

ACTIVITÉ DU PREMIER TRIMESTRE 2020

Paris, le 29 avril 2020

DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS⁽¹⁾

<i>En millions d'euros, part totale</i>	T1 2020	T1 2019	Variation courante	Variation à p.c. ⁽³⁾
Revenus locatifs bruts – Centres commerciaux	291,9	304,9	- 4,3 %	-
Revenus locatifs bruts – Autres actifs de commerce	5,3	6,3	- 15,8 %	-
Total revenus locatifs bruts	297,2	311,2	- 4,5 %	-
Revenus de gestion et de développements (honoraires)	19,7	19,5	+ 0,7 %	-
Chiffre d'affaires total	316,8	330,7	- 4,2 %	-
Revenus locatifs nets – Centres commerciaux	252,8	265,2	- 4,7 %	+0,1 %

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

Chiffre d'affaires

Au cours du premier trimestre 2020, le chiffre d'affaires total de Klépierre s'est établi à 316,8 M€, en baisse de 4,2 % par rapport à la même période l'an dernier, principalement en raison des cessions réalisées en 2019.

Les revenus locatifs bruts des centres commerciaux ont atteint 291,9 M€ au premier trimestre (en part totale) contre 304,9 M€ à la même période l'an dernier. La baisse de 13,0 M€, soit 4,3 %, est principalement liée aux cessions d'actifs réalisées en 2019 en Hongrie, au Portugal et aux Pays-Bas ainsi qu'à un effet de change défavorable des monnaies scandinaves.

Au 31 mars 2020, à périmètre constant⁽²⁾, les revenus locatifs nets des centres commerciaux sont restés stables (+ 0,1 %), du fait de la baisse de certains revenus (loyers variables, revenus issus des activités de *specialty leasing* et des parkings) directement imputable à la période de fermeture. Retraités de cet effet, les revenus locatifs nets étaient en hausse de 2,3 % à périmètre constant.

Les revenus locatifs bruts des autres actifs de commerce ont atteint 5,3 M€, en baisse de 1,0 M€ par rapport à l'an dernier, du fait de l'impact des cessions d'actifs réalisées en 2019 et début 2020.

Les revenus de gestion et de développement (honoraires principalement) ont légèrement augmenté de 19,5 M€ à 19,7 M€.

Chiffre d'affaires des commerçants

À périmètre constant,⁽³⁾ le chiffre d'affaires total des enseignes était bien orienté au début de l'année, avec des ventes en hausse de 0,9 % au mois de janvier et de 4,4 % au mois de février. La fermeture de la plupart des



magasins dans les centres commerciaux de Klépierre depuis la mi-mars rend la comparaison avec le trimestre de l'année dernière non pertinente.

POINT SUR LE COVID-19

Cadre opérationnel

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, 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 d'ores et déjà décidé ce qui suit :

- passage d'une facturation trimestrielle à une facturation mensuelle des 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⁽⁴⁾ ; et
- annulation de trois mois de loyer pour les plus petits commerçants en France⁽⁵⁾, conformément aux recommandations d'associations professionnelles de bailleurs.

Le Groupe continuera d'appliquer des mesures de soutien aux enseignes au cas par cas.

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.

Préparation de la réouverture

Depuis quelques semaines, le Groupe consacre son énergie à l'organisation de la réouverture de ses centres commerciaux. Bien qu'à des rythmes différents, tous les pays préparent la levée des mesures de confinement. Pour les commerçants, les consignes de fermeture ont notamment été assouplies en Allemagne où les magasins de moins de 800 m² sont dorénavant ouverts. Klépierre a donc repris l'exploitation de quatre de ses centres commerciaux allemands. Les réouvertures s'accroissent également en Norvège, aux Pays-Bas et en République tchèque, tandis que les mesures de confinement devraient être progressivement levées en Italie, en Espagne et en France à partir de la mi-mai.

Klépierre a conçu des protocoles sanitaires précis et les a partagés, de manière pro-active, avec les autorités locales pour fixer des règles pratiques de réouverture. Les protocoles visent, entre autres, à assurer la protection du personnel et des visiteurs et prévoient ce qui suit :

- mise en place de règles strictes en matière de distanciation sociale : à l'entrée des centres (en limitant l'accès des visiteurs) et à l'intérieur (en organisant des files d'attente, en empêchant les rassemblements, en utilisant des marquages au sol et des applications de gestion des files d'attente...);
- application en fonction des normes locales, du port du masque et de contrôles de température ;
- nettoyage très régulier des locaux et renouvellement plus fréquent de l'apport d'air ;

- partenariat avec les commerçants pour identifier les situations de non-conformité et adapter rapidement les procédures ; et
- communication active et transparente à l'attention de ses visiteurs et du personnel grâce à tous nos supports médias (annonces vocales, affiches, panneaux digitaux).

