – VALEUR NETTE AU 30/06/2020</b> | <b>128,1</b> |

Les investissements de la période concernent les travaux de rénovation de Créteil Soleil en France et l'extension de Shopville Gran Reno en Italie.

Le poste « Autres mouvements, reclassements » est relatif au centre commercial de ShopVille Le Gru à Turin (Italie), dont le premier étage de l'Hypermarché a été reclassé dans les Immeubles de placement à la juste valeur.

Au 30 juin 2020, les principaux immeubles de placement évalués au coût sont :

- > en Italie : l'extension du centre commercial Shopville Gran Reno à Bologne ;
- > au Danemark : un terrain à Odense ; et
- > en Belgique : une parcelle de terrain à Louvain-La-Neuve.

### 5.4.3 Immeubles de placement destinés à la vente

#### PRINCIPES COMPTABLES

##### Immeubles de placement destinés à la vente

Les actifs sous promesse ou mandat de vente sont présentés conformément aux dispositions de la norme IFRS 5.

Les conséquences comptables sont :

- > le reclassement en immeubles de placement destinés à la vente de la juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente ; et
- > la présentation distincte dans les actifs courants.

En millions d'euros

|  |              |
|--|--------------|
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINÉS A LA VENTE – VALEUR NETTE AU 31/12/2019</b> | <b>105,0</b> |
| Cessions et sorties de périmètre   | - 45,0       |
| Autres mouvements, reclassements   | 17,1         |
| Variations de cours de change  |              |
| Variations de juste valeur   |              |
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINÉS A LA VENTE – VALEUR NETTE AU 30/06/2020</b> | <b>77,1</b>  |

Durant le premier semestre 2020, un lot de 21 commerces en France et le centre commercial de Gran Turia en Espagne ont été vendus.

Les principaux actifs reclassés dans les immeubles de placement destinés à la vente au 30 juin 2020 sont une galerie commerciale située à Bordeaux et un centre commercial de la banlieue de Caen, tous deux en France.

### 5.4.4 Réconciliation valeur du patrimoine

Le tableau ci-dessous présente une réconciliation entre la valeur comptable des immeubles de placement et la valeur du patrimoine présentée dans le rapport de gestion :

| En millions d'euros                               | 30/06/2020   |  |                             |  |   |
|---|--|--|-----------------------------|--|---|
|   | Immeubles de placement détenus par les sociétés en intégration globale | Investissement dans les sociétés mises en équivalence <sup>(a)</sup> | Droits et frais de mutation | Dette liée aux droits d'utilisation <sup>(b)</sup> | Valeur du patrimoine (dont droits et frais de mutation) |
| Immeubles de placement                            | 20 192,6   | 1 335,3  | 1 054,3                     |  | 22 582,3  |
| Droit d'utilisation des baux à construction       | 377,2  |  |                             | - 351,6  | 25,6  |
| <i>Dont préparations des baux à constructions</i> | 25,6   |  |                             |  | 25,6  |
| <b>Immeubles de placement à la juste valeur</b>   | <b>20 569,9</b>  | <b>1 335,3</b>   | <b>1 054,3</b>              | <b>- 351,6</b>                                     | <b>22 607,9</b>   |
| Immeubles de placement évalués au coût            | 128,1  |  |                             |  | 128,1   |
| Immeubles de placement destinés à être cédés      | 77,1   |  |                             |  | 77,1  |
| Avantages dans les contrats de location simple    | 26,9   |  |                             |  | 26,9  |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>20 802,0</b>  | <b>1 335,3</b>   | <b>1 054,3</b>              | <b>- 351,6</b>                                     | <b>22 840,0</b>   |

(a) Les investissements dans les sociétés mises en équivalence sont intégrés sur la base de la juste valeur des titres détenus et prennent également en compte les avances et les lignes de crédit accordées par le Groupe.

(b) La dette de location telle que définie par la norme IFRS 16 est retraitée de la valeur du patrimoine.

## 5.5 Participations dans les entreprises associées

| <i>En millions d'euros</i>                               | 31/12/2019<br>Quote-part<br>Groupe | Quote-part<br>dans le résultat<br>de l'année 2020 | Dividendes<br>reçus | Augmentations<br>et réductions<br>de capital | Variations<br>de cours<br>de change | Variations<br>de périmètre<br>et autres<br>mouvements | 30/06/2020<br>Quote-part<br>Groupe |
|--|------------------------------------|---|---------------------|--|-------------------------------------|---|------------------------------------|
| Titres de sociétés contrôlées<br>conjointement           | 891,1                              | - 13,0  | 1,8                 | - 0,9  | - 16,0                              |   | 863,0                              |
| Titres de sociétés sous<br>influence notable             | 205,6                              | 0,6   | - 6,5               |  | - 11,9                              |   | 187,8                              |
| <b>PARTICIPATIONS DANS LES<br/>ENTREPRISES ASSOCIÉES</b> | <b>1 096,7</b>                     | <b>- 12,4</b>                                     | <b>- 4,7</b>        | <b>- 0,9</b>                                 | <b>- 27,9</b>                       | <b>-</b>  | <b>1 050,8</b>                     |

36 sociétés sont consolidées par mise en équivalence au 30 juin 2020 parmi lesquelles 27 sont contrôlées conjointement et 9 sont sous influence notable.

Les principaux éléments bilanciaux et du compte de résultat des coentreprises ou entreprises sous contrôle conjoint<sup>(1)</sup> sont présentés ci-dessous (les valeurs présentées ci-dessous incluent les retraitements de consolidation) :

| <i>En millions d'euros</i>                         | 30/06/2020     |  | 31/12/2019     |  |
|--|----------------|--|----------------|--|
|  | 100 %          | % d'intégration dans<br>la consolidation | 100 %          | % d'intégration dans<br>la consolidation |
| Actifs non courants                                | 2 406,7        | 1 191,0                                  | 2 508,5        | 1 241,0                                  |
| Actifs courants                                    | 115,5          | 56,6                                     | 93,0           | 45,6                                     |
| Disponibilités et équivalents de trésorerie        | 98,6           | 47,5                                     | 92,7           | 44,1                                     |
| Passifs financiers non courants hors Groupe        | - 75,1         | - 35,1                                   | - 82,0         | - 38,6                                   |
| Passifs financiers non courants Groupe et associés | - 504,5        | - 251,7                                  | - 495,9        | - 247,4                                  |
| Autres passifs non courants                        | - 254,8        | - 127,1                                  | - 259,8        | - 129,5                                  |
| Passifs financiers courants hors Groupe            | - 14,2         | - 7,0                                    | - 14,0         | - 6,9                                    |
| Passifs courants                                   | - 25,0         | - 11,3                                   | - 36,7         | - 17,1                                   |
| <b>ACTIFS NETS</b>                                 | <b>1 747,2</b> | <b>863,0</b>                             | <b>1 805,9</b> | <b>891,1</b>                             |

| <i>En millions d'euros</i>                     | 30/06/2020    |  | 30/06/2019 |  |
|--|---------------|--|------------|--|
|  | 100 %         | % d'intégration dans<br>la consolidation | 100 %      | % d'intégration dans<br>la consolidation |
| Produits des activités ordinaires              | 69,8          | 34,5                                     | 73,8       | 36,5                                     |
| Charges d'exploitation                         | - 13,8        | - 6,7                                    | - 14,7     | - 7,3                                    |
| Variation de valeur des immeubles de placement | - 77,0        | - 37,4                                   | - 35,6     | - 17,2                                   |
| Résultat financier                             | - 9,8         | - 4,9                                    | - 9,9      | - 4,9                                    |
| Résultat avant impôt                           | - 30,7        | - 14,4                                   | 13,6       | 7,1                                      |
| Impôt  | 2,8           | 1,4                                      | - 5,8      | - 2,9                                    |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                            | <b>- 27,9</b> | <b>- 13,0</b>                            | <b>7,8</b> | <b>4,2</b>                               |

La dette nette externe (passifs financiers hors groupe courants et non courants ajustés des disponibilités et équivalents de trésorerie), en quote-part du groupe des entreprises sous contrôle conjoint de Klépierre, s'élève à une position nette active de 5,4 millions d'euros au 30 juin 2020 (excédent de disponibilités), contre une position nette passive de 1,4 million d'euros au 31 décembre 2019.

(1) Cécobil SCS, Du Bassin Nord SCI, Le Havre Vauban SNC, Le Havre Lafayette SNC, Girardin SCI, Girardin 2 SCI, Société Immobilière de la Pommeraiie SC, Parc de Coquelles SNC, Kleprim's SCI, Celsius Le Murier SNC, Celsius Haven SNC, Clivia S.p.A, Galleria Commerciale Il Destriero S.p.A, CCDF S.p.A, Galleria Commerciale Porta di Roma S.p.A, Galleria Commerciale 9 S.r.l, Italian Shopping Centre Investment S.r.l, Holding Klege S.r.l, Hovlandparken AS, Metro Senter ANS, Økern Sentrum Ans, Økern Eiendom ANS, Metro Shopping AS, Hovlandparken DA, Økern Sentrum AS, Nordal ANS et Klege Portugal SA.

Les principaux éléments bilanciaux et du compte de résultat des sociétés mises en équivalence sous influence notable<sup>(1)</sup> sont présentés ci-dessous (les valeurs présentées ci-dessous incluent les retraitements de consolidation) :

| <i>En millions d'euros</i>                         | 30/06/2020     |                                       | 31/12/2019     |                                       |
|--|----------------|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
|  | 100 %          | % d'intégration dans la consolidation | 100 %          | % d'intégration dans la consolidation |
| Actifs non courants                                | 1 107,2        | 195,9                                 | 1 145,6        | 211,6                                 |
| Actifs courants                                    | 14,1           | 1,8                                   | 8,4            | 1,6                                   |
| Disponibilités et équivalents de trésorerie        | 12,1           | 3,4                                   | 7,3            | 3,1                                   |
| Passifs financiers non courants hors Groupe        | - 6,6          | - 0,8                                 | - 0,5          | - 0,2                                 |
| Passifs financiers non courants Groupe et associés | - 56,7         | - 6,7                                 | - 60,4         | - 5,9                                 |
| Autres passifs non courants                        | - 10,7         | - 1,6                                 | - 10,9         | - 1,6                                 |
| Passifs financiers courants hors Groupe            | - 0,1          | -                                     | - 0,1          | -                                     |
| Passifs courants                                   | - 23,0         | - 4,1                                 | - 18,5         | - 3,0                                 |
| <b>ACTIFS NETS</b>                                 | <b>1 036,4</b> | <b>187,8</b>                          | <b>1 071,0</b> | <b>205,6</b>                          |

| <i>En millions d'euros</i>                     | 30/06/2020 |                                       | 30/06/2019 |                                       |
|--|------------|---------------------------------------|------------|---------------------------------------|
|  | 100 %      | % d'intégration dans la consolidation | 100 %      | % d'intégration dans la consolidation |
| Produits des activités ordinaires              | 26,2       | 4,8                                   | 12,5       | 5,4                                   |
| Charges d'exploitation                         | - 5,2      | - 1,2                                 | - 3,5      | - 1,6                                 |
| Variation de valeur des immeubles de placement | - 15,3     | - 3,4                                 | - 7,5      | - 3,4                                 |
| Résultat financier                             | 0,7        | 0,4                                   | 1,4        | 0,6                                   |
| Résultat avant impôt                           | 6,4        | 0,6                                   | 2,9        | 1,0                                   |
| Impôt  | -          | -                                     | -          | -                                     |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                            | <b>6,4</b> | <b>0,6</b>                            | <b>2,9</b> | <b>1,0</b>                            |

(1) La Rocade SCI, La Rocade Ouest SCI, Du Plateau SCI, Achères 2000 SCI, Le Champs de Maïs SC, Société du bois des fenêtres SARL, Akmerkez Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS, Step In SAS et Secar SC.

## 5.6 Autres actifs non courants

### PRINCIPES COMPTABLES DES ACTIFS FINANCIERS (COURANTS ET NON COURANTS)

#### Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les immobilisations financières, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

Le Groupe détermine la classification de l'actif financier à la date d'acquisition, en fonction des caractéristiques de l'instrument et du modèle de gestion dans l'une des catégories comptables prévues par la norme IFRS 9.

#### Actifs évalués au coût amorti

Les actifs financiers sont évalués au coût amorti lorsque leur recouvrement est assuré par l'encaissement de flux de trésorerie contractuels (remboursements de principal et intérêts sur le capital restant dû).

Ces actifs correspondent aux créances rattachées à des participations, autres prêts et créances. Ils sont initialement comptabilisés à la juste valeur, reconnus et calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le taux d'intérêt effectif est le taux actualisant les flux de trésorerie futurs afin d'obtenir la valeur recouvrable de l'instrument financier.

Conformément à la norme IFRS 9, ces actifs sont dépréciés d'un montant correspondant aux pertes de crédit attendues.

#### Actifs évalués à la juste valeur par le résultat

Cette catégorie comprend :

- > les actifs financiers dont l'objectif de détention ne correspond ni à l'encaissement des flux de trésorerie contractuels, ni à une cession de ces actifs, et pour lesquels les flux attendus ne correspondent pas à uniquement à des remboursements de principal et des versements d'intérêts ; et
- > les actifs désignés à la juste valeur dont la performance et la gestion sont fondées sur la juste valeur et des titres de participation non consolidés.

#### Actifs évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global recyclable

Cette catégorie comprend les actifs financiers dont le recouvrement est assuré par l'encaissement de flux de trésorerie contractuels (remboursements de principal et intérêts sur le capital restant dû) ou bien par des transactions de vente.

La variation de valeur de ces actifs est enregistrée directement en autres éléments du résultat global, à l'exception des produits d'intérêts et des dividendes qui sont comptabilisés en autres revenus et charges financiers. Les variations de juste valeur sont reclassées en résultat lors de la cession des actifs.

#### Actifs évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global non recyclable

Cette catégorie comprend les instruments de capitaux propres non détenus à des fins de *trading*. Il s'agit principalement des titres de participation non consolidés.

La variation de valeur de ces actifs est enregistrée directement en autres éléments du résultat global, à l'exception des produits d'intérêts et des dividendes qui sont comptabilisés en autres revenus et charges financiers. Aucun reclassement en résultat des variations de valeur de ces actifs n'est opéré au moment de la cession des actifs.

La variation des autres actifs non courants en 2020 est présentée ci-dessous :

| <i>En millions d'euros</i>                          | 31/12/2019   | Entrées dans le périmètre | Augmentations | Diminutions  | Autres (dont variations de cours de change) | 30/06/2020   |
|---|--------------|---------------------------|---------------|--------------|---|--------------|
| Autres titres immobilisés                           | 0,3          |                           |               |              | 0,1   | 0,4          |
| Avances aux sociétés mises en équivalence et autres | 276,6        |                           | 10,7          |              | - 2,8                                       | 284,4        |
| Prêts   | 0,6          |                           | 0,7           | - 0,8        |   | 0,5          |
| Dépôts de garantie                                  | 16,3         |                           | 1,7           | - 1,3        |   | 16,6         |
| Autres immobilisations financières                  | 1,1          |                           |               |              |   | 1,1          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>294,9</b> | <b>-</b>                  | <b>13,1</b>   | <b>- 2,1</b> | <b>- 2,8</b>                                | <b>303,0</b> |

Le tableau suivant présente la valeur nette comptable des actifs non courants au 30 juin 2020 conformément aux catégories décrites par la norme IFRS 9 :

| <i>En millions d'euros</i>                          | Montant au 30/06/2020 | Montants reconnus dans les états financiers selon IFRS 9 |                           |
|---|-----------------------|--|---------------------------|
|   |                       | Coût amorti  | Juste valeur par résultat |
| Autres titres immobilisés                           | 0,4                   |  | 0,4                       |
| Avances aux sociétés mises en équivalence et autres | 284,4                 | 284,4  |                           |
| Prêts   | 0,5                   | 0,5  |                           |
| Dépôts de garantie                                  | 16,6                  | 16,6   |                           |
| Autres immobilisations financières                  | 1,1                   |  | 1,1                       |
| <b>TOTAL</b>  | <b>303,0</b>          | <b>301,5</b>   | <b>1,5</b>                |

L'application d'IFRS 9 implique un changement dans la classification des actifs financiers. Le tableau ci-dessous présente la décomposition au 31 décembre 2019 :

| <i>En millions d'euros</i>                          | Montant au 31/12/2019 | Montants reconnus dans les états financiers selon IFRS 9 |                           |
|---|-----------------------|--|---------------------------|
|   |                       | Coût amorti  | Juste valeur par résultat |
| Autres titres immobilisés                           | 0,3                   |  | 0,3                       |
| Avances aux sociétés mises en équivalence et autres | 276,6                 | 276,6  |                           |
| Prêts   | 0,6                   | 0,6  |                           |
| Dépôts de garantie                                  | 16,3                  | 16,3   |                           |
| Autres immobilisations financières                  | 1,1                   |  | 1,1                       |
| <b>TOTAL</b>  | <b>294,9</b>          | <b>293,5</b>   | <b>1,4</b>                |



## 5.7 Clients et comptes rattachés

### PRINCIPES COMPTABLES

#### Clients et comptes rattachés

Les créances clients sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des pertes de valeur des montants non recouvrables, conformément aux dispositions de la norme IFRS 9, comme indiqué dans la section 5.6.

Les comptes clients comprennent l'effet de l'étalement des avantages (franchises et paliers étalés) accordés aux locataires. Toutes ces créances ont une échéance inférieure à un an, à l'exception des franchises et paliers étalés sur la durée ferme du bail.

La perte de valeur est fondée sur l'approche simplifiée des normes. Les pertes de crédit attendues sont calculées sur leur durée de vie, basée sur l'expérience des pertes de crédit historique du Groupe.

| En millions d'euros                            | 30/06/2020   | 31/12/2019   |
|--|--------------|--------------|
| Créances clients                               | 369,0        | 142,9        |
| Provisions sur créances douteuses              | - 88,6       | - 76,3       |
| <b>Valeur nette des créances clients</b>       | <b>280,4</b> | <b>66,6</b>  |
| Franchises et paliers des contrats de location | 47,2         | 39,7         |
| <b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS</b>            | <b>327,6</b> | <b>106,3</b> |

Les impacts du Covid-19 sur les créances clients sont présentés dans la note 1.1.

## 5.8 Autres créances

| En millions d'euros             | 30/06/2020   |                 |                | 31/12/2019   |
|---------------------------------|--------------|-----------------|----------------|--------------|
|                                 | Total        | À moins d'un an | À plus d'un an | Total        |
| <b>État</b>                     | <b>78,2</b>  | <b>78,2</b>     |                | <b>96,0</b>  |
| Impôt société                   | 18,2         | 18,2            |                | 22,7         |
| TVA                             | 39,7         | 39,7            |                | 53,0         |
| Autres créances sur l'État      | 20,3         | 20,3            |                | 20,3         |
| <b>Débiteurs divers</b>         | <b>249,8</b> | <b>249,8</b>    |                | <b>259,6</b> |
| Appels de fonds                 | 16,7         | 16,7            |                | 16,2         |
| Fournisseurs et acomptes versés | 54,4         | 54,4            |                | 62,8         |
| Charges constatées d'avance     | 9,6          | 9,6             |                | 10,0         |
| Fonds mandants                  | 85,4         | 85,4            |                | 117,7        |
| Autres                          | 83,7         | 83,7            |                | 52,9         |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>328,0</b> | <b>328,0</b>    |                | <b>355,6</b> |

Le poste « TVA » comprend principalement les montants portant sur les acquisitions récentes ou constructions en cours en attente de remboursement auprès des administrations fiscales locales.

