

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

26 AVRIL 2022



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®



AVERTISSEMENT

Ce document a été préparé par Klépierre (la « **Société** ») aux seules fins de présentation lors de l'Assemblée Générale de ses actionnaires du 26 avril 2022. Ce document ne doit pas être reproduit ou diffusé, en tout ou partie, par une personne autre que la Société.

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

Ni la Société, son Groupe, leurs dirigeants ou employés ne seront tenus responsables de l'utilisation de ce document ou de son contenu ou à un tout autre titre en relation avec ou en conséquence de ce document.

Le point sur l'activité 2022 peut contenir certaines déclarations d'attentes futures ou des déclarations prospectives. Bien que la Société pense que ses attentes sont fondées sur des hypothèses raisonnables, ces déclarations prospectives sont soumises à de

nombreux risques et incertitudes, ce qui pourrait faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux anticipés dans ces déclarations prospectives. Pour une description détaillée des risques, veuillez vous référer à la section « Gestion des risques et contrôle interne » du Document d'Enregistrement Universel 2021 de la Société. Sous réserve des exigences réglementaires, la Société ne s'engage pas à mettre à jour ou à réviser publiquement ces énoncés prospectifs.

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

DÉROULEMENT DE LA SÉANCE

A

**CONSTITUTION
DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE**

B

**RAPPORT DE
GESTION 2021**

C

**RAPPORT DU
CONSEIL DE SURVEILLANCE
SUR LES COMPTES 2021**

D

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

E

**RAPPORTS DES
COMMISSAIRES
AUX COMPTES**

F

**QUESTIONS /
RÉPONSES**

G

**VOTES
DES RÉOLUTIONS**

- A -

CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

DOCUMENTS MIS À DISPOSITION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1. Une copie du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) incluant l'avis de réunion publié le 18 mars 2022, une copie du BALO incluant l'avis de convocation publié le 11 avril 2022 et une copie du Journal d'Annonces Légales incluant l'avis de convocation publié le 11 avril 2022
2. Une copie de la brochure de convocation adressée aux actionnaires nominatifs
3. Une copie de la convocation adressée aux Commissaires aux comptes (ainsi que l'accusé de réception)
4. Les formulaires de vote par correspondance et les formulaires de vote par procuration des actionnaires représentés
5. Le rapport du Directoire sur les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale
6. Le rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale, incluant notamment ses observations sur les comptes arrêtés par le Directoire et sur le rapport de gestion du Directoire
7. Les comptes consolidés et les comptes sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021
8. Le rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale sur le gouvernement d'entreprise
9. Les rapports des Commissaires aux comptes
10. Les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale
11. La description du programme de rachat d'actions
12. Une copie des statuts de la Société
13. Le Document d'Enregistrement Universel 2021
14. La feuille de présence à l'Assemblée

- B -

RAPPORT DE GESTION 2021



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

SOMMAIRE

01

**RÉSULTATS DE
L'ANNÉE 2021**

02

**DISTRIBUTION
& PERSPECTIVES**

UNE ANNÉE DE SURPERFORMANCE

En 2021, nous avons :



**Surpassé notre objectif de 9 %
et généré un cash-flow net courant de 2,18 € par action**
0,18 € au dessus de celui annoncé en octobre 2021
Les revenus locatifs nets sont en hausse de 6,9 % ⁽¹⁾



Réduit notre dette nette de plus d'un milliard d'euros,
menant à une **LTV de 38,7 %** (en baisse de 270 points de
base) et à **un ratio dette nette / EBE à 8,8x.**



Taux de collecte 2021 d'au moins 87 %,
et de 93,5 % de juillet à décembre



**Signé près de 1 600 baux avec une
réversion positive et un taux de vacance**
en baisse de 50 points de base par rapport à juin 2021



(1) À périmètre constant.