DÉVELOPPEMENT ET CESSIONS

Pipeline

Klépierre tire parti de son approche prudente en matière de développement, qui lui offre une grande flexibilité d'adaptation de son *pipeline* de projets. Ainsi, le Groupe se concentre sur quatre projets engagés :

- l'extension et le re-développement d'Hoog Catharijne à Utrecht (Pays-Bas) ;
- la rénovation de Créteil Soleil à Paris (France) ;
- Le ré-développement de Gulsbogen à Drammen (Norvège) et
- l'extension et la rénovation de Gran Reno à Bologne (Italie).

Au premier trimestre 2020, 33 M€ d'investissements ont été dépensés, essentiellement pour ces trois projets.

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 est en mesure 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.

De ce fait, le Groupe est en mesure de limiter ses dépenses d'investissement à 130 M€ pour 2020.

Cessions

Sur les trois premiers mois de 2020, Klépierre a continué la rationalisation de son portefeuille et a cédé des actifs pour un montant total de 39,8 M€ (en part totale, hors droits de mutation).

Malgré un ralentissement du marché de l'investissement, le Groupe poursuit ses négociations pour la cession d'actifs non-stratégiques qui pourraient aboutir dans les prochains mois.

ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Au 31 mars 2020, l'endettement net de Klépierre atteignait 9,0 Md€, en légère augmentation par rapport au 31 décembre 2019 (+ 180 M€). La position de liquidité du Groupe demeure forte à 2,6 Md€ au 31 mars 2020, et couvre aisément ses besoins de refinancement.

ENGAGEMENT EN FAVEUR DES COMMUNAUTÉS

Depuis le début de la pandémie, Klépierre a apporté son aide aux territoires et communautés riveraines de ses centres. Le Groupe a mis ses centres commerciaux à la disposition des partenaires locaux qui en avaient besoin. À titre d'exemple, la moitié du portefeuille français de centres commerciaux met des espaces à disposition d'associations qui accueillent des femmes victimes de violences. Les centres commerciaux allemands ont accueilli des dons du sang tandis que les centres italiens et espagnols ont organisé des collectes au profit de familles défavorisées. Le Groupe a également mis tous ses parkings et ses espaces extérieurs à la disposition des hôpitaux, des collectivités locales et d'associations caritatives.

Par ailleurs, Klépierre met gracieusement à disposition ses espaces numériques (sites web, médias sociaux) pour des associations caritatives (Croix Rouge Secours Populaire, Allo Voisins en France, etc.) afin qu'elles élargissent la couverture de leurs campagnes de sensibilisation du public ou de collectes de fonds.

Klépierre a aussi lancé une campagne de soutien et de mise en valeur sur ses médias sociaux dédiée aux personnes qui travaillent chaque jour dans ses centres commerciaux, qu'il s'agisse des salariés de Klépierre ou de ceux de ses commerçants.

RETRAIT DE L'OBJECTIF ANNUEL

En raison de la pandémie de Covid-19, le Groupe a décidé de retirer son objectif de cash-flow net courant pour 2020, compris entre 2,85 € et 2,90 €.

Jean-Marc Jestin, président du directoire de Klépierre a déclaré : « *Au premier trimestre, les revenus de Klépierre ont été peu affectés par le Covid-19. Toutefois, les mesures de confinement mises en place depuis la mi-mars dans quasiment tous les pays où nous sommes présents a entraîné la fermeture d'une grande partie des magasins dans nos centres. Notre priorité a d'abord été de préserver la santé et la sécurité de nos collaborateurs et des salariés des commerçants. Elle a ensuite été de soutenir et d'accompagner nos commerçants par une série de mesures. Nos équipes sont désormais à pied d'œuvre pour assurer la réouverture de nos centres commerciaux dans les meilleures conditions sanitaires. Je tiens d'ailleurs à rendre hommage à leur dévouement et à leur mobilisation dans ces circonstances inédites. Bien qu'il soit trop tôt pour estimer l'impact réel de la situation sur nos résultats annuels, nous restons confiants et savons que notre portefeuille de grande qualité, la robustesse de notre bilan, notre forte position de liquidité associés à notre savoir-faire unique seront des atouts précieux pour surmonter cette période exceptionnelle.* »

(1) Les chiffres publiés dans ce communiqué, y compris ceux mentionnés dans les annexes, n'ont pas été audités.

(2) La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, hors contribution des nouveaux espaces (acquisitions, nouveaux centres et extensions), impact des surfaces en cours de restructuration, cessions réalisées en 2019 et 2020, et effets de change.

