

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ POUR LES NEUF PREMIERS MOIS DE 2022

Paris, le 19 octobre 2022

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, annonce aujourd'hui son chiffre d'affaires pour les neuf premiers mois de 2022⁽¹⁾. L'activité du troisième trimestre confirme la solide reprise observée au premier semestre :

- **Chiffre d'affaires des enseignes (à périmètre constant) au troisième trimestre⁽²⁾ en hausse de 6 % par rapport à 2021 ;**
- **Réversion positive de 3 % sur les renouvellements et recommercialisations de baux, venant s'ajouter à une indexation annuelle de 4,2 %⁽³⁾ en 2022 ;**
- **Un taux d'occupation financière élevé à 95,6 %, en hausse de 150 points de base sur un an ;**
- **Revenus locatifs nets en hausse de 31,4 % par rapport à 2021, à périmètre constant ;**
- **Poursuite de la stratégie de rotation d'actifs : 472 M€ de cessions sur les neuf premiers mois, en ligne avec les valeurs d'expertise ;**
- **Ces bonnes performances permettent une nouvelle amélioration des indicateurs d'endettement au 30 septembre :**
 - o Dette nette en baisse, à 7 667 M€ ;
 - o Ratio dette nette/EBE de 8,2x, LTV de 37,8 % et ratio de couverture des frais financiers de 10,0x ;
- **L'objectif de cash-flow net courant d'au moins 2,45 €⁽⁴⁾ par action pour 2022 est confirmé ;**
- **Pour la troisième année consécutive, Klépierre s'impose à la première place dans la catégorie *Global Retail Listed* du GRESB.**

DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

<i>En millions d'euros, part totale</i>	9M 2022	9M 2021	Variation à périmètre constant ^(b)
Total revenus locatifs bruts	855,0	709,5	27,4 %
Charges locatives refacturées ^(a)	196,4	183,3	
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	52,7	49,8	
Chiffre d'affaires total	1 104,1	942,7	
Total revenus locatifs nets	734,6	592,6	31,4 %

(a) Charges refacturées aux locataires couvrant la maintenance et l'entretien, la sécurité, le chauffage et la climatisation, l'éclairage et le nettoyage des parties communes. Les charges locatives refacturées sont incluses dans le chiffre d'affaires total (IFRS 15). Il a été fait de même pour les données des neuf premiers mois de 2021.

(b) La variation à périmètre constant s'entend sur une base comparable de centres commerciaux, hors : contribution des acquisitions, des développements et des extensions, impact des surfaces en cours de restructuration, cessions réalisées depuis janvier 2022 et effets de change.



PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

Dans le sillage des bonnes performances enregistrées au premier semestre 2022, l'activité a continué de s'améliorer au troisième trimestre.

Cette tendance souligne la bonne reprise de l'activité et conforte la stratégie opérationnelle mise en œuvre par Klépierre, passant par une sélection rigoureuse d'actifs s'adaptant au positionnement et au développement des principales enseignes au cœur des grandes villes européennes.

Chiffre d'affaires des commerçants et fréquentation

À périmètre constant⁽²⁾, le chiffre d'affaires total des commerçants dans les centres de Klépierre a augmenté de 6 % au cours du troisième trimestre par rapport à la même période en 2021. La tendance positive observée depuis le mois d'avril s'est poursuivie et le chiffre d'affaires des commerçants a continué de s'améliorer mois après mois, augmentant de 3 % en juillet, 8 % en août et 10 % en septembre par rapport à 2021. La fréquentation a également progressé au cours de la période et affiche une hausse de 12 % par rapport à 2021.

Par zone géographique, l'Ibérie (+ 16 %) et les Pays-Bas et l'Allemagne (+ 9 %) ont été les régions avec la meilleure performance. Les centres commerciaux situés dans des quartiers d'affaires ou plus exposés aux touristes et aux voyageurs, qui avaient connu une reprise plus lente après la réouverture des magasins, ont enregistré une amélioration de leur chiffre d'affaires tout au long de la période (+ 16 %).

Par segment, alimentation - restauration et santé - beauté ont connu les rebonds les plus forts, en hausse de 21 % et 8 % respectivement, tirant parti de la fin des restrictions sanitaires. Les segments mode et culture, cadeaux et loisirs ont également dépassé les niveaux de 2021 (tous deux en hausse de 4 %).