Les fonds mandants gérés par Klépierre Management s'élèvent à 85,4 millions d'euros au 30 juin 2020 contre 117,7 millions d'euros au 31 décembre 2019. Les comptes de gestion des mandants sont inscrits en « Autres dettes » (note 5.16) pour un montant équivalent.

La ligne « Autres » est principalement composée de créances sur dividendes et de créances sur travaux prises en charge par la copropriété.

## 5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

### PRINCIPES COMPTABLES

#### Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les liquidités en comptes bancaires, les dépôts à court terme ayant une échéance initiale de moins de trois mois, les SICAV monétaires et autres valeurs mobilières.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont évalués et comptabilisés à la juste valeur par le résultat conformément à la norme IFRS 9, décrite en note 5.6.

| En millions d'euros                | 30/06/2020    | 31/12/2019    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Équivalents de trésorerie          | 6,1           | 55,1          |
| > Bons du Trésor et bons de caisse | 0,1           | 0,1           |
| > Placements marché monétaire      | 6,0           | 55,0          |
| Trésorerie                         | 688,5         | 429,4         |
| <b>Trésorerie active brute</b>     | <b>694,6</b>  | <b>484,5</b>  |
| <b>Concours bancaires</b>          | <b>- 15,5</b> | <b>- 26,5</b> |
| <b>TRÉSORERIE NETTE</b>            | <b>679,1</b>  | <b>458,0</b>  |

Les concours bancaires de 15,5 millions d'euros concernent principalement des positions débitrices brutes en Norvège. Ils sont compensés par des positions créditrices incluses dans le poste « Trésorerie ».

Les équivalents de trésorerie sont composés d'un dépôt à terme en France pour 6,0 millions d'euros et de bons du Trésor en Italie pour 0,1 million d'euros.

## 5.10 Juste valeur des actifs financiers

### PRINCIPES COMPTABLES

#### Classification de la juste valeur des actifs et passifs financiers

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définies par la norme IFRS 9 comme décrites dans la note 5.6.

IFRS 13 établit une classification de la juste valeur en trois niveaux de catégories pour les données utilisées pour les techniques de valorisation de la juste valeur de tous les actifs et passifs financiers.

La juste valeur est déterminée, soit :

- > en fonction de prix cotés sur un marché actif (niveau 1) ;
- > à partir de techniques de valorisation interne faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques usuelles intégrant des données observables sur les marchés (cours à terme, courbes de taux...), les valorisations issues de ces modèles sont ajustées afin de tenir compte d'une évolution raisonnable du risque de crédit du Groupe ou de la contrepartie (niveau 2) ; et
- > à partir de techniques de valorisation interne intégrant des paramètres estimés par le Groupe en l'absence de données observables (niveau 3).

Le tableau ci-dessous présente la valeur nette comptable et la juste valeur des actifs financiers du Groupe, regroupés selon les catégories définies par la norme IFRS 13, au 30 juin 2020 :

| En millions d'euros                     | Total<br>30/06/2020 | Niveau 1      | Niveau 2   | Niveau 3 |
|---|---------------------|---------------|------------|----------|
| Autres titres immobilisés               | 0,4                 |               | 0,4        |          |
| Autres immobilisations financières      | 1,1                 |               | 1,1        |          |
| <b>Total autres actifs non courants</b> | <b>1,5</b>          |               | <b>1,5</b> |          |
| Équivalents de trésorerie               | 6,1                 | 6,1           |            |          |
| > Bons du Trésor et bons de caisse      | 0,1                 | 0,1           |            |          |
| > Placements marché monétaire           | 6,0                 | 6,0           |            |          |
| Trésorerie                              | 688,5               | 688,5         |            |          |
| <b>Trésorerie active brute</b>          | <b>694,6</b>        | <b>694,6</b>  |            |          |
| <b>Concours bancaires</b>               | <b>- 15,5</b>       | <b>- 15,5</b> |            |          |
| <b>TRÉSORERIE NETTE</b>                 | <b>679,1</b>        | <b>679,1</b>  |            |          |

Le tableau ci-dessous présente la valeur nette comptable et la juste valeur des actifs financiers du Groupe, regroupés selon les catégories définies par la norme IFRS 13, au 31 décembre 2019 :

| <i>En millions d'euros</i>              | <b>Total<br/>31/12/2019</b> | <b>Niveau 1</b> | <b>Niveau 2</b> | <b>Niveau 3</b> |
|---|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Autres titres immobilisés               | 0,3                         |                 | 0,3             |                 |
| Autres immobilisations financières      | 1,1                         |                 | 1,1             |                 |
| <b>Total autres actifs non courants</b> | <b>1,4</b>                  |                 | <b>1,4</b>      |                 |
| Équivalents de trésorerie               | 55,1                        | 55,1            |                 |                 |
| > Bons du Trésor et bons de caisse      | 0,1                         | 0,1             |                 |                 |
| > Placements marché monétaire           | 55,0                        | 55,0            |                 |                 |
| Trésorerie                              | 429,4                       | 429,4           |                 |                 |
| <b>Trésorerie active brute</b>          | <b>484,5</b>                | <b>484,5</b>    |                 |                 |
| <b>Concours bancaires</b>               | <b>- 26,5</b>               | <b>- 26,5</b>   |                 |                 |
| <b>TRÉSORERIE NETTE</b>                 | <b>458,0</b>                | <b>458,0</b>    |                 |                 |

## 5.11 Capitaux propres

### 5.11.1 Capital social et primes liées au capital

Au 30 juin 2020, le capital est composé de 299 939 198 actions d'une valeur nominale de 1,40 euro chacune. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

| <i>En euros</i>                             | <b>Nombre d'actions</b> | <b>Capital social</b> | <b>Primes d'émission</b> | <b>Primes de fusion</b> | <b>Autres réserves</b> |
|---|-------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|
| Au 1 <sup>er</sup> janvier 2020             | 302 664 095             | 423 729 733           | 4 506 297 951            | 184 631 328             | 433 329 983            |
| Annulations d'actions sur l'année 2020      | - 2 724 897             | - 3 814 856           | - 79 529 401             |                         |                        |
| Créations d'actions sur l'année 2020        |                         |                       |                          |                         |                        |
| Distribution de dividendes sur l'année 2020 |                         |                       |                          | - 177 758 613           | - 129 487 026          |
| <b>AU 30 JUIN 2020</b>                      | <b>299 939 198</b>      | <b>419 914 877</b>    | <b>4 426 768 550</b>     | <b>6 872 715</b>        | <b>303 842 957</b>     |

Le 20 juin 2020, le Groupe a annulé 2 724 897 actions acquises en 2018 dans le cadre du programme de rachat d'actions propres du 13 mars 2017, comme décrit dans la note 5.11.2. À la suite de cette opération, le capital social a été réduit à 419,9 millions d'euros et les primes d'émission à 4 426,8 millions d'euros.

L'Assemblée Générale du 30 avril 2020 a fixé le montant du dividende par action au titre de l'exercice 2019 à 2,20 euros et a proposé le paiement en numéraire. Le montant total du dividende approuvé par les actionnaires de Klépierre s'est élevé à 665,9 millions d'euros (y compris les dividendes versés sur titres auto-détenus) et 628,1 millions d'euros (hors dividendes versés sur titres auto-détenus).

Une partie de la distribution de dividendes a été prélevée des primes de fusion pour 177,8 millions d'euros, une autre partie a été prélevée des autres réserves pour 129,5 millions d'euros et le montant résiduel a été prélevé des autres réserves consolidées pour 320,8 millions d'euros comme décrit dans la note 5.11.3.

Au 30 juin 2020, la réserve légale s'élève à 44 millions d'euros.

## 5.11.2 Titres en autocontrôle

### PRINCIPES COMPTABLES

#### Titres en autocontrôle

Tous les titres d'autocontrôle détenus par le Groupe sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions d'autocontrôle est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus- ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

|  | 30/06/2020                       |                   |                     |                    |                            |            | 31/12/2019                       |                   |                     |                    |                            |            |
|--|----------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|----------------------------|------------|----------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|----------------------------|------------|
|  | Plans d'actions gratuites futurs | Actions gratuites | Animation boursière | Croissance externe | Programme rachat d'actions | Total      | Plans d'actions gratuites futurs | Actions gratuites | Animation boursière | Croissance externe | Programme rachat d'actions | Total      |
| Nombre d'actions                           | 393 469                          | 482 679           | 53 500              | 706 442            | 13 078 026                 | 14 714 116 | 34 752                           | 877 768           |                     | 706 442            | 12 309 063                 | 13 928 025 |
| > dont attribuées                          |                                  | 482 679           |                     |                    |                            | 482 679    |                                  | 877 768           |                     |                    |                            | 877 768    |
| Valeur d'acquisition (en millions d'euros) | 13,1                             | 12,5              | 1,8                 | 14,3               | 399,6                      | 441,4      | 1,2                              | 29,3              |                     | 14,3               | 383,2                      | 427,9      |
| Résultat de cession (en millions d'euros)  |                                  | - 1,2             | - 0,2               |                    |                            | - 1,4      | - 0,2                            | - 1,2             | 1,4                 |                    |                            | - 0,0      |

Au 30 juin 2020, Klépierre détient 14 714 116 titres en autocontrôle contre 13 928 025 au 31 décembre 2019 parmi lesquels 13 078 026 provenant des programmes de rachat d'actions propres de février 2019 et se répartissant comme suit :

- > en 2017 et 2018, Klépierre a racheté 14 416 865 actions, dans le cadre du programme de rachat d'actions annoncé le 13 mars 2017. En 2019, Klépierre a annulé 11 691 968 actions acquises dans le cadre de ce programme et le 20 juin 2020 a procédé à l'annulation du nombre d'actions résiduel s'élevant à 2 724 897 actions ; et
- > le 6 février 2019, Klépierre a annoncé un nouveau programme de rachat d'actions pouvant aller jusqu'à 400 millions d'euros. Au 30 juin 2020, le Groupe a racheté 13 078 026 actions pour un montant total de 399,6 millions d'euros dont 3 493 860 actions pour un montant total de 99,7 millions d'euros durant le premier semestre 2020.

### 5.11.3 Autres réserves consolidées

La diminution des autres réserves consolidées provient essentiellement de l'affectation du résultat bénéficiaire de l'exercice 2019 pour 325,0 millions d'euros (avant distribution) et de la distribution de dividendes au titre de l'exercice 2019 pour 320,8 millions d'euros (note 5.11.1).

### 5.11.4 Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle enregistrent une baisse de 134,0 millions d'euros au cours du premier semestre de 2020. La variation du poste est principalement liée :

- > au résultat de la période revenant aux minoritaires (- 46,5 millions d'euros) ;
- > au paiement des dividendes (- 54,1 millions d'euros) ; et
- > à l'impact de change (- 30,2 millions d'euros), principalement en Scandinavie.

## 5.12 Passifs financiers courants et non courants

### PRINCIPES COMPTABLES

#### Passifs financiers

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et concours bancaires, les instruments dérivés et les dettes d'exploitation.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs et passifs financiers sont définis par la norme IFRS 9 « Instruments financiers ».

#### Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

À l'exception des instruments dérivés, les emprunts et autres passifs financiers sont évalués au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif.

#### Comptabilisation des dettes au coût amorti

Conformément aux normes IFRS, les primes de remboursement des emprunts obligataires et les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts concernés et sont pris en compte dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

#### Application de la méthode du coût amorti pour les dettes faisant l'objet d'une couverture de juste valeur

Les variations de juste valeur des *swaps* qualifiés de couverture de juste valeur ont pour contrepartie (pour leur partie efficace) une réévaluation de la composante risque couvert de la dette.

Dans la mesure où les caractéristiques des dérivés et des éléments couverts dans le cadre de relation de juste valeur sont similaires dans la plupart des cas, l'inefficacité enregistrée en résultat au titre de ces relations de couverture pourrait être minimale.

Si le *dérivé* est annulé avant l'échéance de la dette couverte, le montant de l'ajustement de la dette devra être amorti sur la durée de vie résiduelle sur la base d'un taux d'intérêt effectif calculé à la date d'arrêt de la relation de couverture.

#### Évaluation et comptabilisation des dérivés

En sa qualité de société tête de groupe, Klépierre assure la quasi-totalité du financement du Groupe et centralise la gestion des risques de change et de taux. Cette politique financière consiste à mettre en place au niveau de Klépierre les concours nécessaires à l'activité du Groupe ainsi que les instruments de couverture y afférents.

Klépierre pratique une politique de couverture de ses dettes à l'aide d'instruments dérivés et a mis en place en conséquence une comptabilité de couverture telle que prévue par la norme IFRS 9 :

- > couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux, de crédit ou de change (« couverture de juste valeur ») ; et
- > couverture d'un risque de variabilité des flux futurs (« couverture de flux de trésorerie »), qui consiste à fixer les flux futurs d'un passif ou d'un actif à taux variable.

Les instruments dérivés du groupe Klépierre admissibles à la comptabilité de couverture remplissent les critères de qualification et d'efficacité de couverture de la norme IFRS 9.

L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :

- > pour les couvertures de juste valeur d'actifs ou de passifs existants : la partie couverte des actifs et passifs est évaluée au bilan à sa juste valeur. La variation de cette juste valeur est enregistrée immédiatement en contrepartie du compte de résultat, où elle est compensée par les variations symétriques de juste valeur des instruments de couverture, dans la mesure de leur efficacité ; et
- > pour les couvertures de flux futurs de trésorerie, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres. Les montants enregistrés en capitaux propres sont repris au compte de résultat, symétriquement au mode de comptabilisation des éléments couverts, au moment où les transactions de trésorerie couvertes viennent impacter le compte de résultat. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée immédiatement en compte de résultat.

Les instruments financiers qualifiés dans la catégorie des actifs détenus à des fins de transaction sont enregistrés à la juste valeur par le biais du résultat de la période.

#### Date de comptabilisation : négociation ou règlement

Les normes IFRS cherchant à refléter au plus près la valeur temps des instruments financiers, la comptabilisation d'un instrument traité avec un départ différé devrait théoriquement intervenir dès la négociation afin de valoriser le départ différé.

Toutefois, ce principe ne peut être appliqué indifféremment à tous les instruments financiers.

Dans le cas des billets de trésorerie par exemple, ceux-ci sont souvent renouvelés quelques jours avant leur échéance. Les comptabiliser à leur date de négociation conduirait à gonfler artificiellement l'encours entre le jour de négociation du remplacement d'un billet et son échéance effective.

Klépierre applique les règles suivantes :

- > les instruments dérivés seront comptabilisés à leur date de négociation, dans la mesure où leur valorisation prend effectivement en compte les départs différés éventuels ; et
- > les autres instruments financiers (dettes en particulier) seront comptabilisés à leur date de règlement.

#### **Mode de détermination de la juste valeur des instruments financiers**

Les actifs et passifs financiers comptabilisés à la juste valeur sont valorisés, soit à partir de prix de marché, soit à partir de modèles de valorisation faisant appel à des paramètres de marché existants à la date de clôture. Le terme « modèle » renvoie à des méthodes de calcul mathématique fondées sur des théories financières reconnues. La valeur de réalisation de ces instruments peut s'avérer différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté des comptes.

Pour un instrument donné, est considéré comme actif et donc liquide, un marché sur lequel des transactions sont régulièrement opérées, l'équilibre entre l'offre et la demande assuré, ou sur lequel des transactions sont effectuées sur des instruments très similaires à l'instrument faisant l'objet de l'évaluation.

Lorsque des prix cotés sur un marché actif sont disponibles à la date de clôture, ils sont retenus pour la détermination de la juste valeur. Sont ainsi valorisés les titres cotés et les dérivés sur marchés organisés comme les futures et les options.

La majorité des dérivés de gré à gré, *swaps*, *futures*, *caps*, *floors* et options simples est traitée sur des marchés actifs. Leur valorisation est opérée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs, modèle de « Black-Scholes », etc.) et fondés sur des prix de marché cotés d'instruments ou de sous-jacents similaires.

#### **Traitement fiscal des variations de juste valeur des instruments financiers**

Dans le cas particulier de Klépierre :

- > les instruments financiers de Klépierre comptabilisés selon la méthode de la juste valeur donnent lieu à un calcul d'impôts différés pour la partie non SIIC, au prorata du résultat financier ; et
- > les instruments financiers de filiales étrangères comptabilisés selon la méthode de la juste valeur donnent lieu à un calcul d'impôts différés au taux en vigueur dans le pays concerné.

### 5.12.1 Évolution de l'endettement

L'évolution de l'endettement présentée ci-dessous n'inclut pas les dettes sur location définies par IFRS 16 qui sont présentées dans la note 8.

Le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 9 933,9 millions d'euros au 30 juin 2020 contre 9 434,4 millions d'euros au 31 décembre 2019.

| En millions d'euros   | 30/06/2020     | 31/12/2019     |
|---|----------------|----------------|
| <b>NON COURANTS</b>   |                |                |
| <b>Emprunts obligataires nets de frais et primes</b>                          | <b>5 863,3</b> | <b>5 863,6</b> |
| > Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur                      | 25,5           | 7,1            |
| <b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an</b>  | <b>944,9</b>   | <b>1 048,2</b> |
| <b>Mise à la juste valeur de la dette<sup>(a)</sup></b>                       | <b>5,4</b>     | <b>21,4</b>    |
| <b>Emprunts et dettes financières divers</b>                                  | <b>194,4</b>   | <b>158,8</b>   |
| > Avances aux associés  | 187,2          | 151,6          |
| > Autres dettes   | 7,2            | 7,2            |
| <b>Total des passifs financiers non courants</b>                              | <b>7 008,0</b> | <b>7 092,0</b> |
| <b>COURANTS</b>   |                |                |
| <b>Emprunts obligataires nets de frais et primes</b>                          | <b>1 134,0</b> | <b>550,0</b>   |
| > Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur courant              | 3,7            |                |
| <b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an</b> | <b>392,3</b>   | <b>49,0</b>    |
| > Dont frais d'émission sur autres emprunts                                   | 3,2            | 3,2            |
| <b>Mise à la juste valeur de la dette<sup>(a)</sup></b>                       | <b>7,6</b>     |                |
| <b>Intérêts courus</b>  | <b>66,0</b>    | <b>81,5</b>    |
| > Sur emprunts obligataires   | 61,7           | 74,0           |
| > Sur les emprunts auprès des établissements de crédit                        | 3,2            | 5,5            |
| > Sur avances aux associés  | 1,1            | 2,0            |
| <b>Billets de trésorerie</b>  | <b>1 323,9</b> | <b>1 659,9</b> |
| <b>Emprunts et dettes financières divers courants</b>                         | <b>2,1</b>     | <b>2,0</b>     |
| > Avances aux associés  | 2,1            | 2,0            |
| <b>Total des passifs financiers courants</b>                                  | <b>2 925,9</b> | <b>2 342,4</b> |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS</b>                  | <b>9 933,9</b> | <b>9 434,4</b> |

(a) Correspond au montant restant de la mise à la juste valeur de la dette Corio constatée à la date d'acquisition.

L'endettement net s'élève à 9 128,9 millions d'euros au 30 juin 2020 contre 8 830,2 millions d'euros au 31 décembre 2019. Il est calculé par différence entre d'une part les passifs financiers (hors réévaluation liée à la « couverture de juste valeur » et mise à la juste valeur de la dette Corio constatée à la date d'acquisition) augmentés des concours bancaires et diminués d'autre part des disponibilités et valeurs mobilières de placement.

| En millions d'euros                               | 30/06/2020     | 31/12/2019     |
|---|----------------|----------------|
| Passifs financiers non courants et courants       | 9 933,9        | 9 434,4        |
| Concours bancaires                                | 15,5           | 26,5           |
| Réévaluation liée aux couvertures de juste valeur | - 27,6         | - 7,1          |
| Mise à la juste valeur de la dette <sup>(a)</sup> | - 13,0         | - 21,4         |
| Trésorerie et équivalents <sup>(b)</sup>          | - 779,9        | - 602,2        |
| <b>ENDETTEMENT NET</b>                            | <b>9 128,9</b> | <b>8 830,2</b> |

(a) Correspond au montant restant de la mise à la juste valeur de la dette Corio constatée à la date d'acquisition.