TOUJOURS LEADER DU SECTEUR AVEC UNE PERFORMANCE EXCEPTIONNELLE EN MATIÈRE DE RSE



- 45 %

Intensité énergétique dans les parties communes et desservies



84 %

de baisse des émissions carbone ⁽¹⁾



100 %

de nos centres commerciaux supportent l'emploi local



+ de 1 M

de personnes vaccinées dans nos centres commerciaux

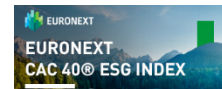
Un leadership largement reconnu



1ST GLOBAL RETAIL LISTED LEADER
1ST EUROPE RETAIL LEADER
1ST EUROPE LISTED LEADER
FIVE STAR RATING



1 SUR 17
FONCIÈRES RECONNUES
MONDIALEMENT



CAC 40 ESG INDEX
INTÉGRÉ DEPUIS SON
LANCEMENT EN MARS 2021



NOTÉE AAA
PLUS HAUTE NOTE
ATTEINTE EN 2021

(1) Depuis 2013. Scopes 1 & 2 (consommation d'énergie des bâtiments), périmètre courant, market based.

01
RÉSULTATS DE
L'ANNÉE 2021



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

UN FORT REBOND OPÉRATIONNEL DEPUIS LA RÉOUVERTURE

Chiffre d'affaires des commerçants



Le **chiffre d'affaires des commerçants** a rebondi en 2021 :

- **en hausse de 10 %** sur l'année 2021 par rapport à 2020 ; et
- atteignant **95 % des niveaux de 2019** sur la période de juin à décembre 2021

Fréquentation

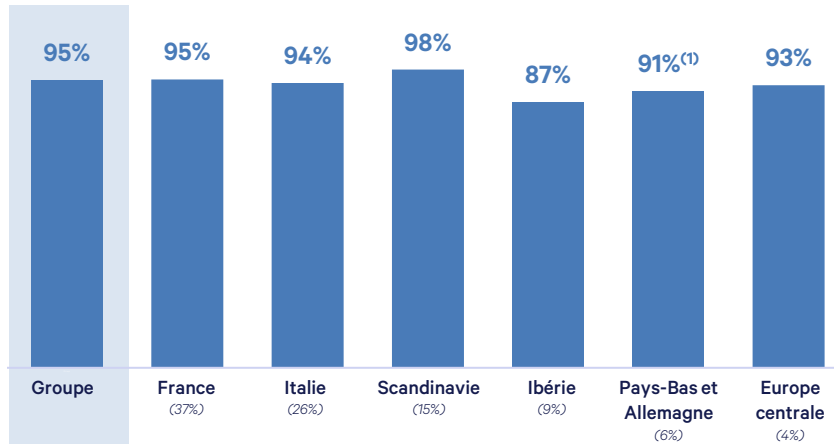


La **fréquentation** a également bénéficié du redémarrage de l'activité, bien qu'à un rythme moindre, à **80 % des niveaux de 2019** en moyenne depuis juin 2021



TOUTES LES RÉGIONS AFFICHENT UNE SOLIDE REPRISE...

Chiffre d'affaires des commerçants par région, de juin à décembre
par rapport à 2019 (% du chiffre d'affaires total)



Le chiffre d'affaires des commerçants en Europe avoisine les niveaux d'avant Covid depuis les réouvertures en juin.

(1) Retraité des périodes de perturbations aux Pays-Bas en décembre.



...TANDIS QUE TOUS LES SEGMENTS ONT PROUVÉ LEUR RÉSILIENCE⁽¹⁾



Équipement de la maison (+ 3 %), a confirmé la bonne dynamique enregistrée depuis le début de la pandémie, suivi par **culture, cadeau, loisirs** (- 1 %)



Mode (- 5 %) et **santé et beauté** (- 5 %) ont rapidement rebondi, avoisinant les niveaux d'avant Covid



Restauration (- 16 %) a connu une reprise plus lente, principalement en raison des restrictions encore en vigueur dans les restaurants



(1) Variation des chiffres d'affaires des commerçants de juin à décembre 2021, par rapport à la même période en 2019.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE A ÉTÉ SOUTENUE



1 570 signés en 2021

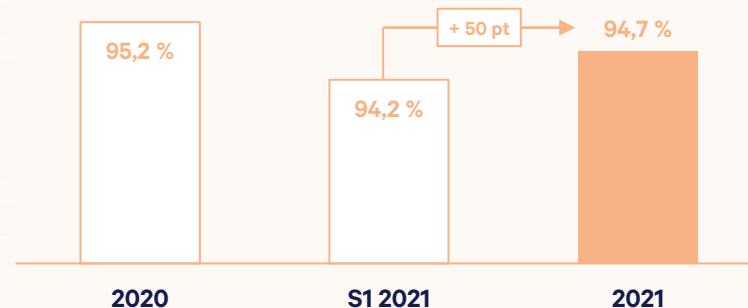
Comparable
à l'activité locative 2019

+ 65 %
par rapport à 2020



**+ 0,9 % de
réversion**

Le taux d'occupation s'améliore et avoisine les niveaux de 2020



NOUS AVONS CONTINUÉ D'ÉLARGIR NOTRE OFFRE AVEC LES ENSEIGNES LES PLUS DYNAMIQUES

Sports, santé et beauté, DNVBs, mode...