Activité locative

L'activité locative a été dynamique, avec 991 baux signés, démontrant l'expertise du Groupe en matière de gestion d'actifs et l'attractivité de ses actifs pour les enseignes. Sur les neuf premiers mois de l'année, le taux de réversion atteint 3 % en moyenne sur les renouvellements et les recommercialisations (cette augmentation venant en complément de l'indexation de 4,2 %⁽³⁾ appliquée janvier en 2022). Au 30 septembre 2022, le taux d'occupation financière s'élève à 95,6 %, en nette amélioration par rapport aux 94,1 % de 2021.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires total des neuf premiers mois de 2022 s'établit à 1 104,1 M€, en hausse de 17,1 % par rapport à la même période de l'an dernier.

La reprise soutenue de l'activité s'est traduite par une forte augmentation des revenus locatifs reflétant une normalisation de la facturation et une hausse des taux de collecte à laquelle s'ajoute un rebond des revenus variables et des autres revenus.

Ainsi, sur les neuf premiers mois de l'année, les revenus locatifs bruts ont augmenté de 27,4 % à périmètre constant pour atteindre 855,0 M€.

De même, les revenus locatifs nets ont progressé de 31,4 % à périmètre constant, pour atteindre 734,6 M€. Ce montant inclut 47 M€ d'encaissements de loyers afférents à 2020 et 2021, au-delà des objectifs fixés.

DÉVELOPPEMENT ET CESSIONS

Développement

Grand Place (Grenoble, France)

À la suite de la rénovation achevée en mars 2022, la première pierre de l'extension de 16 200 m² a été posée en mai. L'investissement total est de 70 M€, pour un rendement initial attendu de 7,9 %. La pré-commercialisation atteint 82 % des revenus locatifs nets estimés (76 % signés et 6 % en cours de négociations avancées). La transformation complète de la première destination commerciale de Grenoble, qui accueillera prochainement le premier magasin Primark de la région, sera achevée fin 2023.

Nouveaux mégastores Primark (Italie et France)

S'appuyant sur sa stratégie commerciale, Retail First®, fondée sur des partenariats solides avec les enseignes de premier plan, Klépierre continue de soutenir l'expansion de Primark. Après l'ouverture d'un nouveau mégastore à Gran Reno (Bologne, Italie), la livraison de plusieurs magasins est prévue à :

- Le Gru (Turin, Italie) et Campania (Naples, Italie), dont les ouvertures sont prévues au quatrième trimestre 2022 ; et
- Nave de Vero (Venise, Italie) et Centre Deux (Saint-Étienne, France), dont les ouvertures sont prévues au premier semestre 2023.

À ce jour, Klépierre exploite 17 magasins avec cette enseigne de premier plan, très appréciée des clients, représentant une surface totale de plus de 110 000 m².

Cessions

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le Groupe a poursuivi sa stratégie de rotation du portefeuille et a cédé pour 472 M€⁽⁵⁾ d'actifs, principalement en Norvège et en France. Ces cessions ont été conclues pour des montants en ligne avec les valeurs d'expertise.

ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Au 30 septembre 2022, les ratios d'endettement de Klépierre ont continué de s'améliorer avec un ratio dette nette/EBE de 8,2x et un ratio élevé de couverture des frais financiers (10,0x). L'endettement net consolidé s'élève à 7 667 M€, en baisse de 457 M€ par rapport au 30 juin 2022, et le ratio Loan-to-Value (LTV)⁽⁶⁾ s'établit à 37,8%.

À la même date, la maturité moyenne de la dette brute du Groupe s'élevait à 6,4 ans et sa position de liquidité à 2,7 Md€, soit une hausse de 400 M€ par rapport au 30 juin 2022.

Le 20 mai 2022, Standard & Poor's a confirmé la note de crédit BBB+ de Klépierre avec une perspective stable.

KLÉPIERRE LEADER EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Pour la troisième année consécutive, le GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) a récompensé Klépierre, qui a été reconnue comme *Global Retail Sector Leader* pour sa stratégie RSE Act for Good® et ses performances en la matière.

Avec un score – en augmentation – de 98/100, le Groupe a conservé sa première place dans les catégories *Global Retail Listed*, *Europe Listed*, *Europe Retail* et *Europe Retail Listed*, grâce à l'amélioration de sa performance énergétique ainsi qu'à ses initiatives en matière de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de gestion des déchets. Ce score est supérieur à la moyenne de 79/100 obtenue par les entreprises similaires et à celle de 74/100 de l'ensemble des participants du GRESB.