(b) Inclut la trésorerie gérée pour le compte de mandants pour 85,4 millions d'euros au 30 juin 2020 et 117,7 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Cette hausse de 299 millions d'euros s'explique principalement par :

- > des encaissements liés à l'exploitation ainsi que d'autres effets (effet de change, variation de besoin en fonds de roulement) à hauteur de 146 millions d'euros ;
- > les décaissements liés aux opérations en capital pour un montant de 431 millions d'euros (incluant l'acompte du dividende 2019 pour 314 millions d'euros, un montant net de 16 millions d'euros distribué aux actionnaires minoritaires, et des rachats d'actions réalisés durant les mois de janvier et février à hauteur de 100 millions d'euros) ;
- > des décaissements pour des investissements à hauteur de 92 millions d'euros (voir note 8.6 « Investissements EPRA » du rapport de gestion) intégrant 46 millions d'euros de développement et 46 millions d'euros de maintenance ; et
- > des encaissements de produits de cessions pour 77 millions d'euros correspondant à des actifs cédés en France.



## 5.12.2 Principales sources de financement

Les principales lignes de financement du Groupe sont détaillées dans le tableau ci-dessous (valeur nominale).

| Financement du Groupe                           |                        |                   |                   |                 |                         |                 |                               |
|---|------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------|
| En millions d'euros                             | Emprunteur             | Devise d'émission | Taux de référence | Échéance finale | Profil de remboursement | Montant maximum | Montant utilisé au 30/06/2020 |
| <b>Emprunts obligataires</b>                    |                        |                   |                   |                 |                         | <b>5 949</b>    | <b>5 949</b>                  |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 4,750 %           | 14/03/2021      | In fine                 | 564             | 564                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 1,100 %           | 25/05/2022      | In fine                 | 100             | 100                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 1,000 %           | 17/04/2023      | In fine                 | 750             | 750                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 1,750 %           | 06/11/2024      | In fine                 | 630             | 630                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 2,125 %           | 22/10/2025      | In fine                 | 255             | 255                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 1,875 %           | 19/02/2026      | In fine                 | 500             | 500                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 1,375 %           | 16/02/2027      | In fine                 | 600             | 600                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 4,230 %           | 21/05/2027      | In fine                 | 50              | 50                            |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 2,000 %           | 12/05/2029      | In fine                 | 600             | 600                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 0,625 %           | 01/07/2030      | In fine                 | 600             | 600                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 1,250 %           | 29/09/2031      | In fine                 | 600             | 600                           |
|   | Klépierre SA           | EUR               | 1,625 %           | 13/12/2032      | In fine                 | 700             | 700                           |
|   |                        |                   |                   |                 |                         | <b>634</b>      | <b>634</b>                    |
|   | Klépierre (ex-Corio)   | EUR               | 5,448 %           | 10/08/2020      | In fine                 | 250             | 250                           |
|   | Klépierre (ex-Corio)   | EUR               | 3,250 %           | 26/02/2021      | In fine                 | 299             | 299                           |
|   | Klépierre (ex-Corio)   | EUR               | 3,516 %           | 13/12/2022      | In fine                 | 85              | 85                            |
|   |                        |                   |                   |                 |                         | <b>441</b>      | <b>441</b>                    |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | NIBOR             | 09/08/2021      | In fine                 | 64              | 64                            |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | 2,620 %           | 08/06/2022      | In fine                 | 41              | 41                            |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | NIBOR             | 14/09/2022      | In fine                 | 78              | 78                            |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | NIBOR             | 23/03/2023      | In fine                 | 73              | 73                            |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | NIBOR             | 05/04/2023      | In fine                 | 27              | 27                            |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | 2,400 %           | 07/11/2023      | In fine                 | 46              | 46                            |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | 2,550 %           | 24/10/2024      | In fine                 | 14              | 14                            |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | NIBOR             | 24/10/2024      | In fine                 | 23              | 23                            |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | 2,980 %           | 23/05/2029      | In fine                 | 9               | 9                             |
|   | Steen & Strøm          | SEK               | STIBOR            | 22/02/2021      | In fine                 | 17              | 17                            |
|   | Steen & Strøm          | SEK               | 1,093 %           | 08/12/2022      | In fine                 | 48              | 48                            |
| <b>Crédits bancaires</b>                        |                        |                   |                   |                 |                         | <b>3 959</b>    | <b>625</b>                    |
|   | Klépierre SA           | EUR               | Euribor           | 04/06/2021      | In fine                 | 460             |                               |
|   | Klépierre SA           | EUR               | Euribor           | 07/07/2022      | In fine                 | 850             |                               |
|   | Klépierre SA           | EUR               | Euribor           | <sup>(b)</sup>  | In fine                 | 2 100           | 261                           |
|   | Klépierre Nederland    | EUR               | Euribor           | 14/01/2021      | In fine                 | 350             | 350                           |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | NIBOR             | 2020            | In fine                 | 92              |                               |
|   | Steen & Strøm          | NOK               | NIBOR             | 2021            | In fine                 | 108             | 14                            |
| <b>Emprunts hypothécaires</b>                   |                        |                   |                   |                 |                         | <b>703</b>      | <b>703</b>                    |
|   | Massalia Shopping Mall | EUR               | Euribor           | 23/06/2026      | In fine                 | 99              | 99                            |
|   | Steen & Strøm          | SEK               | STIBOR            | <sup>(b)</sup>  |                         | 234             | 234                           |
|   | Steen & Strøm          | DKK               | CIBOR             | <sup>(b)</sup>  |                         | 298             | 298                           |
|   | Steen & Strøm          | DKK               | Fixed             | <sup>(b)</sup>  |                         | 72              | 72                            |
| <b>Contrats de crédit-bail</b>                  |                        |                   |                   |                 |                         | <b>18</b>       | <b>18</b>                     |
| <b>Lignes court terme et concours bancaires</b> |                        |                   |                   |                 |                         | <b>400</b>      |                               |
| <b>Billets de trésorerie</b>                    |                        |                   |                   |                 |                         | <b>1 624</b>    | <b>1 324</b>                  |
|   | Klépierre SA           | EUR               | -                 | -               | In fine                 | 1 500           | 1 201                         |
|   | Steen & Strøm          | NOK               |                   |                 | In fine                 | 57              | 57                            |
|   | Steen & Strøm          | SEK               |                   |                 | In fine                 | 67              | 67                            |
| <b>TOTAL GROUPE<sup>(a)</sup></b>               |                        |                   |                   |                 |                         | <b>12 104</b>   | <b>9 694</b>                  |

(a) Les totaux sont calculés hors lignes de back-up dans la mesure où le montant maximum de la ligne « Billets de trésorerie » reprend celui des lignes de back-up.  
(b) Ces lignes de crédit ont différentes maturités.

D'une manière générale, le Groupe finance ses actifs via ses fonds propres ou par de la dette souscrite par Klépierre SA. Dans certains cas, notamment dans le cadre de partenariats ou dans les pays scandinaves, le Groupe peut avoir recours à des emprunts hypothécaires pour financer ses activités. Le montant total des emprunts hypothécaires garantissant ces financements (703 millions d'euros) s'élevait à 930 millions au 30 juin 2020.

### 5.12.3 Covenants financiers liés aux financements et notation

Les principaux contrats de crédit du Groupe sont assortis de clauses dont le non-respect pourrait constituer un cas d'exigibilité anticipé du financement concerné.

Au 30 juin 2020, Klépierre SA respecte ses engagements découlant de sa dette financière.

| Financements concernés          | Ratios/covenants  | Limite <sup>(a)</sup> | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|---------------------------------|---|-----------------------|------------|------------|
| Crédits syndiqués et bilatéraux | Endettement net/valeur du patrimoine (LTV)                                | ≤ 60 %                | 40,0 %     | 37,3 %     |
|                                 | Excédent brut d'exploitation/charges d'intérêt nettes <sup>(b)</sup>      | ≥ 2.0x                | 8,8        | 8,0        |
|                                 | Dettes financières adossées/valeur du patrimoine <sup>(c)</sup>           | ≤ 20 %                | 0,6 %      | 0,7 %      |
|                                 | Valeur du patrimoine <sup>(d)</sup>                                       | ≥ 10 Md€              | 19,4 Md€   | 20,1 Md€   |
| Emprunts obligataires           | Dettes financières adossées/valeur de l'actif net réévalué <sup>(c)</sup> | ≤ 50 %                | 0,8 %      | 0,9 %      |

(a) Les covenants sont basés sur la facilité de crédit renouvelable de 2015.

(b) Hors impact des opérations de gestion du passif (éléments non récurrents).

(c) Hors Steen & Strøm.

(d) Part du Groupe, droits de mutation inclus.

Une part de la dette Steen & Strøm fait l'objet d'un covenant qui exige un niveau de capitaux propres au moins égal à 20 % de la valeur de l'actif net à tout moment. Au 30 juin 2020, ce ratio était de 52,7 %.

### 5.12.4 Répartition des dettes financières par échéance

La répartition des dettes financières par échéance présentée ci-dessous n'inclut pas les dettes sur location définies par IFRS 16 qui sont présentées dans la note 8.

| En millions d'euros   | Total          | À moins d'un an | De un an à cinq ans | À plus de cinq ans |
|---|----------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| <b>NON COURANTS</b>   |                |                 |                     |                    |
| <b>Emprunts obligataires nets de frais et primes</b>                          | <b>5 863,3</b> |                 | <b>1 949,2</b>      | <b>3 914,1</b>     |
| > Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur                      | 25,5           |                 | 25,5                |                    |
| <b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an</b>  | <b>944,9</b>   |                 | <b>944,9</b>        |                    |
| <b>Mise à la juste valeur de la dette<sup>(a)</sup></b>                       | <b>5,4</b>     |                 | <b>5,4</b>          |                    |
| <b>Emprunts et dettes financières divers</b>                                  | <b>194,4</b>   |                 | <b>187,2</b>        | <b>7,2</b>         |
| > Avances aux associés  | 187,2          |                 | 187,2               |                    |
| > Autres dettes   | 7,2            |                 |                     | 7,2                |
| <b>Total des passifs financiers non courants</b>                              | <b>7 008,0</b> |                 | <b>3 086,7</b>      | <b>3 921,3</b>     |
| <b>COURANTS</b>   |                |                 |                     |                    |
| <b>Emprunts obligataires nets de frais et primes</b>                          | <b>1 134,0</b> | <b>1 134,0</b>  |                     |                    |
| > Dont réévaluation liée aux couvertures de juste valeur courant              | 3,7            | 3,7             |                     |                    |
| <b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an</b> | <b>392,3</b>   | <b>392,3</b>    |                     |                    |
| <b>Mise à la juste valeur de la dette<sup>(a)</sup></b>                       | <b>7,6</b>     | <b>7,6</b>      |                     |                    |
| <b>Intérêts courus</b>  | <b>66,0</b>    | <b>66,0</b>     |                     |                    |
| > Sur emprunts obligataires   | 61,7           | 61,7            |                     |                    |
| > Sur les emprunts auprès des établissements de crédit                        | 3,2            | 3,2             |                     |                    |
| > Sur avances aux associés  | 1,1            | 1,1             |                     |                    |
| <b>Billets de trésorerie</b>  | <b>1 323,9</b> | <b>1 323,9</b>  |                     |                    |
| <b>Emprunts et dettes financières divers courants</b>                         | <b>2,1</b>     | <b>2,1</b>      |                     |                    |
| > Avances aux associés  | 2,1            | 2,1             |                     |                    |
| <b>Total des passifs financiers courants</b>                                  | <b>2 925,9</b> | <b>2 925,9</b>  |                     |                    |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS</b>                  | <b>9 933,9</b> | <b>2 925,9</b>  | <b>3 086,7</b>      | <b>3 921,3</b>     |

(a) Correspond au montant restant de la mise à la juste valeur de la dette Corio constatée à la date d'acquisition.

Les billets de trésorerie constituent essentiellement des ressources à court terme. Ils sont entièrement couverts par des lignes de *back-up*.

Au 30 juin 2020, les flux contractuels incluant principal et intérêts (non actualisés) par date de maturité sont les suivants :

| Année de remboursement<br><i>En millions d'euros</i> | 2020         | 2021         | 2022       | 2023         | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       | 2028 et<br>au-delà | Totaux        |
|--|--------------|--------------|------------|--------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|---------------|
| Principal  | 1 304        | 1 630        | 397        | 1 019        | 905        | 334        | 632        | 683        | 2 791              | 9 694         |
| Intérêts   | 71           | 105          | 96         | 81           | 74         | 62         | 49         | 39         | 118                | 696           |
| <b>TOTAL GROUPE<br/>(PRINCIPAL + INTÉRÊTS)</b>       | <b>1 375</b> | <b>1 735</b> | <b>493</b> | <b>1 100</b> | <b>979</b> | <b>396</b> | <b>681</b> | <b>721</b> | <b>2 909</b>       | <b>10 390</b> |

Un emprunt obligataire (250 millions d'euros) et la plupart des billets de trésorerie (958 millions d'euros) arrivent à échéance durant l'année 2020.

Au 31 décembre 2019, les flux contractuels présentaient la maturité suivante :

| Année de remboursement<br><i>En millions d'euros</i> | 2020         | 2021         | 2022       | 2023         | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       | 2028 et<br>au-delà | Totaux       |
|--|--------------|--------------|------------|--------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|--------------|
| Principal  | 2 254        | 1 359        | 299        | 950          | 749        | 288        | 632        | 683        | 1 992              | 9 205        |
| Intérêts   | 137          | 98           | 84         | 66           | 59         | 47         | 34         | 24         | 88                 | 635          |
| <b>TOTAL GROUPE<br/>(PRINCIPAL + INTÉRÊTS)</b>       | <b>2 391</b> | <b>1 457</b> | <b>383</b> | <b>1 016</b> | <b>807</b> | <b>334</b> | <b>666</b> | <b>706</b> | <b>2 080</b>       | <b>9 840</b> |

### 5.12.5 Classification des dettes financières

Le tableau ci-dessous présente la classification des passifs financiers selon la norme IFRS 9 comme détaillé dans la note 5.6 :

| <i>En millions d'euros</i>   | Montants reconnus dans les états financiers selon IFRS 9 |                |                              |
|--|--|----------------|------------------------------|
|  | Montant au<br>30/06/2020                                 | Coût amorti    | Juste valeur<br>par résultat |
| <b>NON COURANTS</b>  |  |                |                              |
| Emprunts obligataires nets de frais et primes                          | 5 863,3  | 5 222,8        | 640,5                        |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an  | 944,9  | 944,9          |                              |
| Mise à la juste valeur de la dette                                     | 5,4  | 5,4            |                              |
| Emprunts et dettes financières divers                                  | 194,4  | 194,4          |                              |
| <b>Total des passifs financiers non courants</b>                       | <b>7 008,0</b>   | <b>6 367,5</b> | <b>640,5</b>                 |
| <b>COURANTS</b>  |  |                |                              |
| Emprunts obligataires nets de frais et primes                          | 1 134,0  | 1 039,6        | 94,5                         |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an | 392,3  | 392,3          |                              |
| Mise à la juste valeur de la dette                                     | 7,6  | 7,6            |                              |
| Intérêts courus  | 66,0   | 66,0           |                              |
| Billets de trésorerie  | 1 323,9  | 1 323,9        |                              |
| Emprunts et dettes financières divers courants                         | 2,1  | 2,1            |                              |
| <b>Total des passifs financiers courants</b>                           | <b>2 925,9</b>   | <b>2 831,4</b> | <b>94,5</b>                  |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS</b>           | <b>9 933,9</b>   | <b>9 198,9</b> | <b>735,0</b>                 |

L'application d'IFRS 9 a pour conséquence une modification dans la classification des passifs financiers au 31 décembre 2019 :

| En millions d'euros  | Montant au<br>31/12/2019 | Montants reconnus dans les<br>états financiers selon IFRS 9 |                              |
|--|--------------------------|---|------------------------------|
|  |                          | Coût amorti   | Juste valeur<br>par résultat |
| <b>NON COURANTS</b>  |                          |   |                              |
| Emprunts obligataires nets de frais et primes                          | 5 863,6                  | 5 247,9   | 615,7                        |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an  | 1 048,2                  | 1 048,2   |                              |
| Mise à la juste valeur de la dette                                     | 21,4                     | 21,4  |                              |
| Emprunts et dettes financières divers                                  | 158,8                    | 158,8   |                              |
| <b>Total des passifs financiers non courants</b>                       | <b>7 092,0</b>           | <b>6 476,3</b>  | <b>615,7</b>                 |
| <b>COURANTS</b>  |                          |   |                              |
| Emprunts obligataires nets de frais et primes                          | 550,0                    | 199,3   | 350,7                        |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an | 49,0                     | 49,0  |                              |
| Mise à la juste valeur de la dette                                     |                          |   |                              |
| Intérêts courus  | 81,5                     | 81,5  |                              |
| Billets de trésorerie  | 1 659,9                  | 1 659,9   |                              |
| Emprunts et dettes financières divers courants                         | 2,0                      | 2,0   |                              |
| <b>Total des passifs financiers courants</b>                           | <b>2 342,4</b>           | <b>1 991,7</b>  | <b>350,7</b>                 |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS</b>           | <b>9 434,4</b>           | <b>8 468,0</b>  | <b>966,4</b>                 |

## 5.13 Instruments de couverture

### 5.13.1 Portefeuille de couverture de taux

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques (section 9 « Exposition aux risques et stratégie de couverture »), Klépierre souscrit à des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps* ou *caps*) lui permettant de passer des dettes à taux variable à taux fixe, ou inversement. Grâce à ces instruments, le taux de couverture de Klépierre (part des dettes à taux fixe ou couvertes à taux fixe dans l'endettement financier brut) est de 107 % au 30 juin 2020 (montants notionnels) et 97 % en excluant les *caps* dont le *strike* excède le taux de marché actuel d'au moins 50 points de base (900 millions d'euros de notionnel de *caps* en dehors de la monnaie).

Concernant la réforme des taux benchmarks européens, Klépierre n'a identifié aucun impact significatif sur la manière d'appliquer la comptabilité de couverture étant donné que le montant notionnel global des dérivés concernés est limité (699,4 millions d'euros au 30 juin 2020) dont :

- > quatre *swaps* receveurs arrivant à échéance en 2030 (600 millions d'euros de notionnel) sont qualifiés de couverture de juste valeur ; et
- > deux *swaps* payeurs arrivant à échéance en 2026 (99,4 millions d'euros de notionnel) sont qualifiés de couverture de flux de trésorerie.

Tous ces contrats faisant référence à l'Euribor, la Direction prévoit que l'indice de remplacement (calculé sur la méthodologie hybride) s'adaptera à celui appliqué aux dettes sous-jacentes permettant ainsi de maintenir les relations de couverture.