FOOT KORNER



///ACTION///



PIERRE HERMÉ
PARIS

SAMSUNG



SEPHORA

RITUALS...

TOMMY HILFIGER

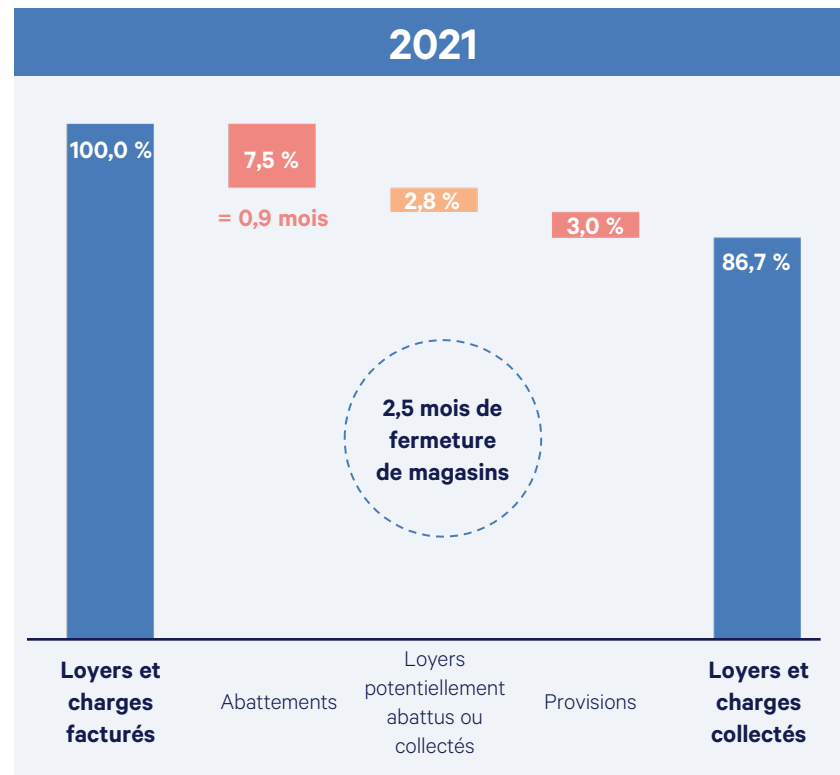
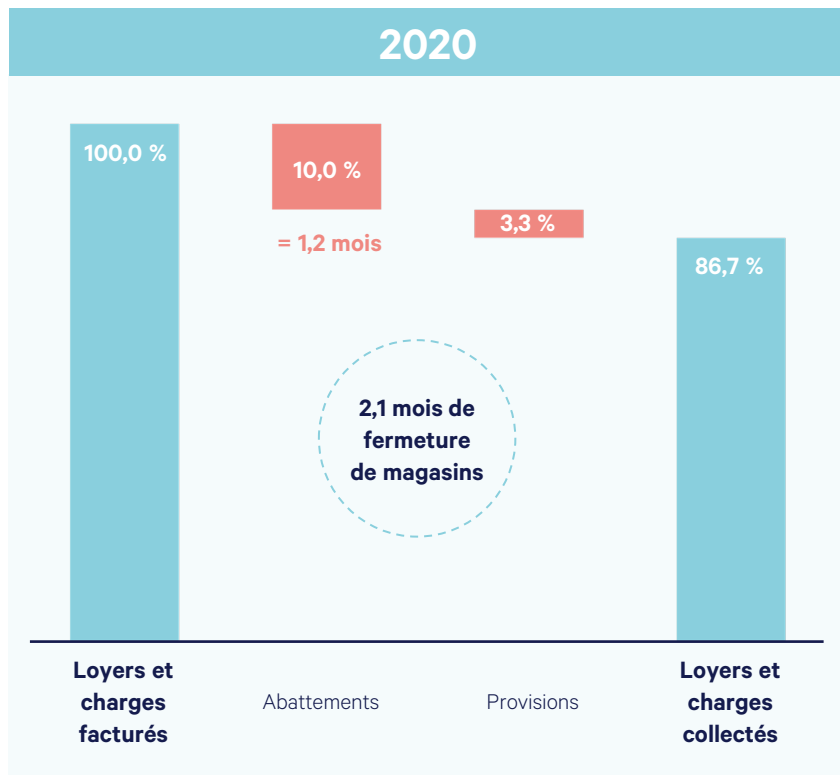
Stradivarius