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

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

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

CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS JANVIER – FÉVRIER 2020 VS JANVIER – FÉVRIER 2019

Pays	Variation à périmètre constant ^(a)	Part du CA total publié des commerçants
France	- 0,7 %	35 %
Belgique	+ 3,9 %	2 %
France-Belgique	- 0,5 %	37 %
Italie	- 0,6 %	23 %
Norvège	+ 6,1 %	8 %
Suède	+ 6,7 %	7 %
Danemark	+ 7,2 %	4 %
Scandinavie	+ 6,5 %	19 %
Espagne	+ 5,3 %	8 %
Portugal	+ 8,8 %	2 %
Ibérie	+ 6,0 %	10 %
République tchèque	+ 1,0 %	2 %
Pologne	+ 4,9 %	3 %
Turquie	+ 23,7 %	2 %
Europe centrale et autres	+ 7,7 %	7 %
Pays-Bas^(b)	n.s.	n.s.
Allemagne	+ 4,1 %	3 %
TOTAL	+ 2,5 %	100 %

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

(b) Seuls quelques magasins récemment ouverts à Hoog Catharijne (Utrecht) communiquent leurs chiffres d'affaires à Klépierre.

CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL

En millions d'euros	Part totale		Part du groupe	
	T1 2020	T1 2019	T1 2020	T1 2019
France	103,9	106,7	84,4	86,9
Belgique	4,7	4,4	4,7	4,4
France-Belgique	108,6	111,1	89,1	91,3
Italie	51,0	51,3	50,4	50,7
Norvège	15,8	17,2	8,9	9,6
Suède	13,9	14,7	7,8	8,2
Danemark	13,7	14,4	7,7	8,1
Scandinavie	43,3	46,2	24,3	25,9
Espagne	29,3	29,1	29,3	29,1
Portugal	4,6	6,3	4,6	6,3
Ibérie	33,9	35,4	33,9	35,4
Pologne	8,7	8,8	8,7	8,8
Hongrie	0,0	4,9	0,0	4,8
République tchèque	7,9	8,3	7,9	8,3
Turquie	5,0	5,3	4,5	4,8
Autres	0,9	0,8	0,9	0,8
Europe centrale et autres	22,5	28,1	22,0	27,6
Pays-Bas	20,1	20,3	20,1	20,3
Allemagne	12,4	12,4	11,9	11,8
REVENUS LOCATIFS BRUTS DES CENTRES COMMERCIAUX	291,9	304,9	251,7	263,1
Autres actifs de commerce	5,3	6,3	5,3	6,3
TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS	297,2	311,2	257,0	269,4
Revenus de gestion et de développement (honoraires)	19,7	19,5	18,7	18,6
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	316,8	330,7	275,7	287,9
Sociétés mises en équivalence*	21,4	20,9	20,6	20,0

* Les contributions des sociétés mises en équivalence incluent les investissements dans des sociétés contrôlées conjointement et des investissements dans des sociétés sous influence notable.

AGENDA

7 juillet 2020	Détachement du solde du dividende
9 juillet 2020	Païement du solde du dividende
29 juillet 2020	Résultats du premier semestre 2020 (après bourse)

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

Hubert d'AILLIÈRES, Group Head of Investor Relations and Financial Communication

+33 (0)1 40 67 51 37 – hubert.daillieres@klepierre.com

Mengxing ZHANG, IR Officer

+33 (0)1 40 67 53 05 – mengxing.zhang@klepierre.com

Paul LOGEROT, IR Officer

+33 (1) 40 67 53 02 – paul.logerot@klepierre.com

CONTACTS PRESSE

Hélène SALMON, Group Head of Corporate and Internal Communications

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

Delphine GRANIER, Taddeo

+33 (0)6 33 05 48 50 – teamklepierre@taddeo.fr

À PROPOS DE KLÉPIERRE

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, associe une expertise en termes de développement, de gestion locative et d'asset management. Le portefeuille de la société est estimé à 23,7 milliards d'euros au 31 décembre 2019, et compte de grands centres commerciaux dans 12 pays en Europe continentale, qui accueillent au total 1,1 milliard de visites par an. Klépierre détient une participation majoritaire (56,1 %) dans Steen & Strøm, première société foncière scandinave de centres commerciaux. Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC) française, dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris, et est membre des indices CAC Next 20, EPRA Euro Zone et GPR 250. Elle est aussi membre d'indices éthiques, comme le DJSI World et Europe, FTSE4Good, STOXX® Global ESG Leaders, Euronext Vigeo France 20 et World 120, et figure sur la « Liste A » du CDP. Ces distinctions soulignent l'engagement du Groupe dans une démarche proactive de développement durable, ainsi que le leadership mondial du Groupe dans la lutte contre le changement climatique.

Pour en savoir plus, veuillez consulter notre site Internet : www.klepierre.com



Le présent communiqué de presse est disponible sur le site internet de Klépierre :

www.klepierre.com