Au 30 juin 2020, la répartition des instruments dérivés par échéance est la suivante :

| Relation de couverture<br><i>En millions d'euros</i> | Instruments dérivés du groupe Klépierre |            |              |            |            |            |      |            |      |      |      |            | Total        |
|--|---|------------|--------------|------------|------------|------------|------|------------|------|------|------|------------|--------------|
|  | Devise                                  | 2020       | 2021         | 2022       | 2023       | 2024       | 2025 | 2026       | 2027 | 2028 | 2029 | 2030       |              |
|  |   |            |              |            |            |            |      |            |      |      |      |            | <b>792</b>   |
| Couverture de flux de trésorerie                     | EUR                                     |            | 350          |            |            |            |      | 99         |      |      |      |            | 449          |
|  | NOK                                     |            |              | 46         | 27         | 37         |      | 27         |      |      |      |            | 137          |
|  | SEK                                     | 57         | 57           | 29         |            |            |      |            |      |      |      |            | 143          |
|  | DKK                                     |            | 63           |            |            |            |      |            |      |      |      |            | 63           |
|  |   |            |              |            |            |            |      |            |      |      |      |            | <b>708</b>   |
| Couverture de juste valeur                           | EUR                                     |            | 94           |            |            |            |      |            |      |      |      | 600        | 694          |
|  | NOK                                     |            |              |            |            | 14         |      |            |      |      |      |            | 14           |
|  | SEK                                     |            |              |            |            |            |      |            |      |      |      |            |              |
|  | DKK                                     |            |              |            |            |            |      |            |      |      |      |            |              |
|  |   |            |              |            |            |            |      |            |      |      |      |            | <b>4 980</b> |
| Trading  | EUR                                     | 50         | 3 516        | 425        | 500        | 225        |      |            |      |      |      |            | 4 716        |
|  | NOK                                     |            |              |            |            |            |      |            |      |      |      |            |              |
|  | SEK                                     |            | 38           |            | 38         |            |      |            |      |      |      |            | 76           |
|  | DKK                                     | 40         |              | 107        | 40         |            |      |            |      |      |      |            | 188          |
| <b>TOTAL GROUPE</b>                                  |   | <b>147</b> | <b>4 118</b> | <b>607</b> | <b>606</b> | <b>275</b> |      | <b>127</b> |      |      |      | <b>600</b> | <b>6 480</b> |

La catégorie « Trading » inclut un portefeuille de caps (pour un notional de 3,5 milliards d'euros), des swaps payeurs pour un notional de 700 millions d'euros et des swaps receveurs pour un notional de 770 millions d'euros.

Au 30 juin 2020, les flux contractuels correspondants (intérêts) se répartissent comme suit (flux positifs = flux payeurs) :

| <i>En millions d'euros</i> | Relation de couverture           | 2020        | 2021        | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       | Total       |
|----------------------------|----------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Swaps                      | Couverture de flux de trésorerie | 1           | 1           | 1          | 1          | 1          | 1          | 0          |            |            |            |            | 6           |
| Swaps                      | Couverture de juste valeur       | - 5         | - 8         | - 7        | - 6        | - 6        | - 5        | - 5        | - 4        | - 4        | - 3        | - 1        | - 55        |
| Swaps/caps                 | Trading                          | - 13        | - 3         | 1          | 0          | 0          |            |            |            |            |            |            | - 15        |
| <b>Dérivés en EUR</b>      |                                  | <b>- 17</b> | <b>- 10</b> | <b>- 5</b> | <b>- 5</b> | <b>- 5</b> | <b>- 5</b> | <b>- 5</b> | <b>- 4</b> | <b>- 4</b> | <b>- 3</b> | <b>- 1</b> | <b>- 63</b> |
| <b>Dérivés en NOK</b>      |                                  | <b>1</b>    | <b>1</b>    | <b>1</b>   | <b>0</b>   | <b>- 0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |            |            |            |            | <b>3</b>    |
| <b>Dérivés en SEK</b>      |                                  | <b>2</b>    | <b>2</b>    | <b>1</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |            |            |            |            |            |            | <b>5</b>    |
| <b>Dérivés en DKK</b>      |                                  | <b>1</b>    | <b>2</b>    | <b>0</b>   | <b>0</b>   |            |            |            |            |            |            |            | <b>3</b>    |
| <b>TOTAL GROUPE</b>        |                                  | <b>- 13</b> | <b>- 5</b>  | <b>- 3</b> | <b>- 4</b> | <b>- 5</b> | <b>- 4</b> | <b>- 5</b> | <b>- 4</b> | <b>- 4</b> | <b>- 3</b> | <b>- 1</b> | <b>- 52</b> |

Au 31 décembre 2019, la répartition des instruments dérivés par échéance était la suivante :

| Relation de couverture<br><i>En millions d'euros</i> | Instruments dérivés du groupe Klépierre |              |              |            |            |           |            |            |      |      |      |            | Total        |
|--|---|--------------|--------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------|------|------|------------|--------------|
|  | Devise                                  | 2020         | 2021         | 2022       | 2023       | 2024      | 2025       | 2026       | 2027 | 2028 | 2029 | 2030       |              |
|  |   |              |              |            |            |           |            |            |      |      |      |            | <b>822</b>   |
| Couverture de flux de trésorerie                     | EUR                                     |              | 350          |            |            |           |            | 114        |      |      |      |            | 464          |
|  | NOK                                     |              |              | 51         | 30         | 41        |            | 30         |      |      |      |            | 152          |
|  | SEK                                     | 57           | 57           | 29         |            |           |            |            |      |      |      |            | 144          |
|  | DKK                                     |              | 62           |            |            |           |            |            |      |      |      |            | 62           |
|  |   |              |              |            |            |           |            |            |      |      |      |            | <b>959</b>   |
| Couverture de juste valeur                           | EUR                                     | 250          | 94           |            |            |           |            |            |      |      |      | 600        | 944          |
|  | NOK                                     |              |              |            |            | 15        |            |            |      |      |      |            | 15           |
|  | SEK                                     |              |              |            |            |           |            |            |      |      |      |            |              |
|  | DKK                                     |              |              |            |            |           |            |            |      |      |      |            |              |
|  |   |              |              |            |            |           |            |            |      |      |      |            | <b>5 252</b> |
| Trading  | EUR                                     | 1 600        | 2 366        | 200        | 75         |           | 700        |            |      |      |      |            | 4 941        |
|  | NOK                                     |              |              |            |            |           |            |            |      |      |      |            |              |
|  | SEK                                     | 48           | 38           |            | 38         |           |            |            |      |      |      |            | 124          |
|  | DKK                                     | 40           |              | 107        | 40         |           |            |            |      |      |      |            | 187          |
| <b>TOTAL GROUPE</b>                                  |   | <b>1 995</b> | <b>2 968</b> | <b>386</b> | <b>184</b> | <b>56</b> | <b>700</b> | <b>144</b> |      |      |      | <b>600</b> | <b>7 033</b> |

Au 31 décembre 2019, les flux contractuels correspondants (intérêts) se répartissent comme suit (flux positifs = flux payeurs) :

| En millions d'euros   | Relation de couverture           | 2020       | 2021       | 2022      | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      | 2028     | 2029      | 2030     | Total      |
|-----------------------|----------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|------------|
| Swaps                 | Couverture de flux de trésorerie | 3          | 1          | 1         | 1         | 0         | 0         | 0         |           |          |           |          | 6          |
| Swaps                 | Couverture de juste valeur       | -15        | -7         | -5        | -4        | -3        | -3        | -2        | -2        | 1        | -0        | 1        | -38        |
| Swaps/caps            | Trading                          | -26        | -5         | 0         | 0         |           |           |           |           |          |           |          | -31        |
| <b>Dérivés en EUR</b> |                                  | <b>-38</b> | <b>-10</b> | <b>-4</b> | <b>-4</b> | <b>-3</b> | <b>-2</b> | <b>-2</b> | <b>-2</b> | <b>1</b> | <b>-0</b> | <b>1</b> | <b>-63</b> |
| <b>Dérivés en NOK</b> |                                  | <b>-0</b>  | <b>-2</b>  | <b>-1</b> | <b>-1</b> | <b>-0</b> | <b>-0</b> | <b>-0</b> |           |          |           |          | <b>-4</b>  |
| <b>Dérivés en SEK</b> |                                  | <b>4</b>   | <b>2</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  |           |           |           |          |           |          | <b>6</b>   |
| <b>Dérivés en DKK</b> |                                  | <b>2</b>   | <b>2</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>  |           |           |           |           |          |           |          | <b>4</b>   |
| <b>TOTAL GROUPE</b>   |                                  | <b>-33</b> | <b>-8</b>  | <b>-4</b> | <b>-4</b> | <b>-3</b> | <b>-2</b> | <b>-2</b> | <b>-2</b> | <b>1</b> | <b>-0</b> | <b>1</b> | <b>-57</b> |

Juste valeur de la couverture de taux :

| En millions d'euros              | Juste valeur pied de coupon au 30/06/2020 | Variation de juste valeur pendant le premier semestre 2020 | Contrepartie                    |
|----------------------------------|---|--|---------------------------------|
| Couverture de flux de trésorerie | -18,2                                     | -4,8   | Fonds propres                   |
| Couverture de juste valeur       | 29,2                                      | 22,1   | Dettes financières/<br>Résultat |
| Trading                          | 17,5                                      | -15,8  | Résultat                        |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>28,4</b>                               | <b>1,4</b>   |                                 |

### 5.13.2 Couverture de change

À fin 2019, Klépierre a mis en place un *swap* sur devise (200 millions de couronnes norvégiennes ou 211 millions de couronnes suédoises). L'effet économique de ce *swap* consiste à transformer un emprunt obligataire NOK en SEK. Sa valeur comptable évolue en fonction du taux de change NOK/SEK. Cette opération est qualifiée en couverture d'investissement net. Au 30 juin 2020, la valeur de cet instrument est égale à 1,9 million d'euros.

Juste valeur du portefeuille de dérivés (couverture de change)

| En millions d'euros                 | Juste valeur pied de coupon au 30/06/2020 | Variation de juste valeur pendant le premier semestre 2020 | Contrepartie  |
|-------------------------------------|---|--|---------------|
| Couverture des investissements nets | -1,9                                      | -1,9   | Fonds propres |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>-1,9</b>                               | <b>-1,9</b>  |               |

## 5.14 Juste valeur des passifs financiers

### PRINCIPES COMPTABLES

#### Classification de la juste valeur des passifs financiers

Comme détaillé dans la note 5.10, IFRS 13 établit une classification de la juste valeur qui catégorise chaque méthode d'évaluation pour valoriser la juste valeur de tous les passifs financiers.

Le tableau ci-dessous présente la valeur nette comptable et la classification de la juste valeur des passifs financiers du Groupe au 30 juin 2020 :

| <i>En millions d'euros</i>                                   | <b>Total<br/>30/06/2020</b> | <b>Niveau 1</b> | <b>Niveau 2</b> | <b>Niveau 3</b> |
|--|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Non courants</b>  |                             |                 |                 |                 |
| Emprunts obligataires nets de frais et primes                | 640,5                       |                 | 640,5           |                 |
| <b>Courants</b>  |                             |                 |                 |                 |
| Emprunts obligataires nets de frais et primes                | 94,5                        |                 | 94,5            |                 |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS</b> | <b>735,0</b>                |                 | <b>735,0</b>    |                 |

La classification au 31 décembre 2019 est présentée ci-dessous :

| <i>En millions d'euros</i>                                   | <b>Total<br/>31/12/2019</b> | <b>Niveau 1</b> | <b>Niveau 2</b> | <b>Niveau 3</b> |
|--|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Non courants</b>  |                             |                 |                 |                 |
| Emprunts obligataires nets de frais et primes                | 615,7                       |                 | 615,7           |                 |
| <b>Courants</b>  |                             |                 |                 |                 |
| Emprunts obligataires nets de frais et primes                | 350,7                       |                 | 350,7           |                 |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS</b> | <b>966,4</b>                |                 | <b>966,4</b>    |                 |

## 5.15 Provisions long terme

### PRINCIPES COMPTABLES

#### Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels », une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation à l'égard d'un tiers et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Cette norme impose l'actualisation des passifs long terme non rémunérés.

Au 30 juin 2020, les provisions s'élèvent à 17,7 millions d'euros par rapport à 12,2 millions d'euros au 31 décembre 2019, essentiellement pour couvrir des risques opérationnels et des litiges fiscaux n'entrant pas dans le scope d'IFRIC 23 dans les différents pays où Klépierre opère.

## 5.16 Dettes fiscales et sociales et autres dettes

| <i>En millions d'euros</i>            | 30/06/2020   | 31/12/2019   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Dettes fiscales et sociales</b>    | <b>196,7</b> | <b>173,0</b> |
| Personnel et comptes rattachés        | 30,3         | 41,6         |
| Sécurité sociale et autres organismes | 12,9         | 13,3         |
| État                                  |              |              |
| > Impôt société                       | 55,3         | 54,6         |
| > TVA                                 | 53,9         | 24,8         |
| Autres impôts et taxes                | 44,3         | 38,7         |
| <b>Autres dettes</b>                  | <b>604,7</b> | <b>358,6</b> |
| Clients créditeurs                    | 16,2         | 13,7         |
| Produits constatés d'avance           | 26,8         | 33,2         |
| Autres dettes                         | 561,7        | 311,7        |

Les « Clients créditeurs » d'un montant de 16,2 millions d'euros concernent les avances reçues des locataires au titre des appels de charges.

Au 30 juin 2020, les autres dettes incluent 313,7 millions d'euros de dividende à payer aux actionnaires dont le paiement effectif a eu lieu le 9 juillet 2020.

Les « Autres dettes » incluent également les fonds correspondant aux comptes de gestion des mandats de Klépierre Management avec pour contrepartie un montant équivalent en « Autres créances » à l'actif du bilan. Ces fonds s'élèvent à 85,4 millions d'euros au 30 juin 2020 contre 117,7 millions au 31 décembre 2019.



## NOTE 6 NOTES ANNEXES : ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

### 6.1 Revenus locatifs

#### PRINCIPES COMPTABLES

##### IFRS 16 « Contrats de location »

Klépierre applique la norme IFRS 16 « Contrats de location » depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Conformément à cette norme, le Groupe, en tant que bailleur, distingue deux catégories de contrats de location :

- > le contrat de location-financement, lorsque le contrat de location a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, *in fine* ; et
- > le contrat de location simple pour tout contrat de location autre qu'un contrat de location-financement.

##### Traitement des paliers et des franchises de loyers

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice.

La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

##### Droits d'entrée

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers.

Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la première période ferme du bail.

##### Indemnités de résiliation

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle.

Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

##### IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients »

Selon la norme IFRS 15, le revenu est reconnu lors du transfert du contrôle des biens ou services à un client pour le montant que l'entreprise s'attend à recevoir. Les revenus locatifs sont exclus du champ d'application d'IFRS 15.

De ce fait, seuls les frais de service et les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités sont comptabilisés conformément à IFRS 15.

En conséquence, les charges locatives refacturées et les charges locatives sont présentées séparément dans l'état du résultat global.

Le détail des revenus locatifs se présente comme suit :

| <i>En millions d'euros</i>                      | <b>30/06/2020</b> | <b>30/06/2019</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Revenus de loyers                               | 570,6             | 619,7             |
| Étalement des avantages accordés aux locataires | - 13,0            | - 12,5            |
| <b>Loyers bruts</b>                             | <b>557,7</b>      | <b>607,2</b>      |
| Autres revenus locatifs                         | 23,4              | 19,7              |
| <b>REVENUS LOCATIFS</b>                         | <b>581,0</b>      | <b>626,9</b>      |

## 6.2 Charges sur terrain (foncier)

### PRINCIPES COMPTABLES

#### Baux à construction : IFRS 16

Depuis l'application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1<sup>er</sup> janvier 2019, les baux à construction sont désormais comptabilisés dans le bilan comme des actifs au titre du droit d'utilisation et des passifs locatifs à hauteur de la valeur actualisée des paiements de loyers (part fixe uniquement), et sont ultérieurement évalués à la juste valeur selon IAS 40 (voir note 8). Les charges locatives précédemment comptabilisées dans le poste « Charges sur terrain » sont reclassées dans les « Charges d'intérêts » et en « Variations de valeur des immeubles de placement ».

Ainsi, les charges sur terrain présentées dans cette partie comprennent uniquement les loyers variables sur les contrats de baux à construction, non retraités conformément à IFRS 16.

Au 30 juin 2020, les charges sur terrain correspondant aux loyers variables sur les contrats des baux à construction s'élèvent à 3,6 millions d'euros.

## 6.3 Charges locatives

Les charges locatives refacturées correspondent aux charges répercutées aux locataires, et sont présentées séparément. Les charges locatives refacturées sont comptabilisées comme un revenu de la période au cours de laquelle il est perçu.

Les charges locatives englobent les charges de fonctionnement telles que la maintenance et l'entretien, la sécurité, le chauffage et la climatisation, l'éclairage et le nettoyage des parties communes. Les charges locatives sont présentées pour leurs montants bruts.

## 6.4 Charges sur immeubles (propriétaire)

Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses et d'honoraires d'intermédiaires et autres.

## 6.7 Variation de la valeur des immeubles de placement

Au 30 juin 2020, la variation de la valeur des immeubles de placement s'élève à - 638,6 millions d'euros contre - 222,5 millions d'euros au 30 juin 2019.

| En millions d'euros   | 30/06/2020     | 30/06/2019     |
|---|----------------|----------------|
| Immeubles de placement évalués à la juste valeur <sup>(a)</sup> | - 638,4        | - 221,4        |
| Immeubles de placement évalués au coût                          | - 0,2          | - 1,1          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>- 638,6</b> | <b>- 222,5</b> |

(a) La variation de valeur des droits d'utilisation des baux à construction s'élève à - 3,4 millions d'euros (voir note 8).

## 6.8 Résultat de cession d'immeubles de placement et de titres de participation

Le résultat de cession net s'élève à + 3,0 millions d'euros et provient principalement des cessions :

- > du centre Gran Turia situé à Valence (Espagne), le 17 janvier 2020 ;
- > d'un lot de parkings à Metz (France), le 30 juin 2020 ; et
- > de 24 commerces en France.

Le résultat de cession net comprend également les droits d'enregistrement et les frais encourus dans le cadre des cessions.

## 6.9 Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement net s'élève à 52,9 millions d'euros en juin 2020 contre 68,0 millions d'euros au 30 juin 2019.

La réduction significative de ce poste (15,1 millions d'euros) s'explique principalement par la baisse de la charge d'intérêts après couverture, suite à la restructuration de la position de taux du Groupe en 2019 et en 2020, la baisse de 1,8 million d'euros du poste « Intérêts obligataires » et la réduction des étalements des soultes sur *swaps* (6,4 millions d'euros).

| <i>En millions d'euros</i>   | 30/06/2020    | 30/06/2019    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Produits financiers</b>   | <b>40,4</b>   | <b>36,1</b>   |
| Produits de cession de valeurs mobilières                            | 0,0           | 0,0           |
| Produits d'intérêt sur <i>swaps</i>                                  | 25,5          | 21,8          |
| Étalement des soultes sur <i>swaps</i>                               | 0,0           | 0,0           |
| Intérêts activés   | 1,7           | 1,7           |
| Intérêts des avances associés  | 4,8           | 5,0           |
| Intérêts reçus divers  | 3,5           | 3,7           |
| Autres revenus et produits financiers                                | 2,0           | 2,5           |
| Gains de change  | 2,9           | 1,5           |
| <b>Charges financières</b>   | <b>- 89,1</b> | <b>- 99,9</b> |
| Charges de cession de valeurs mobilières                             |               |               |
| Intérêts des emprunts obligataires                                   | - 70,0        | - 71,8        |
| Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit            | - 5,5         | - 5,3         |
| Charges d'intérêt sur <i>swaps</i>                                   | - 7,8         | - 11,4        |
| Étalement des soultes sur <i>swaps</i>                               | - 3,2         | - 9,6         |
| Intérêts des avances associés  | - 1,2         | - 0,9         |
| Intérêts payés divers  | - 0,6         | - 0,9         |
| Autres charges financières   | - 16,5        | - 9,0         |
| Pertes de change   | - 1,5         | - 1,3         |
| Transfert de charges financières                                     | 8,7           | 0,6           |
| Amortissement de la juste valeur de la dette <sup>(a)</sup>          | 8,4           | 9,6           |
| <b>Coût de l'endettement</b>   | <b>- 48,7</b> | <b>- 63,8</b> |
| Charges financières au titre des contrats de location <sup>(b)</sup> | - 4,2         | - 4,2         |
| <b>COÛT DE L'ENDETTEMENT APRÈS IMPACTS D'IFRS 16</b>                 | <b>- 52,9</b> | <b>- 68,0</b> |

(a) Correspond à l'amortissement de la mise à la juste valeur de la dette Corio constaté à la date d'acquisition.