TEZENIS

Bershka

PULL&BEAR

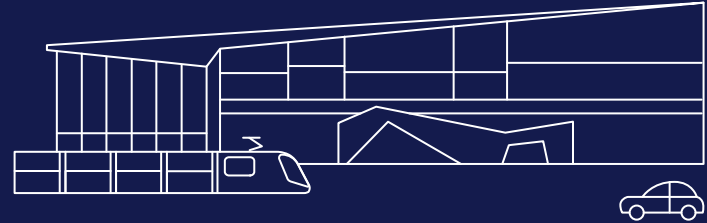
2021 A ÉTÉ MEILLEURE QUE 2020, MALGRÉ UNE PÉRIODE DE FERMETURE PLUS LONGUE



EN 2021, NOUS AVONS CONTINUÉ DE RATIONALISER NOTRE PORTEFEUILLE

874 M€

d'actifs cédés,
à un rendement moyen de **5,4 %**
en ligne avec les valeurs
d'expertise (- 0,4 %)



Norvège



Allemagne



France



Suède

LA VALEUR DU PATRIMOINE DE KLÉPIERRE S'EST STABILISÉE

En baisse de 1,3 % sur les 12 derniers mois mais en hausse de 0,5 % sur les 6 derniers mois à périmètre constant

5,2 %

Taux de rendement initial
EPRA moyen pour les centres
commerciaux

Valorisation à périmètre constant du patrimoine au 31 décembre 2021

(M€, en part totale, droits de mutation exclus)

Région	Décembre 2020	Décembre 2021	Variation sur 6 mois	Variation sur 12 mois
France	8 535	8 240	- 0,2 %	- 2,4 %
Italie	3 930	4 003	+ 0,9 %	- 0,7 %
Scandinavie	3 641	3 132	+ 1,3 %	- 0,9 %
Ibérie	2 125	2 133	+ 1,6 %	+ 0,5 %
Pays-Bas & Allemagne	2 199	1 895	- 0,5 %	- 1,9 %
Europe centrale	966	960	+ 1,1 %	- 0,6 %
Autres pays	227	156	+ 13,9 %	+ 13,2 %
Total centres commerciaux	21 623	20 518	+ 0,6 %	- 1,3 %
Autres actifs de commerce	236	195	- 3,2 %	- 4,5 %
Total portefeuille	21 859	20 713	+ 0,5 %	- 1,3 %

NOUS CONTINUONS D'INVESTIR DANS NOS MEILLEURS ACTIFS

101 millions d'euros d'investissements de développement en 2021



Livraison de l'extension attendue en **juin 2022**



L'activité locative progresse bien avec **77 %** des loyers net attendus **déjà signés** et **22 % en négociation avancée**



Investissements: **143 millions d'euros, ROI de 6,1 %**



Livraison de l'extension attendue en **octobre 2023**

La rénovation a été livrée en **mars 2022**



L'activité locative progresse bien avec **56 %** des loyers net attendus **déjà signés** et **27 % en négociation avancée**



Investissements: **70 millions d'euros, ROI de 7,9 %**

PRIMARK®

Stradivarius

Bershka

ZARA

TOMMY HILFINGER

NIKE

PULL&BEAR

H&M

PRIMARK®



snipes®

Lovisa

POKE HOUSE

RÉDUCTION SIGNIFICATIVE DE LA DETTE DE PLUS D'1 MILLIARD D'EUROS, À 8 MILLIARDS D'EUROS



(1) Dont distributions versées aux actionnaires et aux minoritaires.

(2) Dont variation de besoin en fonds de roulement, coûts non-récurrents, restructuration de la dette et effet de change.