Klépierre poursuit également sa démarche d'efficacité énergétique, ayant déjà réduit la consommation d'énergie de l'ensemble de ses centres en Europe de plus de 40 % en 2021 par rapport à 2013. En 2021, un centre commercial du Groupe consommait en moyenne 79 kWh/m² en Europe, et 70 kWh/m² en France⁽⁷⁾. Ce niveau positionne les centres commerciaux de Klépierre comme les moins énergivores du secteur en France, où la consommation moyenne par centre est de 109 kWh/m²⁽⁸⁾.

À plus court terme, et en conformité avec les mesures annoncées par plusieurs gouvernements en Europe, dont la France, tous les centres commerciaux de Klépierre mettront en place des mesures additionnelles de sobriété énergétique. En France, elles contribueront à atteindre l'objectif de réduction de 10 % dès l'hiver prochain, par rapport à l'hiver 2019-2020 (dernière période non perturbée par la pandémie de Covid-19), grâce à des initiatives telles que l'optimisation du chauffage, de la climatisation et de l'éclairage.

PERSPECTIVES

Sur la base de la bonne performance réalisée au cours des neuf premiers mois de l'année, le Groupe confirme son objectif de cash-flow net courant d'au moins 2,45 € par action⁽⁴⁾ pour 2022. Cet objectif suppose que

l'activité ne soit pas affectée d'ici la fin de l'année par de nouvelles perturbations liées à la Covid-19 qui pénaliseraient l'activité de nos clients, ni par une détérioration majeure de la situation géopolitique.

- (1) Les chiffres publiés dans ce communiqué, y compris ceux mentionnés dans les annexes, n'ont pas été audités.
 (2) La variation s'entend sur une base comparable de magasins, hors cessions et acquisitions d'actifs.
 (3) Indexation moyenne pondérée appliquée aux 712 baux renouvelés ou recommercialisés depuis le 1^{er} janvier 2022.
 (4) Hors étalement des concessions de loyer liées à la Covid-19.
 (5) Hors droits de mutation, en part totale.
 (6) Calculé sur la base de la valeur du patrimoine au 30 juin 2022.
 (7) Pour les parties communes et les magasins non autonomes en énergie.
 (8) Source : *Observatoire de l'Immobilier Durable, Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments*, 2021.

REVENUS LOCATIFS BRUTS

En millions d'euros	Part totale		Part du Groupe	
	9M 2022	9M 2021	9M 2022	9M 2021
France ^(a)	345,1	250,5	284,4	204,8
Italie	162,0	123,0	160,3	121,8
Scandinavie	108,5	117,9	60,9	66,1
Ibérie	97,6	85,9	97,6	85,9
Pays-Bas et Allemagne	81,8	77,9	80,9	76,6
Europe centrale	49,2	44,1	49,2	44,1
Autres pays	10,9	10,3	9,9	9,5
REVENUS LOCATIFS BRUTS	855,0	709,5	743,1	608,7

(a) Centres commerciaux et autres actifs de commerce.

AGENDA

15 février 2023

Résultats annuels 2022 (après bourse)

11 mai 2023

Assemblée Générale Annuelle

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

Paul Logerot, Group Head of Investor Relations and Financial Communication

+33 (0)7 50 66 05 63 — paul.logerot@klepierre.com

Julia Croissant, IR Officer

+33 (0)7 88 77 40 37 — julia.croissant@klepierre.com

CONTACTS PRESSE

Hélène Salmon, Group Head of Corporate and Internal Communications

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

Wandrille Clermontel, 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 20,6 milliards d'euros au 30 juin 2022, et compte de grands centres commerciaux dans plus de 10 pays en Europe continentale, qui accueillent des centaines de millions de visiteurs par an. Klépierre détient une participation majoritaire (56,1 %) dans Steen & Strøm, première société foncière scandinave de centres commerciaux. Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC) française, dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris, et est membre des indices CAC Next 20 et EPRA Euro Zone. Elle est aussi membre d'indices éthiques, comme MSCI Europe ESG Leaders, FTSE4Good, Euronext Vigeo Europe 120, et figure sur la « Liste A » du CDP. Ces distinctions soulignent l'engagement du Groupe dans une démarche proactive de développement durable, ainsi que le leadership mondial du Groupe dans la lutte contre le changement climatique.

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



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

www.klepierre.com



Certifié avec
wiztrust