(b) Le détail des charges financières par type de contrat de location sont détaillés en note 8.

## NOTE 7 IMPÔTS

### PRINCIPES COMPTABLES

#### Régime de droit commun et impôts différés

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux adoptés à la fin de la période de reporting dans chaque pays d'implantation des sociétés du Groupe sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

L'impôt sur le bénéfice exigible est compensé avec les pertes quand il trouve son origine au sein d'un même groupe fiscal, relève de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe. Le même principe s'applique pour les impôts différés.

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou le seront avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, excepté pour les impôts différés comptabilisés ou soldés lors de l'acquisition ou la cession d'une filiale ou d'une participation, les gains et pertes latents sur les actifs disponibles à la vente. Dans ces cas, les impôts différés correspondants sont imputés sur les capitaux propres.

Les impôts différés sont calculés aux taux locaux approuvés à la date de clôture. Les taux appliqués sont : 28,92 % en France, 25 % en Espagne, 27,9 % en Italie, 25 % en Belgique, 24 % en Grèce, 22,5 % + surtaxe quand applicable au Portugal, 19 % en Pologne, 19 % en République tchèque, 21 % en Slovaquie, 20,6 % en Suède, 22 % en Norvège, 24,94 % au Luxembourg, 21,7 % aux Pays-Bas, 22 % au Danemark, 22 % en Turquie et 34,03 %, 15,83 % ou 18,20 % en Allemagne.

#### Régime fiscal pour les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC)

##### Caractéristiques générales du régime fiscal SIIC – France

Le régime spécifique d'exonération d'impôts sur les sociétés institué en faveur des SIIC est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementaire français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou de la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. Les filiales françaises soumises à l'impôt sur les sociétés et détenues à au moins 95 % peuvent également opter pour ce régime.

En contrepartie de cette exonération, les SIIC sont tenues de distribuer 95 % de leurs résultats de location et 60 % de leurs plus-values de cession. De plus, le quota de 100 % de reversement des dividendes reçus des filiales au régime fiscal SIIC ou assimilé est maintenu. À compter de l'année fiscale 2019, le pourcentage de distribution requis pour les résultats de cession augmente de 60 % à 70 %.

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'*exit tax* (impôt de sortie) est payable sur une période de quatre ans commençant au moment où l'entité concernée adopte le statut SIIC.

##### Impôts sur les bénéfices des sociétés non éligibles au régime SIIC

Depuis l'adoption du régime en 2003, Klépierre SA détermine un secteur SIIC exonéré d'impôt sur les opérations de location d'immeubles et plus-values de cession, et un secteur taxable pour les autres activités.

L'impôt sur les bénéfices pour les sociétés exclues du régime SIIC est calculé selon la réglementation fiscale française.

#### Régime fiscal des sociétés espagnoles SOCIMI

Les SOCIMI sont des sociétés cotées de droit espagnol ou des filiales de sociétés cotées soumises à une réglementation équivalente au régime SOCIMI, dont l'activité principale est l'acquisition, la promotion et la réhabilitation d'actifs immobiliers urbains afin de les louer, soit directement soit par le biais de participations dans d'autres sociétés d'investissement immobilières.

Les revenus immobiliers des sociétés SOCIMI sont exonérés (à la place du taux courant de 25 %) à condition que les exigences du régime SOCIMI soient respectées.

La plus-value réalisée avant l'entrée dans le régime SOCIMI est gelée et sera taxée lorsque l'actif sera cédé. La plus-value réalisée après l'entrée dans le régime sera quant à elle exemptée d'impôt mais la société sera soumise à une obligation de distribution.

En outre, les distributions minimales obligatoires des bénéfices doivent être effectuées par les SOCIMI selon les critères suivants :

- > 100 % des dividendes reçus des entités détenues ;
- > 80 % du bénéfice résultant de la location d'immeubles et d'activités annexes ; et
- > 50 % des bénéfices résultant du transfert de biens immobiliers et d'actions liées à l'activité de l'entreprise, à condition que les bénéfices restants soient réinvestis dans d'autres biens immobiliers ou participations dans un délai maximum de trois ans à compter de la date du transfert. Dans le cas contraire, 100 % des bénéfices doivent être distribués en dividendes une fois ce délai écoulé.

Les sociétés espagnoles SOCIMI font l'objet d'un prélèvement de 19 % sur le montant des dividendes distribués aux actionnaires sauf s'il peut être démontré que les actionnaires dont la participation est supérieure ou égale à 5 % du capital social sont imposés à un taux supérieur à 10 %. Lorsque l'actionnaire est une société SOCIMI ou une société soumise à un régime équivalent (comme c'est le cas de Klépierre S.A.), cette exigence doit être analysée au niveau des actionnaires de la société mère.

| <i>En millions d'euros</i> | <b>30/06/2020</b> | <b>30/06/2019</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Impôt exigible             | - 8,0             | - 19,2            |
| Impôt différé              | 42,4              | 11,7              |
| <b>TOTAL</b>               | <b>34,4</b>       | <b>- 7,4</b>      |

Au 30 juin 2020, les impôts différés représentent un produit net de 42,4 millions d'euros, contre un produit de 11,7 millions d'euros au 30 juin 2019. Cette variation est principalement liée aux impôts différés sur immeubles de placement en lien avec les variations de juste valeur et à l'activation de déficits fiscaux.

La décomposition de la charge d'impôt entre France (secteur SIIC et droit commun) et étranger figure dans le rapprochement entre impôt théorique et effectif :

| <i>En millions d'euros</i>   | <b>France</b>       |                     | <b>Autres sociétés</b> | <b>Total</b>  |
|--|---------------------|---------------------|------------------------|---------------|
|  | <b>Secteur SIIC</b> | <b>Droit commun</b> |                        |               |
| Résultat avant impôts et avant quote-part de résultats des sociétés mises en équivalence | - 112,5             | - 0,1               | - 120,0                | - 232,6       |
| <b>Charge d'impôt théorique à 28,92 %</b>  | <b>32,5</b>         |                     | <b>34,7</b>            | <b>67,3</b>   |
| <b>Résultats exonérés des régimes SIIC et SOCIMI</b>                                     | <b>- 29,1</b>       |                     | <b>6,0</b>             | <b>- 23,1</b> |
| <b>Secteurs taxables</b>   |                     |                     |                        |               |
| Effet des décalages permanents   | 1,3                 | 0,4                 | - 8,2                  | - 6,5         |
| Retraitements de consolidation non taxés   | - 2,4               | - 0,5               | 6,4                    | 3,5           |
| Effets des déficits non activés  | - 3,2               | - 0,2               | - 8,0                  | - 11,5        |
| Imputation de déficits non activés   |                     |                     | 3,5                    | 3,5           |
| Changement de régime fiscal  |                     |                     |                        |               |
| Actualisation des impôts différés suite à restructuration                                |                     |                     |                        |               |
| Changement de taux et autres impôts  | - 2,9               | 0,2                 | 12,7                   | 10,0          |
| Différences de taux entre la France et les pays étrangers                                |                     |                     | - 8,8                  | - 8,8         |
| <b>CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE</b>  | <b>- 3,8</b>        | <b>- 0,1</b>        | <b>38,2</b>            | <b>34,4</b>   |

La décomposition des impôts différés se présente comme suit :

| En millions d'euros                            | 31/12/2019       | Variations de périmètre | Variations Résultat | Réserves de couverture des flux de trésorerie | Reclassements actif, passif | Autres variations | 30/06/2020       |
|--|------------------|-------------------------|---------------------|---|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Immeubles                                      | - 1 616,3        |                         | 42,0                |   |                             | 21,4              | - 1 552,9        |
| Instruments dérivés                            | 1,5              |                         |                     | 1,5   |                             |                   | 2,9              |
| Déficits                                       | 26,1             |                         | - 1,1               |   |                             | - 0,6             | 24,4             |
| Autres éléments                                | - 2,8            |                         | 1,4                 |   | 0,1                         | - 0,3             | - 1,5            |
| <b>Total entités en position nette passive</b> | <b>- 1 591,5</b> |                         | <b>42,3</b>         | <b>1,5</b>                                    | <b>0,1</b>                  | <b>20,4</b>       | <b>- 1 527,2</b> |
| Immeubles                                      | - 0,1            |                         | 1,1                 |   |                             |                   | 1,0              |
| Instruments dérivés                            | 0,7              |                         |                     | - 0,6   |                             |                   | 0,1              |
| Déficits                                       | 15,5             |                         | - 1,2               |   |                             |                   | 14,3             |
| Autres éléments                                | 5,7              |                         | 0,2                 |   | - 0,1                       | - 0,1             | 5,6              |
| <b>Total entités en position nette active</b>  | <b>21,7</b>      |                         | <b>0,1</b>          | <b>- 0,6</b>                                  | <b>- 0,1</b>                | <b>- 0,1</b>      | <b>21,1</b>      |
| <b>POSITIONS NETTES</b>                        | <b>- 1 569,7</b> |                         | <b>42,4</b>         | <b>0,8</b>                                    |                             | <b>20,3</b>       | <b>- 1 506,1</b> |

L'impôt différé au compte de résultat représente un produit net de 42,4 millions d'euros. Les principales composantes de ce produit sont :

- > une charge de 2,3 millions d'euros, dont - 2,0 millions d'euros résultant de l'utilisation de déficits fiscaux de la période partiellement compensé par l'activation de déficits fiscaux et une charge de 0,3 million d'euros due au changement de taux d'impôt aux Pays-Bas ; et

- > un produit de 43,1 millions d'euros provenant de la variation sur les différences temporelles liées aux variations de juste valeur et de valeur fiscale des immeubles de placement.

Par ailleurs, le poste « Autre variations » comprend un impact positif de 21,4 millions d'euros en impôts différés passifs provenant des effets de change principalement en Scandinavie.

## NOTE 8 IFRS 16 « CONTRATS DE LOCATION »

### PRINCIPES COMPTABLES

#### Contrats de location

Les contrats de location sont comptabilisés selon la norme IFRS 16 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cette partie présente le traitement comptable par Klépierre de ses contrats de location en tant que locataire.

La norme IFRS 16 demande aux preneurs d'enregistrer les contrats de location de la façon suivante (hors actifs de faible valeur et contrats de location à court terme) :

- > reconnaître l'actif loué (droit d'utilisation) et la dette de location au bilan, initialement évaluée à la valeur actualisée du montant des loyers non encore versés ;
- > reconnaître l'amortissement de l'actif loué (droit d'utilisation) et les intérêts sur la dette de location jusqu'au terme du contrat ; et
- > distinguer dans le montant payé, la partie capital et la portion d'intérêt.

Les principaux contrats de location entrant dans le champ d'application d'IFRS 16 pour le Groupe sont les baux à construction, les loyers de bureaux et les contrats de location de voitures. Ils sont initialement comptabilisés comme un droit d'utilisation à l'actif et une dette de location au passif :

- > les droits d'utilisation se rapportant aux contrats de location de bureaux et de voitures sont évalués en appliquant un modèle de coût et sont amortis de façon linéaire sur la durée du contrat. Ils sont comptabilisés dans le poste « Immobilisations corporelles » ; et
- > les droits d'utilisation se rapportant aux baux à construction répondent à la définition d'immeuble de placement et sont évalués selon le modèle de la juste valeur décrit dans IAS 40, conformément à la norme. Ultérieurement, ils sont évalués à un montant égal à la dette au titre des contrats de location. Les droits d'utilisation se rapportant aux baux à construction sont comptabilisés dans le poste « Immeubles de placement », évalués à la juste valeur.

Au 30 juin 2020, les montants relatifs aux contrats de location, en tant que preneur, sur l'état consolidé de la situation financière se présentent comme suit :

| <i>En millions d'euros</i>   | 31/12/2019   | Augmentations<br>(nouveaux<br>contrats) | Diminutions<br>(résiliation) | Réévaluations<br>et autres<br>mouvements | Dépréciations et<br>remboursements<br>de la dette | Variations<br>de cours<br>de change | Reclassements | 30/06/2020   |
|--|--------------|---|------------------------------|--|---|-------------------------------------|---------------|--------------|
| Droits d'utilisation des immobilisations corporelles bruts               | 34,4         | 0,1                                     | - 0,2                        |  |   | - 0,3                               |               | 34,0         |
| Amortissement des droits d'utilisation des immobilisations corporelles   | - 8,5        |   |                              |  | - 4,0   | 0,1                                 |               | - 12,4       |
| <b>Total Droits d'utilisation des immobilisations corporelles nettes</b> | <b>25,9</b>  | <b>0,1</b>                              | <b>- 0,2</b>                 |  | <b>- 4,0</b>                                      | <b>- 0,2</b>                        |               | <b>21,6</b>  |
| Droits d'utilisation des baux à construction à la juste valeur           | 387,5        | 0,5                                     |                              |  |   | - 0,6                               |               | 387,4        |
| Variation de valeur des droits d'utilisation des baux à construction     | - 6,8        |   |                              |  | - 3,4   | 0,1                                 |               | - 10,1       |
| <b>Total Droits d'utilisation des baux à construction</b>                | <b>380,7</b> | <b>0,5</b>                              |                              |  | <b>- 3,4</b>                                      | <b>- 0,4</b>                        |               | <b>377,3</b> |
| <b>TOTAL ACTIFS</b>  | <b>406,6</b> | <b>0,6</b>                              | <b>- 0,2</b>                 |  | <b>- 7,4</b>                                      | <b>- 0,6</b>                        |               | <b>398,9</b> |
| Dettes non courantes au titre de contrats de location                    | 368,1        | 0,6                                     | - 0,2                        |  |   | - 0,4                               | - 7,1         | 361,0        |
| Dettes courantes au titre de contrats de location                        | 14,6         |   |                              |  | - 7,3   | - 0,2                               | 7,1           | 14,2         |
| <b>TOTAL PASSIFS</b>   | <b>382,7</b> | <b>0,6</b>                              | <b>- 0,2</b>                 |  | <b>- 7,3</b>                                      | <b>- 0,6</b>                        |               | <b>375,2</b> |

L'échéancier des dettes de location au 30 juin 2020 se présente comme suit :

| <i>En millions d'euros</i>                            | Total        | À moins d'un an | De un an à cinq ans | À plus de cinq ans |
|---|--------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| Dettes non courantes au titre de contrats de location | 361,0        |                 | 39,0                | 322,0              |
| Dettes courantes au titre de contrats de location     | 14,2         | 14,2            |                     |                    |
| <b>TOTAL DETTES AU TITRE DE CONTRATS DE LOCATION</b>  | <b>375,2</b> | <b>14,2</b>     | <b>39,0</b>         | <b>322,0</b>       |

Au 30 juin 2020, les montants relatifs aux contrats de location, en tant que preneur, sur l'état du résultat global consolidé par nature de contrat se présentent comme suit :

| <i>En millions d'euros</i>  | Droits d'utilisation des immobilisations corporelles | Droits d'utilisation des baux à construction | Total         |
|---|--|--|---------------|
| Amortissement et dépréciation des droits d'utilisation relatifs aux immobilisations corporelles | - 4,0  |  | - 4,0         |
| Variation de valeur des droits d'utilisation des baux à construction                            |  | - 3,4  | - 3,4         |
| Charge d'intérêt de la dette au titre des contrats de location                                  | - 0,2  | - 4,0  | - 4,2         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>- 4,2</b>   | <b>- 7,4</b>                                 | <b>- 11,6</b> |

Au 30 juin 2020, les loyers variables des baux à construction non retraités dans le cadre d'IFRS 16 s'élèvent à 3,6 millions d'euros (voir note 6.2).

Les loyers des contrats de location de courte durée ou portant sur des actifs de faible valeur et les loyers variables portant sur les contrats de location d'immobilisations corporelles ne rentrent pas dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Les charges de loyers relatives à ces contrats pour l'exercice 2020 ne sont pas significatives.

## NOTE 9 EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATÉGIE DE COUVERTURE

Klépierre identifie et évalue régulièrement son exposition aux différentes sources de risques (taux, liquidité, change, contrepartie, actions propres, etc.), et définit les politiques de gestion applicables le cas échéant. Le Groupe est attentif à la gestion des risques financiers inhérents à son activité et aux instruments financiers qu'il utilise.

### 9.1 Risque de taux

#### 9.1.1 Risque de taux – exposition dette à taux variable

##### Récurrence du besoin de financement à taux variable

Les dettes à taux variable représentent 30 % de l'endettement au 30 juin 2020 (avant couverture). Elles comportent les emprunts bancaires (sécurisés et non sécurisés), les billets de trésorerie et l'utilisation des découverts autorisés.

##### Risque identifié

Une hausse des taux d'intérêt sur lesquels les dettes à taux variable sont indexées (Euribor, Nibor, Stibor et Cibor) pourrait entraîner une augmentation des charges d'intérêts futures.

##### Évaluation de l'exposition au risque

Les deux premiers tableaux ci-après mesurent l'exposition du résultat de Klépierre à une hausse des taux d'intérêt, avant et après couverture.

Le tableau ci-dessous évalue l'impact sur les fonds propres qu'induirait une hausse des taux, sur la base du portefeuille de swaps de couverture de flux de trésorerie de Klépierre en fin de période.

| Juste valeur de la couverture de flux de trésorerie<br><i>En millions d'euros</i> | Notionnel    | Juste valeur<br>pied de coupon | Variation des capitaux<br>propres induite<br>par une hausse de 1 %<br>des taux d'intérêt |
|---|--------------|--------------------------------|--|
| <b>Swaps couverture de flux de trésorerie au 30/06/2020</b>                       |              |                                |  |
| > Portefeuille en euros   | 449,4        | - 6,7                          | 7,7  |
| > Portefeuille Steen & Strøm  | 329,2        | - 11,5                         | 6,4  |
| <b>SWAPS COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE AU 30/06/2020</b>                       | <b>778,6</b> | <b>- 18,2</b>                  | <b>14,1</b>  |

La répartition des emprunts à taux variable après couverture se présente comme suit :

| Position de taux après couverture<br><i>En millions d'euros</i> | Montant        | Variation des charges<br>financières induite<br>par une hausse de 1 %<br>des taux d'intérêt |
|---|----------------|---|
| <b>Position brute avant couverture (dette à taux variable)</b>  | <b>2 881,0</b> | <b>28,8</b>   |
| > Couverture nette  | - 3 523,6      | - 18,8  |
| <b>Position brute après couverture</b>                          | <b>- 642,6</b> | <b>10,0</b>   |
| > Valeurs mobilières de placement                               | - 6,0          | - 0,1   |
| <b>POSITION NETTE APRÈS COUVERTURE</b>                          | <b>- 648,6</b> | <b>10,0</b>   |

La répartition des dettes financières après couverture de taux est la suivante :

| <i>En millions d'euros</i> | Dettes à taux fixe ou dettes<br>converties à un taux fixe |        |           | Dettes à taux variable |        |                  | Dettes financières<br>brutes totales |        | Coût moyen global<br>de la dette à la<br>date de clôture <sup>(a)</sup> |
|----------------------------|---|--------|-----------|------------------------|--------|------------------|--------------------------------------|--------|---|
|                            | Montant   | Taux   | Part fixe | Montant                | Taux   | Part<br>variable | Montant                              | Taux   | Taux  |
| 31/12/2018                 | 8 589   | 1,58 % | 96 %      | 333                    | 1,09 % | 4 %              | 8 921                                | 1,56 % | 1,60 %  |
| 31/12/2019                 | 8 473   | 1,34 % | 92 %      | 732                    | 1,09 % | 8 %              | 9 205                                | 1,32 % | 1,42 %  |
| 30/06/2020                 | 10 335  | 1,15 % | 107 %     | - 641                  | 0,49 % | - 7 %            | 9 694                                | 1,20 % | 1,26 %  |

(a) Incluant les étalements de frais et primes d'émission.