BILAN RENFORCÉ AVEC DES INDICATEURS SOLIDES



Forte amélioration
de notre ratio ***Loan-To-Value*** à **38,7 %**,
avec un ratio de **Dette nette / EBITDA** de **8,8x**

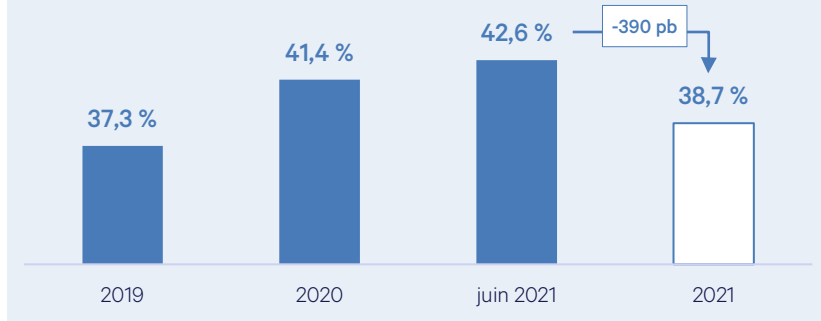


**L'EPRA NTA par action s'élève à
31,20 €** pour 2021, en ligne avec
l'année 2020 (31,40 €).

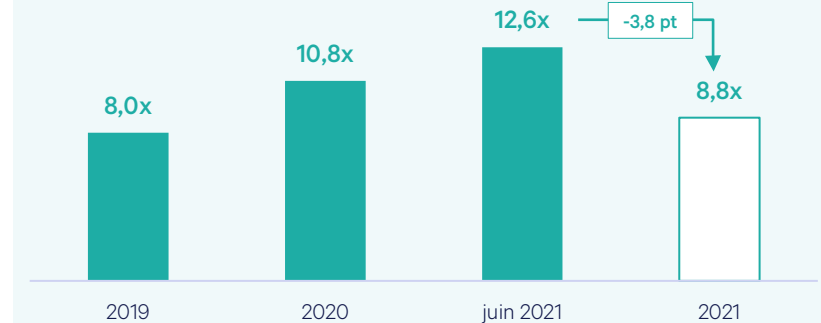


A la suite de la revue annuelle
du 22 novembre 2021,
S&P a confirmé la notation de Klépierre à
BBB+ avec une perspective stable.

Variation du ratio *Loan-to-Value*



Variation du ratio de Dette nette / EBITDA



02

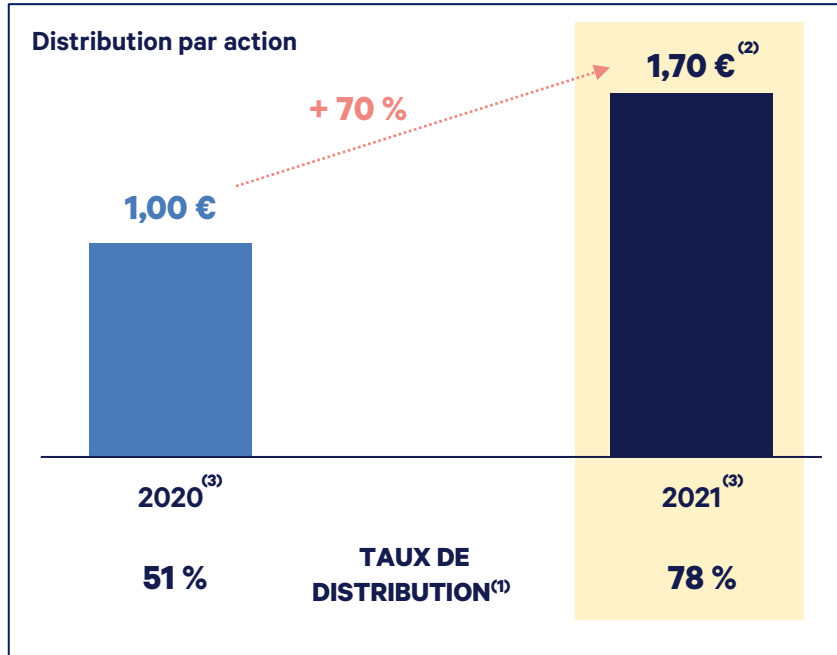
DISTRIBUTION & PERSPECTIVES



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

UNE DISTRIBUTION PROPOSÉE À 1,70 € PAR ACTION, EN HAUSSE DE 70 % COMPARÉE À L'ANNÉE DERNIÈRE



**La distribution proposée
serait
un remboursement d'apport
en un seul versement
en date du 16 mai 2022**

(1) Distribution par action (hors actions auto-détenues) / Cash-flow net courant par action (part du Groupe).

(2) Soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 26 avril 2022. La proposition de distribution d'un montant de 1,70 € par action correspondrait à un remboursement d'apport au sens du paragraphe 1 de l'article 112 du Code général des impôts.

(3) Taux de distribution calculé en utilisant le cash-flow net courant par action de 1,97 € en 2020 et 2,18 € en 2021.

PERSPECTIVES 2022

Klépierre n'anticipe pas, sauf en cas d'évolution notable de la situation, que les conséquences du conflit en Ukraine remettent en question ses prévisions financières pour 2022.



Sous réserve que la reprise de l'activité ne soit pas affectée en 2022 par de nouvelles perturbations liées à la Covid impactant la bonne marche des opérations de ses clients, **le Groupe prévoit de générer en 2022 un cash-flow net courant par action⁽¹⁾ compris entre 2,30 € et 2,35 €**, soit une hausse de 9,5 % à 11,9 %, par rapport au cash-flow de 2,10 € généré en 2021 et retraité de l'impact des cessions de 2021 (- 0,08 €).

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

- C -

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LES COMPTES 2021

La version complète de ce rapport peut être consultée en page 222 du Document d'Enregistrement Universel 2021



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

- D -

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La version complète de ce rapport peut être consultée en pages 249 et suivantes du Document d'Enregistrement Universel 2021



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

- E -

**RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES**



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

- F -

QUESTIONS / RÉPONSES



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

- G -

VOTES DES RÉSOLUTIONS



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE (1/2)

1. **Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021**
2. **Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021**
3. **Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021**
4. **Distribution de 1,70 euro par action par distribution de primes liées au capital**
5. **Revue des conventions soumises aux dispositions des articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce**
6. **Renouvellement de Madame Rose-Marie Van Lerberghe en sa qualité de membre du Conseil de surveillance**
7. **Renouvellement de Madame Béatrice de Clermont-Tonnerre en sa qualité de membre du Conseil de surveillance**
8. **Renouvellement du cabinet Deloitte & Associés aux fonctions de Commissaire aux comptes titulaire**
9. **Renouvellement du cabinet Ernst & Young Audit aux fonctions de Commissaire aux comptes titulaire**

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE (2/2)

10. **Approbation de la politique de rémunération 2022 du Président du Conseil de surveillance et des autres membres du Conseil de surveillance**
11. **Approbation de la politique de rémunération 2022 du Président du Directoire**
12. **Approbation de la politique de rémunération 2022 des autres membres du Directoire**
13. **Approbation des informations relatives à la rémunération du Président du Conseil de surveillance, des autres membres du Conseil de surveillance, du Président du Directoire et des autres membres du Directoire mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce**
14. **Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice au Président du Conseil de surveillance**
15. **Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice au Président du Directoire**
16. **Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice au Directeur financier, membre du Directoire**
17. **Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice au Directeur des opérations, membre du Directoire**
18. **Autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société d'une durée de 18 mois non utilisable en période d'offre publique**

COMPOSITION DU COMITÉ DES NOMINATIONS ET RÉMUNÉRATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021



Mme Catherine SIMONI
Président
Membre indépendant



M. Steven FIVEL



**Mme Rose-Marie
VAN LERBERGHE**
Membre indépendant

66,67 %

d'indépendants
(le président ayant une voix prépondérante)

4

**réunions
tenues en 2021**

100 %

taux de participation moyen
des membres aux réunions du comité

PRINCIPAUX TRAVAUX DU COMITÉ DES NOMINATIONS ET RÉMUNÉRATIONS EN 2021

Gouvernance

- Examen de la composition du Conseil, des comités spécialisés et du Directoire
- Suivi de la politique de parité femmes-hommes

Revue annuelle des rémunérations menée par le Comité des Nominations et des Rémunérations

- Analyser la pertinence du niveau de rémunération fixe annuelle
- Déterminer la rémunération variable (court et long terme) de l'année écoulée
- Arrêter les critères de performance et le mode de calcul de la rémunération variable (court et long terme) au titre de l'année à venir

Principes encadrant la détermination de la rémunération par le Conseil de Surveillance :