Le coût moyen global de la dette calculé à la date du 30 juin 2020 ne constitue donc pas une prévision du coût moyen de la dette de Klépierre pour la période à venir.

#### Stratégie de couverture

Klépierre s'est fixé un taux de couverture cible autour de 70 %. Ce taux est défini comme la proportion de dettes à taux fixe (après couverture) dans les dettes financières brutes. Au 30 juin 2020, Klépierre était au-delà de son objectif, ayant couvert 107 % de son exposition. Ce taux de couverture est composé de 70 % de dettes à taux fixe et de swaps payeurs et de 36 % de caps. Retraité des caps euro dont le strike excède le taux de marché actuel d'au moins 50 points de base (900 millions d'euros de notionnel), le taux de couverture atteint 97 %.

Pour atteindre son niveau cible, Klépierre a recours à des contrats de swaps, permettant de figer le taux de financement à taux variable ou inversement de variabiliser des financements à taux fixe.

Klépierre couvre également son risque contre la hausse des taux courts par l'achat de caps qui limite les variations possibles sur un indice de référence.

Compte tenu de son activité de propriétaire immobilier à long terme et de sa stratégie de développement, Klépierre est structurellement emprunteur. Le Groupe ne cherchant pas à réduire la part des dettes à court terme dans son endettement, il est donc hautement probable que les dettes à taux variable à court terme seront renouvelées à moyen terme. C'est pourquoi la stratégie de couverture du risque de taux de Klépierre porte à la fois sur la partie longue et la partie courte de son endettement.

De manière générale, la durée de l'instrument de couverture peut être supérieure à celle des dettes couvertes à condition que le plan de financement de Klépierre souligne le caractère hautement probable d'un renouvellement de ces dettes.



## 9.1.2 Risque de taux – exposition dette à taux fixe

### Description de l'endettement à taux fixe

L'endettement à taux fixe de Klépierre correspond aujourd'hui essentiellement aux emprunts obligataires (Euro, NOK et SEK), et à des emprunts hypothécaires au Danemark.

### Risque identifié

Sur son endettement à taux fixe, Klépierre est exposé aux variations des taux de marché sans risque, dans la mesure où la juste valeur des dettes à taux fixe augmente lorsque les taux baissent et inversement.

Par ailleurs, Klépierre pourrait se trouver en situation de savoir, à une date donnée, qu'elle devra lever de la dette à taux fixe à une date ultérieure (exemple : acquisition prévue). Le Groupe serait alors exposé au risque de variation des taux d'intérêt avant la mise en place de l'emprunt. Klépierre pourrait alors envisager de couvrir ce risque, considéré comme un risque de couverture de flux de trésorerie en normes IFRS.

### Évaluation de l'exposition au risque et stratégie de couverture

Au 30 juin 2020, les dettes souscrites à taux fixe représentent 6 813 millions d'euros avant couverture.

La stratégie de couverture du risque de taux « couverture de juste valeur » est calibrée en fonction de l'objectif de taux de couverture global. Elle repose également sur l'utilisation de *swaps* de taux permettant de remplacer les paiements à taux fixe par des paiements à taux variable. La composante « Marge de crédit » n'est pas couverte.

| En millions d'euros               | 30/06/2020        |                |   | 31/12/2019        |                |   |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|---|-------------------|----------------|---|
|                                   | Valeurs nominales | Juste valeur   | Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt <sup>(a)</sup> | Valeurs nominales | Juste valeur   | Variation de JV induite par une hausse de 1 % des taux d'intérêt <sup>(a)</sup> |
| Emprunts obligataires à taux fixe | 6 740,8           | 6 795,7        | - 269,1   | 6 152,7           | 6 473,1        | - 236,2   |
| Emprunts bancaires à taux fixe    | 71,9              | 72,3           | - 0,9   | 75,5              | 76,3           | - 1,1   |
| Autres emprunts à taux variable   | 2 881,0           | 2 881,0        |   | 2 976,5           | 2 976,5        |   |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>9 693,8</b>    | <b>9 749,0</b> | <b>- 270,0</b>  | <b>9 204,7</b>    | <b>9 525,9</b> | <b>- 237,3</b>  |

(a) Variation de la juste valeur de la dette suite à une hausse parallèle de la courbe des taux.

Les instruments dérivés sont comptabilisés au bilan pour leur juste valeur. Au 30 juin 2020, une hausse de 100 points de base de la courbe de taux entraînerait une baisse de 18,7 millions d'euros de la valeur des dérivés de taux d'intérêt du Groupe en euros.

## 9.2 Risque de liquidité

Klépierre est attentive à refinancer son activité sur le long terme et à diversifier les échéances et les sources de ses financements, de manière à faciliter les renouvellements.

Ainsi, la durée moyenne de la dette est de 6,0 années au 30 juin 2020 et l'endettement est réparti entre différents marchés (le marché obligataire et les billets de trésorerie représentent 86 % de la dette, le solde ayant été levé sur le marché bancaire). Pour le marché bancaire, les supports (crédits syndiqués, crédits bilatéraux, prêts hypothécaires...) et les contreparties sont également multiples.

L'encours de billets de trésorerie, qui représente l'essentiel des financements à court terme, ne dépasse jamais le montant des lignes de « back-up » qui permettraient un refinancement immédiat de cet encours en cas de difficulté de renouvellement sur le marché.

La durée des instruments de couverture de juste valeur n'est jamais supérieure à la durée de la dette couverte, Klépierre souhaitant obtenir un niveau d'efficacité très élevé au sens des normes IFRS 9.

## 9.1.3 Valeurs mobilières de placement

Au 30 juin 2020, les équivalents de trésorerie sont composés d'un dépôt à terme en France (6,0 millions d'euros) et de bons du Trésor italien (0,1 million d'euros).

Ces placements exposent Klépierre à un risque de taux modéré compte tenu de leur caractère temporaire (placements de trésorerie) et des montants en jeu.

## 9.1.4 Juste valeur des actifs et passifs financiers

Le Groupe comptabilise les dettes financières au bilan au coût amorti.

Le tableau ci-dessous permet de comparer les justes valeurs des dettes et leur valeur nominale. Les justes valeurs ont été établies selon les principes suivants :

- > dettes bancaires à taux variable : juste valeur égale au montant nominal ;
- > dettes bancaires à taux fixe : juste valeur calculée sur la base des variations de taux uniquement ; et
- > dettes obligataires : utilisation de cotations de marché si elles sont disponibles.

De plus, Klépierre dispose de lignes de crédit non utilisées pour un montant de 2 410 millions d'euros (y compris les concours bancaires) et de 679 millions d'euros disponibles sur les comptes bancaires au 30 juin 2020. Ces lignes seront suffisantes pour couvrir les principaux refinancements prévus au cours des deux prochaines années.

D'une manière générale, l'accès aux financements des sociétés foncières est facilité par la sécurité qu'offrent aux prêteurs leurs actifs immobiliers.

Certains financements de Klépierre (crédits bilatéraux, emprunts obligataires, etc.) sont assortis de covenants financiers dont le non-respect pourrait constituer des cas d'exigibilité anticipée. Ces covenants portent sur des ratios dont le suivi est standard pour les acteurs de l'immobilier, et les limites imposées laissent suffisamment de flexibilité à Klépierre. L'absence de respect de ces covenants pourrait engendrer une obligation de remboursement anticipé.

Certains des emprunts obligataires de Klépierre SA (6 583 millions d'euros) incluent une option à la main des porteurs, leur donnant la possibilité de demander le remboursement anticipé en cas de changement de contrôle portant la notation de Klépierre dans la catégorie « non-investment grade ». Hormis cette clause, aucun *covenant* financier ne fait référence à la notation conférée à Klépierre par l'agence Standard & Poor's.

Les principaux *covenants* sont détaillés dans la note 5.12.3.

### 9.3 Risque de change

À ce jour, l'essentiel des activités de Klépierre est réalisé dans des pays de la zone euro, à l'exception de la Norvège, de la Suède, du Danemark, de la Pologne, de la République tchèque et de la Turquie.

À l'exception de la Scandinavie, le risque de change n'a pas été jugé suffisamment important pour être couvert par des instruments dérivés, les acquisitions et leur financement ayant été réalisés en euros.

En Pologne et en République tchèque, les loyers sont facturés aux preneurs en euros avec une conversion en devise locale à la date de facturation. Les preneurs ont le choix de régler leurs loyers en devise locale ou en euros. Le risque de change sur les loyers minimums garantis se limite donc à l'écart éventuel entre le loyer facturé et le loyer effectivement encaissé lorsque la devise se déprécie face à l'euro entre la facturation aux preneurs et le règlement effectif par le preneur en devise locale.

Parallèlement, Klépierre s'assure que les loyers des locataires ne représentent pas une part trop importante de leurs chiffres d'affaires de manière à éviter, en cas de forte appréciation de l'euro, une dégradation de leur situation financière qui pourrait augmenter le risque d'impayés pour Klépierre.

En Turquie, au contraire, les baux sont libellés en monnaie locale, annihilant ainsi tout risque de change pour les locataires.

En Europe centrale et en Turquie, les financements sont libellés en euros au niveau du Groupe. Considérant la faible exposition du portefeuille du Groupe dans ces pays et du coût important des couvertures de change, spécialement à long terme, le Groupe a décidé de ne pas couvrir sa position.

En Scandinavie, cependant, les baux sont libellés en devises locales. Les financements y sont donc en conséquence également levés en devises locales. L'exposition principale du groupe Klépierre au risque de change scandinave se limite donc essentiellement aux fonds investis dans le capital de la société (Steen & Strøm) qui ont été financés en euros.

### 9.4 Risque de contrepartie en lien avec les activités de financement

Le risque de contrepartie est limité par le fait que Klépierre est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le Groupe et aux contreparties du Groupe dans les transactions de produits dérivés.

#### 9.4.1 Risque de contrepartie sur les valeurs mobilières de placement

Le risque de contrepartie sur les placements est limité par le type de supports utilisés :

- > OPCVM monétaires gérés par des établissements reconnus, et donc portant sur des signatures diversifiées ;
- > emprunts d'État de pays où Klépierre est présent (sous forme de prêt/emprunt) ; et
- > occasionnellement, certificats de dépôt émis par des banques de premier plan.

#### 9.4.2 Risque de contrepartie sur les instruments de couverture

Klépierre ne s'engage dans des transactions d'instruments dérivés qu'avec des établissements financiers de solidité financière reconnue.

### 9.5 Risque sur actions

Au 30 juin 2020, Klépierre ne détient pas d'actions cotées en dehors de ses propres titres (14 714 116 titres au 30 juin 2020), lesquels sont comptabilisés en fonds propres au coût d'acquisition.

## NOTE 10 ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE

### 10.1 Engagements donnés

| En millions d'euros   | 30/06/2020  | 31/12/2019  |
|---|-------------|-------------|
| <b>Engagements liés au périmètre du Groupe consolidé</b>        |             | <b>3,0</b>  |
| Engagements de prise de participations                          |             | 3,0         |
| <b>Engagements liés au financement du Groupe</b>                |             |             |
| Garanties financières données                                   | (a)         | (a)         |
| <b>Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe</b> | <b>78,8</b> | <b>73,3</b> |
| Engagements sous conditions suspensives                         | 16,9        | 16,9        |
| Engagements de réalisation de travaux                           | 29,4        | 27,9        |
| Garanties locatives et cautions                                 | 1,9         | 2,2         |
| Autres engagements donnés                                       | 30,6        | 26,3        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>78,8</b> | <b>76,3</b> |

(a) Depuis le 31 décembre 2018, cette information a été transférée dans la section 5.12.2 « Principales sources de financement ».

### 10.1.1 Engagements liés au périmètre du Groupe consolidé

#### Engagements de prise de participations

Au 30 juin 2020, l'éventuel complément de prix relatif à l'acquisition d'un projet en France est arrivé à expiration.

### 10.1.2 Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe

#### Engagements sous conditions suspensives

Les engagements sous conditions suspensives correspondent à des promesses d'acquisition de terrains ou d'actifs ainsi qu'à des compléments de prix sur acquisitions. Au 30 juin 2020, ce poste comprend :

- > un complément de prix sur un projet de développement en Belgique ; et
- > des protocoles d'accord concernant une acquisition d'actif en Italie (Bologne).

#### Engagements de réalisation de travaux

Les engagements de réalisation de travaux concernent principalement des projets de développement en France. L'augmentation de la période est attribuable à des travaux de rénovation engagés dans les centres commerciaux en France.

### 10.3 Engagements reçus

| <i>En millions d'euros</i>  | <b>30/06/2020</b> | <b>31/12/2019</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Engagements liés au financement du Groupe</b>  | <b>2 010,6</b>    | <b>2 012,3</b>    |
| Accords de financement obtenus, non utilisés <sup>(a)</sup>                                       | 2 010,6           | 2 012,3           |
| <b>Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe</b>                                   | <b>468,7</b>      | <b>510,9</b>      |
| Engagements de vente  | 80,2              | 115,2             |
| Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière (dans le cadre de la loi Hoguet) | 190,0             | 195,0             |
| Cautions reçues des locataires et fournisseurs  | 198,5             | 200,7             |
| <b>TOTAL</b>  | <b>2 479,3</b>    | <b>2 523,2</b>    |

(a) Net de l'encours du programme de billets de trésorerie.

### 10.3.1 Engagements liés au financement du Groupe

#### Accords de financement obtenus, non utilisés

Au 30 juin 2020, Klépierre dispose de 2 011 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées net des billets de trésorerie.

### 10.3.2 Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe

#### Engagements de vente

Au 30 juin 2020, les engagements de vente portent sur des commerces en France et un actif en Slovaquie.

#### Garanties locatives et cautions

Le poste de garanties locatives et cautions est essentiellement constitué de cautions pour les locaux d'exploitation des filiales du Groupe à l'étranger.

#### Autres engagements donnés

Les autres engagements donnés incluent essentiellement des garanties de paiement données aux autorités fiscales.

#### Autres engagements donnés relatifs à des contrats de bail

La construction du centre commercial Saint-Lazare a été autorisée dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public conclue en juillet 2008 entre la société SOAVAL (groupe Klépierre) et la SNCF pour une durée de 40 ans.

Durant cette période, la SNCF dispose à plusieurs échéances et en contrepartie d'une indemnité contractuelle : 1) d'une option d'achat des titres de la société SOAVAL, 2) d'une faculté de résiliation de l'AOT.

### 10.2 Engagements réciproques

Les engagements réciproques s'élèvent à 27,2 millions d'euros au 30 juin 2020 contre 40,6 millions d'euros au 31 décembre 2019. Ces engagements concernent les travaux de développement engagés (mais non payés) par le Groupe auprès des contractants. Klépierre reçoit de ces derniers des garanties financières pour réaliser les travaux. Ces engagements concernent les projets Hoog Catharijne aux Pays-Bas (26,1 millions d'euros) et l'extension du centre Créteil Soleil (1,1 million d'euros).

#### Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière (dans le cadre de la loi Hoguet)

Pour ses activités de gestion immobilière et de syndic de copropriété, le groupe Klépierre bénéficie, par l'intermédiaire de Klépierre Management, d'une garantie financière d'un montant plafonné à 190 millions d'euros au 30 juin 2020.

#### Cautions reçues des locataires et des fournisseurs

Dans le cadre de son activité locative, le Groupe reçoit des garanties de paiement émises par des établissements financiers en garantie des sommes dues par les locataires et les fournisseurs.

À notre connaissance, il n'y a pas d'omission d'un engagement hors bilan significatif ou qui pourrait le devenir dans le futur selon les normes comptables en vigueur.

#### 10.4 Pactes d'actionnaires

Le Groupe est soumis à des pactes d'actionnaires et d'associés signés sur les exercices antérieurs, et qui correspondent à ceux appliqués en 2019, comme indiqué dans la section 10.4 des notes sur les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos au 31 décembre 2019.

#### 10.5 Engagements sur contrats de location simple – bailleurs

Les principales dispositions des contrats de location du bailleur correspondent à celles appliquées en 2019, comme indiqué dans la section 10.5 des notes sur les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos au 31 décembre 2019.

Les loyers futurs minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables en cumul sont les suivants au 30 juin 2020 :

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2020     |
|----------------------------|----------------|
| Moins d'un an              | 905,7          |
| Entre 1 et 5 ans           | 1 535,6        |
| Plus de 5 ans              | 615,7          |
| <b>TOTAL</b>               | <b>3 057,0</b> |

### NOTE 11 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL

#### 11.1 Frais de personnel

Le montant des frais de personnel s'élève à 43,2 millions d'euros au 30 juin 2020.

Les salaires et traitements fixes et variables, ainsi que l'intéressement et la participation, s'élèvent à 30,6 millions d'euros, la charge afférente aux indemnités de départ à la retraite, les charges de retraite et autres charges sociales à 11,6 millions d'euros, les impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations à 1,0 million d'euros.

#### 11.2 Effectifs

Au 30 juin 2020, l'effectif moyen du Groupe était de 1 062 salariés : 434 employés travaillent en France-Belgique et 628 employés travaillent hors de ce segment, dont 136 dans la foncière scandinave Steen & Strøm. Les effectifs moyens du groupe Klépierre en 2020 se répartissent de la façon suivante :

|                          | 30/06/2020   | 31/12/2019   |
|--------------------------|--------------|--------------|
| France-Belgique          | 434          | 448          |
| Scandinavie              | 136          | 133          |
| Italie                   | 173          | 175          |
| Ibérie                   | 109          | 111          |
| Pays-Bas                 | 56           | 55           |
| Allemagne                | 46           | 48           |
| Europe centrale et Autre | 108          | 131          |
| <b>TOTAL</b>             | <b>1 062</b> | <b>1 101</b> |

### 11.3 Avantages consentis au personnel

#### PRINCIPES COMPTABLES

##### Avantages au personnel

La norme IAS 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions qui font l'objet de la norme IFRS 2.

Ainsi, tous les avantages au personnel, monétaires ou en nature, à court terme ou à long terme doivent être classés dans l'une des quatre grandes catégories :

- > les avantages à court terme tels que salaires, congés annuels, intéressement, participation, abondement ;
- > les avantages postérieurs à l'emploi constitués notamment en France par des compléments de retraite et à l'étranger par des régimes de retraite portés par certains fonds de pension ;
- > les autres avantages à long terme qui comprennent les congés rémunérés et les primes liées à l'ancienneté, certaines rémunérations différées versées en unités monétaires ; et
- > les indemnités dues à l'échéance du contrat de travail.

Le classement dans l'une de ces catégories détermine le mode d'évaluation et de comptabilisation.

##### Avantages à court terme

L'entreprise comptabilise une charge lorsqu'elle a utilisé les services rendus par les membres du personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis.

##### Avantages postérieurs à l'emploi

Conformément aux principes généralement admis, le Groupe distingue les régimes à cotisations définies et les régimes à prestations définies.