- Attirer et retenir les meilleures compétences
- Prendre en compte le périmètre des responsabilités
- Aligner rémunération et intérêts des actionnaires (critères de performance)
- Prendre en compte les conditions de rémunération et d'emploi des salariés
- Intégrer les objectifs de Klépierre en matière de RSE

LE VOTE DES ACTIONNAIRES EST SOLLICITÉ POUR :



Approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux pour **2022**

Résolutions 10 à 12



Approuver la rémunération des mandataires sociaux au titre de **2021** sur la base de la politique de rémunération approuvée par la précédente Assemblée Générale

Résolutions 13 à 17



Approuver le renouvellement de l'autorisation triennale d'émettre des plans d'actions de performance au bénéfice des salariés et des mandataires sociaux

Résolution 20

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION POUR 2022

Membres du Conseil de surveillance

- **Reconduction** des principes approuvés en 2016
- **Enveloppe** maximale de **688 000 €**
- **Part variable prépondérante**

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION POUR 2022

Membres du Directoire⁽¹⁾



Rémunération fixe

Président du Directoire :

750 000 € du 1^{er} janvier 2022
jusqu'à la date de cessation ou de
renouvellement du mandat en 2022
puis **825 000 €**

Membres du Directoire :

480 000 € du 1^{er} janvier 2022
jusqu'à la date de cessation ou de
renouvellement du mandat en 2022
puis **500 000 €**



Rémunération variable court terme

Augmentation du plafond de 130 % à
150 % de la rémunération fixe

Application de 2 composantes :

- **Composante quantitative**
(100 % de la rémunération fixe) :
objectif de cash-flow net courant
par action
- **Composante qualitative**
(50 % de la rémunération fixe) :
critères individualisés



Rémunération variable long terme

Diminution du plafond de 125 % à
100 % de la rémunération court
terme et modification des critères
et grilles de performance

Actions de performance, soumises
à 4 conditions⁽²⁾

(1) Les détails de la politique sont présentés aux pages 278 et suivantes du document d'enregistrement universel 2021

(2) Détaillées dans la diapositive suivante.

RÉMUNÉRATIONS 2021

Pour les membres du **Conseil de surveillance**, les rémunérations ont atteint au total **675 804 €** et ont été versées conformément à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale de 2021.

Pour les membres du **Directoire**, les rémunérations versées ou dues au titre de 2021 ont été déterminées sur la base de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale de 2021 :

(en €)	Fixe	Variable court terme	Variable long terme ^(a)	Divers
Jean-Marc JESTIN	750 000	975 000	629 760	39 407
Jean-Michel GAULT	480 000	624 000	403 440	38 741
Beñat ORTEGA	450 000	585 000	373 920 ^(b)	36 231

(a) Valorisation IFRS.

(b) Beñat Ortega ayant démissionné de ses fonctions avec effet au 1^{er} février 2022, a perdu tout droit aux actions de performance correspondantes.

Les explications détaillées figurent aux pages 289 et suivantes du document d'enregistrement universel 2021 de Klépierre.

PROPOSITION DE NOUVEAU PLAN D' ACTIONS DE PERFORMANCE

Période d'acquisition de 3 ans

Enveloppe maximale attribuable : 1,0 % du capital, dont 0,3 % aux membres du Directoire



Performance boursière absolue (20 %)

Rentabilité de l'action
(TSR)



Performance boursière relative (25 %)

Rentabilité de l'action par
rapport à un panel de pairs



Performance interne (20 %)

Évolution sur trois ans des
revenus nets locatifs à
périmètre constant



Performance RSE (35 %)

Notation GRESB : Maintien
de Klépierre dans le top 5 et
être noté « 5 étoiles »

Réduction des émissions de
carbone des centres
commerciaux

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.°

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

19. Délégation de compétence à donner au Directoire pour une durée de 26 mois à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
20. Délégation de compétence à donner au Directoire pour une durée de 38 mois à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

RÉSOLUTION À CARACTÈRE ORDINAIRE



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.°

RÉSOLUTION À CARACTÈRE ORDINAIRE

21. Pouvoirs pour formalités

AGENDA

28 avril 2022

Activité du premier trimestre 2022⁽¹⁾

16 mai 2022

Distribution

26 juillet 2022

Résultats du premier semestre 2022⁽¹⁾



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

⁽¹⁾ Après clôture