Les régimes qualifiés de « régimes à cotisations définies » ne sont pas représentatifs d'un engagement pour l'entreprise et ne font l'objet d'aucune provision. Le montant des cotisations appelées pendant l'exercice est constaté en charges.

Seuls les régimes qualifiés de « régimes à prestations définies » sont représentatifs d'un engagement à la charge de l'entreprise qui donne lieu à évaluation et provisionnement.

Le classement dans l'une ou l'autre de ces catégories s'appuie sur la substance économique du régime pour déterminer si le Groupe est tenu ou non, par les clauses d'une convention ou par une obligation implicite, d'assurer les prestations promises aux membres du personnel.

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies font l'objet d'évaluations actuarielles tenant compte d'hypothèses démographiques et financières.

Le montant provisionné de l'engagement est déterminé en utilisant les hypothèses actuarielles retenues par l'entreprise et en appliquant la méthode des unités de crédit projetées. La valeur d'actifs éventuels de couverture (actifs de régime et droits à remboursement) est déduite de ce montant. En application de la norme IAS 19 révisée, les gains ou pertes actuariels sont reconnus directement en capitaux propres.

##### Avantages à long terme

Il s'agit des avantages, autres que les avantages postérieurs à l'emploi et les indemnités de fin de carrière, qui ne sont pas dus intégralement dans les douze mois suivant la fin de l'exercice pendant lequel les membres du personnel ont rendu les services correspondants.

La méthode d'évaluation actuarielle est similaire à celle qui s'applique aux avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies, et les écarts actuariels sont comptabilisés directement en capitaux propres. En outre, l'effet lié à d'éventuelles modifications de régime considérées comme afférents à des services passés est comptabilisé immédiatement.

##### Indemnités dues à l'échéance du contrat de travail

Les indemnités dues à l'échéance du contrat de travail résultent de l'avantage accordé aux membres du personnel lors de la résiliation par le Groupe du contrat de travail avant l'âge légal du départ en retraite ou de la décision de membres du personnel de partir volontairement en échange d'une indemnité. Les indemnités de fin de contrat de travail exigibles plus de 12 mois après la date de clôture font l'objet d'une actualisation.

### Païement en actions

Selon la norme IFRS 2, tous les païements en actions ou indexés sur actions doivent donner lieu à la comptabilisation d'une charge lorsque les biens ou les services rendus en contrepartie de ces païements sont consommés.

L'opération principalement visée, pour le groupe Klépierre, correspond aux achats d'actions dans le cadre des plans d'options d'achat d'actions et les plans d'actions gratuites.

Les plans d'actions gratuites et les options de souscriptions d'actions octroyées aux salariés sont évalués à leur juste valeur déterminée à la date d'attribution. S'agissant de transactions dont le païement est fondé sur des actions et qui sont réglées en instruments de capitaux propres, cette juste valeur n'est pas modifiée ultérieurement.

Cette valeur appliquée au nombre d'actions gratuites ou d'options finalement acquises à l'issue de la période d'acquisition constitue une charge dont la contrepartie vient en accroissement des capitaux propres et qui est étalée sur la période d'acquisition des droits.

Cette charge de personnel représentative de l'avantage accordé (correspondant à la juste valeur des services rendus par les salariés) est évaluée par une société d'experts indépendants. Le modèle retenu respecte les hypothèses de base du modèle de « Black-Scholes », adapté aux caractéristiques spécifiques des options.

### 11.3.1 Régimes postérieurs à l'emploi à cotisations définies

En France, le groupe Klépierre cotise à différents organismes nationaux et interprofessionnels de retraites de base et complémentaires.

### 11.3.2 Régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies

Les provisions constituées au titre des régimes postérieurs à l'emploi à prestations définies s'élèvent à 11,6 millions d'euros au 30 juin 2020.

| <i>En millions d'euros</i>          | 31/12/2019  | Dotations de l'exercice | Reprises (provision utilisée) | Reprises (provision non utilisée) | Autres mouvements | Variations de périmètre | 30/06/2020  |
|-------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|
| Provisions pour engagements sociaux |             |                         |                               |                                   |                   |                         |             |
| > Régimes de prestations définies   | 8,9         | 0,3                     |                               |                                   |                   |                         | 9,2         |
| > Autres avantages à long terme     | 2,3         |                         |                               |                                   |                   |                         | 2,3         |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>11,2</b> | <b>0,3</b>              |                               |                                   |                   |                         | <b>11,6</b> |

Les hypothèses utilisées au 30 juin 2020 sont en lignes avec celles utilisées au précédent arrêté et sont données dans la section 11.3.2 des notes sur les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos au 31 décembre 2019.

## 11.4 Actions de performance

Il existe actuellement cinq plans d'actions de performance consentis aux dirigeants et aux membres du personnel du Groupe. Le plan n° 1, n° 2 et n° 3 ont respectivement expiré en 2016, 2017 et 2018.

| Plan autorisé en 2015                     | Plan n° 4  |            |
|---|------------|------------|
|   | France     | Autre      |
| Date de l'Assemblée Générale              | 14/04/2015 | 14/04/2015 |
| Date du Directoire                        | 04/05/2015 | 04/05/2015 |
| Fin de période d'acquisition              | 04/05/2018 | 04/05/2019 |
| Fin de période de conservation            | 04/05/2021 | -          |
| Actions attribuées initialement           | 235 059    | 54 900     |
| Décote sur actions de performance en 2020 | 221 059    | 37 900     |
| Actions additionnelles attribuées         |            |            |
| Actions annulées au 30 juin 2020          | 14 000     | 17 000     |
| Actions restantes au 30 juin 2020         |            |            |

| Plan autorisé en 2016                     | Plan n° 5  |            |
|---|------------|------------|
|   | France     | Autre      |
| Date de l'Assemblée Générale              | 19/04/2016 | 19/04/2016 |
| Date du Directoire                        | 02/05/2016 | 02/05/2016 |
| Fin de période d'acquisition              | 02/05/2019 | 02/05/2020 |
| Fin de période de conservation            | 02/05/2021 | -          |
| Actions attribuées initialement           | 240 500    | 84 000     |
| Décote sur actions de performance en 2020 | 180 196    | 53 948     |
| Actions annulées au 30 juin 2020          | 21 666     | 18 852     |
| Actions acquises définitivement en 2020   | 38 638     | 11 200     |
| Actions restantes au 30 juin 2020         |            |            |

| Plan autorisé en 2017                     | Plan n° 6  |            |
|---|------------|------------|
|   | France     | Autre      |
| Date de l'Assemblée Générale              | 18/04/2017 | 18/04/2017 |
| Date du Directoire                        | 18/04/2017 | 18/04/2017 |
| Fin de période d'acquisition              | 18/04/2020 | 18/04/2021 |
| Fin de période de conservation            | 18/04/2022 | -          |
| Actions attribuées initialement           | 216 300    | 94 600     |
| Décote sur actions de performance en 2020 | 168 462    | 65 337     |
| Actions annulées au 30 juin 2020          | 22 666     | 19 500     |
| Actions acquises définitivement en 2020   | 25 172     | 9 763      |
| Actions restantes au 30 juin 2020         |            |            |

| Plan autorisé en 2018             | Plan n° 7  |            |
|-----------------------------------|------------|------------|
|                                   | France     | Autre      |
| Date de l'Assemblée Générale      | 24/04/2018 | 24/04/2018 |
| Date du Directoire                | 24/04/2018 | 24/04/2018 |
| Fin de période d'acquisition      | 24/04/2021 | 24/04/2022 |
| Fin de période de conservation    | 24/04/2023 | -          |
| Actions attribuées initialement   | 223 800    | 88 800     |
| Actions additionnelles attribuées |            |            |
| Actions annulées au 30 juin 2020  | 20 266     | 9 000      |
| Actions restantes au 30 juin 2020 | 203 534    | 79 800     |

| Plan autorisé en 2019             | Plan n° 8  |            |
|-----------------------------------|------------|------------|
|                                   | France     | Autre      |
| Date de l'Assemblée Générale      | 06/05/2019 | 06/05/2019 |
| Date du Directoire                | 06/05/2019 | 06/05/2019 |
| Fin de période d'acquisition      | 06/05/2022 | 06/05/2023 |
| Fin de période de conservation    | 06/05/2024 | -          |
| Actions attribuées initialement   | 222 000    | 95 800     |
| Actions additionnelles attribuées | 4 000      |            |
| Actions annulées au 30 juin 2020  | 15 500     | 2 500      |
| Actions restantes au 30 juin 2020 | 210 500    | 93 300     |

Le 7 mai 2020, 312 900 actions ont été attribuées aux dirigeants et aux membres du personnel du Groupe, dans le cadre d'un plan d'actions de performance autorisé par le Directoire. Leurs caractéristiques sont les suivantes :

| Plan autorisé en 2020             | Plan n° 9  |            |
|-----------------------------------|------------|------------|
|                                   | France     | Autre      |
| Date de l'Assemblée Générale      | 07/05/2020 | 07/05/2020 |
| Date du Directoire                | 07/05/2020 | 07/05/2020 |
| Fin de période d'acquisition      | 07/05/2023 | 07/05/2024 |
| Fin de période de conservation    | 07/05/2022 | -          |
| Actions attribuées initialement   | 215 300    | 97 600     |
| Actions additionnelles attribuées |            |            |
| Actions annulées au 30 juin 2020  |            |            |
| Actions restantes au 30 juin 2020 | 215 300    | 97 600     |

Le produit comptabilisé sur la période sur l'ensemble des plans d'actions gratuites s'élève à 0,5 million d'euros en incluant la mise à jour des critères de performance sur les plans n° 7 et n° 8. Également, est prise en compte une estimation de la population des bénéficiaires à

la fin de chaque période d'acquisition des droits, puisqu'un bénéficiaire pourrait perdre ses droits s'il quittait le groupe Klépierre pendant cette période.

## NOTE 12 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### 12.1 Transactions avec les parties liées

#### 12.1.1 Transactions avec le Groupe Simon Property

Au 30 juin 2020, à la connaissance de la Société et en prenant en compte les titres auto-détenus, Simon Property Group est actionnaire à hauteur de 21,31 % du capital de la société Klépierre SA.

À cette date, il n'existe pas de transaction faite en commun entre les deux sociétés.

#### 12.1.2 Transactions avec le Groupe APG

Au 30 juin 2020, à la connaissance de la Société et en prenant en compte les titres auto-détenus, le Groupe APG est actionnaire à hauteur de 6,68 % du capital de la société Klépierre SA.

À cette date, il n'existe pas de transaction faite en commun entre les deux sociétés.

### 12.1.3 Relations entre les sociétés consolidées du groupe Klépierre

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence. Les positions bilancielles de fin de période et les transactions de la période réalisées entre sociétés consolidées par intégration globale sont totalement éliminées.

Les tableaux ci-après présentent les positions et transactions réciproques réalisées avec les sociétés consolidées par mise en équivalence (contrôle conjoint et influence notable) pour leur part non éliminée. La liste des sociétés du groupe Klépierre consolidées par mise en équivalence est détaillée en section 12.6 « Liste des entités consolidées ».



► POSITIONS BILANCIELLES DE FIN DE PÉRIODE AVEC LES PARTIES LIÉES

| <i>En millions d'euros</i>                         | 30/06/2020                                      | 31/12/2019                                      |
|--|---|---|
|  | Entreprises consolidées par mise en équivalence | Entreprises consolidées par mise en équivalence |
| Prêts et avances aux sociétés mises en équivalence | 258,5   | 253,3   |
| <b>Actifs non courants</b>                         | <b>258,5</b>                                    | <b>253,3</b>                                    |
| Clients et comptes rattachés                       | 1,6   | 1,9   |
| Autres créances                                    | 6,4   | 2,5   |
| <b>Actifs courants</b>                             | <b>8,0</b>                                      | <b>4,4</b>                                      |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                 | <b>266,5</b>                                    | <b>257,7</b>                                    |
| Prêts et avances des sociétés mises en équivalence | 10,4  | 1,7   |
| <b>Passifs non courants</b>                        | <b>10,4</b>                                     | <b>1,7</b>                                      |
| Dettes fournisseurs                                | 0,5   | 0,4   |
| Autres dettes                                      |   |   |
| <b>Passifs courants</b>                            | <b>0,5</b>                                      | <b>0,4</b>                                      |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                | <b>10,9</b>                                     | <b>2,1</b>                                      |

► ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT RELATIFS AUX OPÉRATIONS RÉALISÉES AVEC LES PARTIES LIÉES

| <i>En millions d'euros</i>                                 | 30/06/2020                                      | 30/06/2019                                      |
|--|---|---|
|  | Entreprises consolidées par mise en équivalence | Entreprises consolidées par mise en équivalence |
| Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités | 3,9   | 3,7   |
| <b>Résultat opérationnel</b>                               | <b>3,9</b>                                      | <b>3,7</b>                                      |
| Coût de l'endettement net                                  | 4,8   | 4,8   |
| <b>Résultat avant impôts</b>                               | <b>8,7</b>                                      | <b>8,5</b>                                      |
| <b>RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>                | <b>8,7</b>                                      | <b>8,5</b>                                      |

Les transactions concernées sont essentiellement issues d'honoraires de gestion et d'administration et de revenus liés aux opérations de financement consenties aux sociétés mises en équivalence.

**12.4 Événements postérieurs à la clôture**

Néant.

**12.2 Régimes d'avantages postérieurs à l'emploi**

Les principaux avantages postérieurs à l'emploi sont constitués par des indemnités de fin de carrière et des plans de retraites supplémentaires à prestations définies ou à cotisations définies.

La gestion des plans d'avantages postérieurs à l'emploi est servie par des compagnies d'assurances et des organismes de gestion indépendants et externes au groupe Klépierre.

**12.3 Passifs éventuels**

Klépierre et ses filiales n'ont fait l'objet, au cours de l'exercice, d'aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui aurait eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'émetteur et/ou du Groupe.

Il est rappelé que le terrain du centre Anatolium fait l'objet d'un contentieux avec la Municipalité de Bursa (Turquie) depuis 2012, suite à une réclamation déposée contre la Municipalité par d'anciens propriétaires expropriés sur une partie de ce terrain. Klépierre se réserve le droit à réclamer réparation de tout préjudice qu'elle pourrait subir notamment à l'encontre de la Municipalité.

**12.5 Identité des sociétés consolidantes**

Au 30 juin 2020, Klépierre est consolidée selon la méthode de mise en équivalence dans les comptes consolidés de Simon Property Group qui détient 21,31 % de son capital (incluant les actions en autocontrôle).

Klépierre est consolidée par APG qui détient au 30 juin 2020, 6,68 % de son capital (incluant les actions en autocontrôle).

## 12.6 Liste des entités consolidées

| Liste des sociétés consolidées      | Pays   | % d'intérêt |               |           | % de contrôle |               |           |
|-------------------------------------|--------|-------------|---------------|-----------|---------------|---------------|-----------|
|                                     |        | Jun 2020    | Décembre 2019 | Variation | Jun 2020      | Décembre 2019 | Variation |
| <b>HOLDING – TÊTE DE GROUPE</b>     |        |             |               |           |               |               |           |
| Klépierre SA                        | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| <b>CENTRES COMMERCIAUX – FRANCE</b> |        |             |               |           |               |               |           |
| KLE 1 SAS                           | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| SCOO SC                             | France | 53,64 %     | 53,64 %       | -         | 53,64 %       | 53,64 %       | -         |
| Klécar France SNC                   | France | 83,00 %     | 83,00 %       | -         | 83,00 %       | 83,00 %       | -         |
| KC3 SNC                             | France | 83,00 %     | 83,00 %       | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| KC4 SNC                             | France | 83,00 %     | 83,00 %       | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| KC5 SNC                             | France | 83,00 %     | 83,00 %       | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| KC9 SNC                             | France | 83,00 %     | 83,00 %       | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| KC10 SNC                            | France | 83,00 %     | 83,00 %       | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| KC12 SNC                            | France | 83,00 %     | 83,00 %       | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| KC20 SNC                            | France | 83,00 %     | 83,00 %       | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| LP7 SAS                             | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Solorec SC                          | France | 80,00 %     | 80,00 %       | -         | 80,00 %       | 80,00 %       | -         |
| Centre Bourse SNC                   | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Bègles Arcins SCS                   | France | 52,00 %     | 52,00 %       | -         | 52,00 %       | 52,00 %       | -         |
| Bègles Papin SNC                    | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Sécovalde SCI                       | France | 55,00 %     | 55,00 %       | -         | 55,00 %       | 55,00 %       | -         |
| Cécoville SAS                       | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Soaval SCS                          | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Klémons SASU                        | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Nancy Bonsecours SCI                | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Sodevac SNC                         | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Odysseum Place de France SNC        | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Klécar Participations Italie SAS    | France | 83,00 %     | 83,00 %       | -         | 83,00 %       | 83,00 %       | -         |
| Pasteur SNC                         | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Holding Gondomar 1 SAS              | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Holding Gondomar 3 SAS              | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Combault SNC                        | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Beau Sevran Invest SCI              | France | 83,00 %     | 83,00 %       | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Valdebac SCI                        | France | 55,00 %     | 55,00 %       | -         | 55,00 %       | 55,00 %       | -         |
| Progest SAS                         | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Belvedere Invest SARL               | France | 55,00 %     | 55,00 %       | -         | 55,00 %       | 55,00 %       | -         |
| Haies Haute Pommeraié SCI           | France | 53,00 %     | 53,00 %       | -         | 53,00 %       | 53,00 %       | -         |
| Plateau des Haies SNC               | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Forving SARL                        | France | 95,33 %     | 95,33 %       | -         | 95,33 %       | 95,33 %       | -         |
| Saint Maximin Construction SCI      | France | 55,00 %     | 55,00 %       | -         | 55,00 %       | 55,00 %       | -         |
| Pommeraié Parc SCI                  | France | 60,00 %     | 60,00 %       | -         | 60,00 %       | 60,00 %       | -         |
| Champs des Haies SCI                | France | 60,00 %     | 60,00 %       | -         | 60,00 %       | 60,00 %       | -         |
| La Rive SCI                         | France | 85,00 %     | 85,00 %       | -         | 85,00 %       | 85,00 %       | -         |
| Rebecca SCI                         | France | 70,00 %     | 70,00 %       | -         | 70,00 %       | 70,00 %       | -         |
| Le Mais SCI                         | France | 80,00 %     | 80,00 %       | -         | 80,00 %       | 80,00 %       | -         |
| Le Grand Pré SCI                    | France | 60,00 %     | 60,00 %       | -         | 60,00 %       | 60,00 %       | -         |
| LC SCI                              | France | 88,00 %     | 88,00 %       | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Kle Projet 1 SAS                    | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Klépierre Créteil SCI               | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Albert 31 SCI                       | France | 83,00 %     | 83,00 %       | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Galleries Drancéennes SNC           | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Portes de Claye SCI                 | France | 55,00 %     | 55,00 %       | -         | 55,00 %       | 55,00 %       | -         |
| Klecab SCI                          | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Kleber Odysseum SCI                 | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Klé Arcades SCI                     | France | 53,69 %     | 53,69 %       | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Le Havre Colbert SNC                | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Klépierre Massalia SAS              | France | 100,00 %    | 100,00 %      | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Massalia Shopping Mall SCI          | France | 60,00 %     | 60,00 %       | -         | 100,00 %      | 100,00 %      | -         |
| Massalia Invest SCI                 | France | 60,00 %     | 60,00 %       | -         | 60,00 %       | 60,00 %       | -         |

| <b>Liste des sociétés consolidées</b>    |             | <b>% d'intérêt</b> |                      |                  | <b>% de contrôle</b> |                      |                  |
|--|-------------|--------------------|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| <b>Société en intégration globale</b>    | <b>Pays</b> | <b>Juin 2020</b>   | <b>Décembre 2019</b> | <b>Variation</b> | <b>Juin 2020</b>     | <b>Décembre 2019</b> | <b>Variation</b> |
| Kle Start SAS                            | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Kle Dir SAS                              | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre et Cie SNC                     | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Sanoux SCI                               | France      | 75,00 %            | 75,00 %              | -                | 75,00 %              | 75,00 %              | -                |
| Centre Deux SNC                          | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Mob SC                                   | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Alpes SAS                      | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Galerie du Livre SAS                     | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Les Portes de Chevreuse SNC              | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Caetoile SNC                             | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Échirrolles SNC                | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Sagep SAS                                | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Maya SNC                                 | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Ayam SNC                                 | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Dense SNC                                | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Grand Littoral SASU            | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| <b>PRESTATAIRES DE SERVICES – FRANCE</b> |             |                    |                      |                  |                      |                      |                  |
| Klépierre Management SNC                 | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Conseil SAS                    | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Brand Ventures SNC             | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Gift Cards SAS                 | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Finance SAS                    | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Financière Corio SAS                     | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Procurement International SNC  | France      | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| <b>CENTRES COMMERCIAUX – ÉTRANGER</b>    |             |                    |                      |                  |                      |                      |                  |
| Klépierre Management Deutschland GmbH    | Allemagne   | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Duisburg GmbH                  | Allemagne   | 94,99 %            | 94,99 %              | -                | 94,99 %              | 94,99 %              | -                |
| Klépierre Duisburg Leasing GmbH          | Allemagne   | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Duisburg Leasing II GmbH       | Allemagne   | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Dresden Leasing GmbH           | Allemagne   | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Duisburg II GmbH               | Allemagne   | 94,99 %            | 94,99 %              | -                | 94,99 %              | 94,99 %              | -                |
| Klépierre Dresden GmNH                   | Allemagne   | 94,99 %            | 94,99 %              | -                | 94,99 %              | 94,99 %              | -                |
| Klépierre Köln Holding GmbH              | Allemagne   | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Unter Goldschmied Köln GmbH              | Allemagne   | 100,00 %           | 94,99 %              | 5,01 %           | 100,00 %             | 94,99 %              | 5,01 %           |
| Klépierre Hildesheim Holding GmbH        | Allemagne   | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Projekt A GmbH & CoKG                    | Allemagne   | 94,90 %            | 94,90 %              | -                | 94,90 %              | 94,90 %              | -                |
| Projekt A Vermietung GmbH                | Allemagne   | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Berlin GmbH                    | Allemagne   | 94,99 %            | 94,99 %              | -                | 94,99 %              | 94,99 %              | -                |
| Klépierre Berlin Leasing GmbH            | Allemagne   | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Coimbra SA                               | Belgique    | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Les Cinémas de l'Esplanade SA            | Belgique    | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Foncière de Louvain-La-Neuve SA          | Belgique    | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Bryggen, Vejle A/S                       | Danemark    | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Bruun's Galleri ApS                      | Danemark    | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Field's Copenhagen I/S                   | Danemark    | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Viva, Odense A/S                         | Danemark    | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S     | Danemark    | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klecar Foncier Iberica SL                | Espagne     | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klecar Foncier España SL                 | Espagne     | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Vallecás SA                    | Espagne     | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Molina SL                      | Espagne     | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Plenilunio Socimi SA           | Espagne     | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Principe Pio Gestion SA                  | Espagne     | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Corio Real Estate España SL              | Espagne     | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| SC Nueva Condo Murcia SLU                | Espagne     | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Nea Efkarpia AE                | Grèce       | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Foncier Makedonia AE           | Grèce       | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Peribola Patras AE             | Grèce       | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |

| Liste des sociétés consolidées                 |            | % d'intérêt                    |          |           | % de contrôle |           |           |
|--|------------|--------------------------------|----------|-----------|---------------|-----------|-----------|
|  |            | Société en intégration globale | Pays     | Juin 2020 | Décembre 2019 | Variation | Juin 2020 |
| Immobiliare Gallerie Commerciali S.p.A         | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Klecar Italia S.p.A                            | Italie     | 83,00 %                        | 83,00 %  | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Galleria Commerciale Di Collegno S.r.l         | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Galleria Commerciale Serravalle S.p.A          | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Galleria Commerciale Assago S.r.l              | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Galleria Commerciale Klépierre S.r.l           | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Galleria Commerciale Cavallino S.r.l           | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Galleria Commerciale Solbiate S.r.l            | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| K2   | Italie     | 95,06 %                        | 95,06 %  | -         | 95,06 %       | 95,06 %   | -         |
| Klépierre Matera S.r.l                         | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Klépierre Caserta S.r.l                        | Italie     | 83,00 %                        | 83,00 %  | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Shopville Le Gru S.r.l                         | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Grandemilia S.r.l                              | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Shopville Gran Reno S.r.l                      | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Il Maestrale S.p.A.                            | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Comes – Commercio e Sviluppo S.r.l             | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Globodue S.r.l                                 | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Globotre S.r.l                                 | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Generalcostruzioni S.r.l                       | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| B.L.O S.r.l                                    | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Gruliasco S.r.l                                | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Corio Italia S.r.l                             | Italie     | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Acquario S.r.l                                 | Italie     | 95,06 %                        | 95,06 %  | -         | 95,06 %       | 95,06 %   | -         |
| Reluxco International SA                       | Luxembourg | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Storm Holding Norway AS                        | Norvège    | 56,10 %                        | 56,10 %  | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Steen & Strøm AS                               | Norvège    | 56,10 %                        | 56,10 %  | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Slagenveien 2 AS                               | Norvège    | 56,10 %                        | 56,10 %  | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| <b>CENTRES COMMERCIAUX – ÉTRANGER</b>          |            |                                |          |           |               |           |           |
| Amanda Storsenter AS                           | Norvège    | 56,10 %                        | 56,10 %  | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Farmandstredet Eiendom AS                      | Norvège    | 56,10 %                        | 56,10 %  | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Nerstranda AS                                  | Norvège    | 56,10 %                        | 56,10 %  | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Hamar Storsenter AS                            | Norvège    | 56,10 %                        | 56,10 %  | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Stavanger Storsenter AS                        | Norvège    | 56,10 %                        | 56,10 %  | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Vinterbro Senter DA                            | Norvège    | 56,10 %                        | 56,10 %  | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Steen & Strøm Mediapartner Norge AS            | Norvège    | 56,10 %                        | 56,10 %  | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Oslo City Kjøpesenter AS                       | Norvège    | 56,10 %                        | 56,10 %  | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Oslo City Parkering AS                         | Norvège    | 56,10 %                        | 56,10 %  | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Gulskogen Senter AS                            | Norvège    | 56,10 %                        | 56,10 %  | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Capucine BV                                    | Pays-Bas   | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Klépierre Nordica BV                           | Pays-Bas   | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Corio Beleggingen I BV                         | Pays-Bas   | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Corio Nederland Kantoren BV                    | Pays-Bas   | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Klépierre Management Nederland BV              | Pays-Bas   | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Hoog Catharijne BV                             | Pays-Bas   | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Klépierre Nederland BV                         | Pays-Bas   | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Bresta I BV                                    | Pays-Bas   | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| CCA German Retail I BV                         | Pays-Bas   | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| CCA German Retail II BV                        | Pays-Bas   | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| KLP Polska Sp. z o.o. Sadyba SKA in likwidacji | Pologne    | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| KLP Polska Sp. z o.o. Poznań SKA               | Pologne    | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| KLP Polska Sp. z o.o. Ruda Śląska sp.k.        | Pologne    | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Sadyba Best Mall Sp. z o.o. sp.k.              | Pologne    | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Klépierre Pologne Sp. z o.o.                   | Pologne    | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| KLP Polska Sp. z o.o. Rybnik SKA               | Pologne    | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Sosnowiec Property KLP Polska Sp. z o.o. sp.k. | Pologne    | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| KLP Polska Sp. z o.o. Lublin sp.k.             | Pologne    | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| KLP Polska Sp. z o.o. Kraków sp.k.             | Pologne    | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |
| Sadyba Best Mall Sp. z o.o.                    | Pologne    | 100,00 %                       | 100,00 % | -         | 100,00 %      | 100,00 %  | -         |

| <b>Liste des sociétés consolidées</b>                         |                    | <b>% d'intérêt</b> |                      |                  | <b>% de contrôle</b> |                      |                  |
|---|--------------------|--------------------|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| <b>Société en intégration globale</b>                         | <b>Pays</b>        | <b>Juin 2020</b>   | <b>Décembre 2019</b> | <b>Variation</b> | <b>Juin 2020</b>     | <b>Décembre 2019</b> | <b>Variation</b> |
| KLP Poznań Sp. z o.o.   | Pologne            | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Ruda Śląska Property KLP Polska Sp. z o.o. sp.k.              | Pologne            | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| KLP Investment Poland Sp. z o.o.                              | Pologne            | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Rybnik Property KLP Polska Sp. z o.o. sp.k.                   | Pologne            | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| KLP Lublin Sp. z o.o.   | Pologne            | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| KLP Polska Sp. z o.o.   | Pologne            | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klelou Imobiliaria Spa SA                                     | Portugal           | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Galeria Parque Nascente SA                                    | Portugal           | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Gondobrico SA   | Portugal           | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klenord Imobiliaria SA  | Portugal           | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Kletel Imobiliaria SA   | Portugal           | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Kleminho Imobiliaria SA                                       | Portugal           | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Corio Espaço Guimarães SA                                     | Portugal           | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Cz S.R.O.   | République tchèque | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Plzen AS  | République tchèque | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Nový Smíchov First Floor S.R.O.                               | République tchèque | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Arcol Group S.R.O.  | Slovaquie          | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Nordica Holdco AB   | Suède              | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 56,10 %              | 56,10 %              | -                |
| Steen & Strøm Holding AB                                      | Suède              | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| FAB CentrumInvest   | Suède              | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| FAB Emporia   | Suède              | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| FAB Borlänge Köpcentrum                                       | Suède              | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| FAB Marieberg Galleria  | Suède              | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| FAB Allum   | Suède              | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| FAB P Brodalen  | Suède              | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Partille Lexby AB   | Suède              | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| FAB P Åkanten   | Suède              | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| FAB P Porthälla   | Suède              | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| FAB Lackeraren Borlänge                                       | Suède              | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| FAB Centrum Västerort   | Suède              | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret AS          | Turquie            | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Miratur Turizm Insaat ve Ticaret AS                           | Turquie            | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Tan Gayrimenkul Yatırım Insaat Turizm Pazarlama ve Ticaret AS | Turquie            | 51,00 %            | 51,00 %              | -                | 51,00 %              | 51,00 %              | -                |
| <b>PRESTATAIRES DE SERVICES – ÉTRANGER</b>                    |                    |                    |                      |                  |                      |                      |                  |
| Klépierre Mall Management II GmbH                             | Allemagne          | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Mall Management I GmbH                              | Allemagne          | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Projekt Arnekenstrasse Verwaltung GmbH                        | Allemagne          | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Management Belgique SA                              | Belgique           | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Finance Belgique SA                                 | Belgique           | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Steen & Strøm CenterService A/S                               | Danemark           | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Steen & Strøm Danemark A/S                                    | Danemark           | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Management Espana SL                                | Espagne            | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Management Hellas AE                                | Grèce              | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Management Italia S.r.l                             | Italie             | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Finance Italia S.r.l                                | Italie             | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Steen & Strøm Senterservice AS                                | Norvège            | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Vastgoed Ontwikkeling B.V.                          | Pays-Bas           | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Management Polska Sp. z o.o.                        | Pologne            | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Management Portugal SA                              | Portugal           | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Management Ceska Republika S.R.O.                   | République tchèque | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Energy CZ S.R.O.                                    | République tchèque | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Klépierre Management Slovensko S.R.O.                         | Slovaquie          | 100,00 %           | 100,00 %             | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |
| Steen & Strøm Sverige AB                                      | Suède              | 56,10 %            | 56,10 %              | -                | 100,00 %             | 100,00 %             | -                |

**Liste des sociétés consolidées**

| Sociétés en mise en équivalence :<br>contrôle conjoint | Pays       | % d'intérêt |               |           | % de contrôle |               |           |
|--|------------|-------------|---------------|-----------|---------------|---------------|-----------|
|  |            | Jun 2020    | Décembre 2019 | Variation | Jun 2020      | Décembre 2019 | Variation |
|  |            | Cécobil SCS | France        | 50,00 %   | 50,00 %       | -             | 50,00 %   |
| Du Bassin Nord SCI                                     | France     | 50,00 %     | 50,00 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Le Havre Vauban SNC                                    | France     | 50,00 %     | 50,00 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Le Havre Lafayette SNC                                 | France     | 50,00 %     | 50,00 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Girardin SCI   | France     | 33,40 %     | 33,40 %       | -         | 33,40 %       | 33,40 %       | -         |
| Girardin 2 SCI <sup>(a)</sup>                          | France     | 33,40 %     | 33,40 %       | -         | 33,40 %       | 33,40 %       | -         |
| Société Immobilière de la Pommeraie SC                 | France     | 50,00 %     | 50,00 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Parc de Coquelles SNC                                  | France     | 50,00 %     | 50,00 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Kleprim's SCI  | France     | 50,00 %     | 50,00 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Celsius Le Murier SNC                                  | France     | 40,00 %     | 40,00 %       | -         | 40,00 %       | 40,00 %       | -         |
| Celsius Haven SNC                                      | France     | 40,00 %     | 40,00 %       | -         | 40,00 %       | 40,00 %       | -         |
| Clivia S.p.A   | Italie     | 50,00 %     | 50,00 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Galleria Commerciale Il Destriero S.p.A                | Italie     | 50,00 %     | 50,00 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| CCDF S.p.A   | Italie     | 49,00 %     | 49,00 %       | -         | 49,00 %       | 49,00 %       | -         |
| Galleria Commerciale Porta di Roma S.p.A               | Italie     | 50,00 %     | 50,00 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Galleria Commerciale 9 S.r.l                           | Italie     | 50,00 %     | 50,00 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Italian Shopping Centre Investment S.r.l               | Italie     | 50,00 %     | 50,00 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Holding Klege S.r.l                                    | Luxembourg | 50,00 %     | 50,00 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Hovlandparken AS                                       | Norvège    | 28,05 %     | 28,05 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Metro Senter ANS                                       | Norvège    | 28,05 %     | 28,05 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Økern Sentrum ANS                                      | Norvège    | 28,05 %     | 28,05 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Økern Eiendom ANS                                      | Norvège    | 28,05 %     | 28,05 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Metro Shopping AS                                      | Norvège    | 28,05 %     | 28,05 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Hovlandparken DA                                       | Norvège    | 28,05 %     | 28,05 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Økern Sentrum AS                                       | Norvège    | 28,05 %     | 28,05 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Nordal ANS   | Norvège    | 28,05 %     | 28,05 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |
| Klege Portugal SA                                      | Portugal   | 50,00 %     | 50,00 %       | -         | 50,00 %       | 50,00 %       | -         |

(a) Société sans activité.

**Liste des sociétés consolidées**

| Sociétés en mise en équivalence :<br>influence notable | Pays    | % d'intérêt |               |           | % de contrôle |               |           |
|--|---------|-------------|---------------|-----------|---------------|---------------|-----------|
|  |         | Jun 2020    | Décembre 2019 | Variation | Jun 2020      | Décembre 2019 | Variation |
| La Rocade SCI  | France  | 38,00 %     | 38,00 %       | -         | 38,00 %       | 38,00 %       | -         |
| La Rocade Ouest SCI                                    | France  | 36,73 %     | 36,73 %       | -         | 36,73 %       | 36,73 %       | -         |
| Du Plateau SCI   | France  | 19,65 %     | 19,65 %       | -         | 30,00 %       | 30,00 %       | -         |
| Achères 2000 SCI                                       | France  | 30,00 %     | 30,00 %       | -         | 30,00 %       | 30,00 %       | -         |
| Le Champs de Mais SC                                   | France  | 40,00 %     | 40,00 %       | -         | 40,00 %       | 40,00 %       | -         |
| Société du bois des fenêtres SARL                      | France  | 20,00 %     | 20,00 %       | -         | 20,00 %       | 20,00 %       | -         |
| Step In SAS  | France  | 24,46 %     | 24,46 %       | -         | 24,46 %       | 24,46 %       | -         |
| Secar SC   | France  | 10,00 %     | 10,00 %       | -         | 10,00 %       | 10,00 %       | -         |
| Akmerkez Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS              | Turquie | 46,92 %     | 46,92 %       | -         | 46,92 %       | 46,92 %       | -         |

| Liste des sociétés déconsolidées au 30 juin 2020 | Pays    | % d'intérêt |               |          | % de contrôle |          | Commentaire |
|--|---------|-------------|---------------|----------|---------------|----------|-------------|
|  |         | Jun 2020    | Décembre 2019 | Jun 2020 | Décembre 2019 |          |             |
| KFI Hungary KFT                                  | Hongrie | 0,00 %      | 100,00 %      | 0,00 %   | 100,00 %      | Liquidée |             |
| Corio Torrelodones Office Suite SL               | Espagne | 0,00 %      | 100,00 %      | 0,00 %   | 100,00 %      | Liquidée |             |

# 4

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- > l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Klépierre, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- > la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre directoire le 24 juillet 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### 4.1 CONCLUSION SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 « Norme du référentiel IFRS » tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

### 4.2 VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 24 juillet 2020 commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris-La Défense, le 7 août 2020

Les Commissaires aux comptes

**DELOITTE & ASSOCIÉS**

Laure Silvestre-Siaz

Damien Leurent

**ERNST & YOUNG Audit**

Bernard Heller



# 5

## PERSONNES RESPONSABLES DES INFORMATIONS

### 5.1 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER

Paris, le 7 septembre 2020

J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de

leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Jean-Marc Jestin  
Président du Directoire

### 5.2 PERSONNES RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES ET DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

#### Responsables du contrôle des comptes

##### Commissaires aux comptes titulaires

###### Deloitte & Associés

6 place de la Pyramide  
92908 Paris la Défense Cedex  
572 028 041 RCS Nanterre

Damien Leurent/Laure Silvestre-Siaz

Nomination : Assemblée Générale des actionnaires du 28 juin 2006

Fin du mandat : Assemblée Générale annuelle des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de 2021

###### Ernst & Young Audit

1-2 place des Saisons  
92400 Courbevoie – Paris – La Défense 1  
344 366 315 RCS Nanterre

Bernard Heller

Nomination : Assemblée Générale des actionnaires du 19 avril 2016

Fin du mandat : Assemblée Générale annuelle des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de 2021

##### Commissaires aux comptes suppléants

###### Société BEAS

6 place de la Pyramide  
92908 Paris la Défense Cedex  
315 172 445 RCS Nanterre

Nomination : Assemblée Générale des actionnaires du 28 juin 2006

Fin du mandat : Assemblée Générale annuelle des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de 2021

###### Picarle & Associés

1-2 place des saisons  
92400 Courbevoie – Paris – La Défense 1  
410 105 894 RCS Nanterre

Nomination : Assemblée Générale des actionnaires du 19 avril 2016

Fin du mandat : Assemblée Générale annuelle des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de 2021

#### Responsable de l'information financière

##### Jean-Michel Gault

Membre du Directoire – Directeur Général Délégué  
Tél. : + 33 1 40 67 55 05





Conception et réalisation : **côté corp.**

Crédits photos : Alfred Cromback.

Tél. : +33 (0)1 55 32 29 74

**Klépierre**

26 boulevard des Capucines  
CS 20062  
75009 Paris – France  
+33 (0)1 40 67 57 40

[www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)

