

# ACTIVITÉ DES NEUF PREMIERS MOIS DE 2021

Paris, le 22 octobre 2021

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, annonce aujourd'hui son activité pour les neuf premiers mois de 2021<sup>(1)</sup>, dont les principaux faits marquants sont les suivants :

- **Objectif 2021 de cash-flow net courant relevé de 20 centimes à au moins 2,00 € par action<sup>(2)</sup>, en faisant l'hypothèse qu'il n'y ait pas restrictions fortes d'ici la fin de l'année, grâce à :**
  - **Une bonne réouverture des centres commerciaux**
    - o Fort rebond du chiffre d'affaires des commerçants<sup>(3)</sup> au troisième trimestre, en hausse de 6 % par rapport à 2020 et quasiment égal au niveau d'avant la pandémie (94 % du niveau de 2019) ;
    - o Activité locative soutenue avec 1 061 baux signés sur 9 mois et une réversion de - 0,6 % ;
  - **Un recouvrement des loyers proche des niveaux d'avant pandémie**
    - o Taux de collecte<sup>(4)</sup> cible d'au moins 93 % pour les loyers du troisième trimestre (90% au 20 octobre 2021) ;
    - o Amélioration du recouvrement des loyers de 2020 et du S1 2021 au-delà des prévisions ;
    - o Revenus locatifs nets des centres commerciaux du T3 en hausse de 11,1 % sur un an ;
- **Endettement net en baisse de 583 M€ par rapport au 30 juin 2021, grâce à 502 M€ de cessions ;**
- **Klépierre une nouvelle fois n°1 du classement GRESB au niveau mondial, et promue « AAA » par MSCI pour sa performance en matière de développement durable.**

**Jean-Marc Jestin, Président du Directoire, a déclaré :** « Comme nous l'avons déjà constaté en 2020, dès la levée des restrictions, la fréquentation et les ventes rebondissent rapidement car nos clients sont heureux de profiter à nouveau de l'expérience unique offerte par nos centres. Nos commerçants ont également repris leurs programmes d'expansion, comme en témoigne le dynamisme de l'activité locative. Par conséquent, notre activité se normalise rapidement et se rapproche des niveaux d'avant Covid en matière de recouvrement des loyers et de ventes des commerçants.

Sur les neuf premiers mois, nous avons également renforcé notre situation financière : nous avons limité les dépenses d'investissement, versé un dividende de 285 M€ et réduit significativement notre endettement en réalisant plus de 500 M€ de cessions. Enfin, le leadership mondial de Klépierre dans le domaine ESG a été une nouvelle fois salué par le GRESB et MSCI, qui ont reconnu nos efforts soutenus pour relever les défis environnementaux, sociétaux et sociaux. Je remercie sincèrement l'ensemble de mes collègues pour ces formidables succès.

Confortés par la reprise en cours et l'amélioration plus importante qu'attendue du recouvrement des loyers, nous avons relevé notre objectif 2021 de cash-flow net courant de 20 centimes à au moins 2,00 € par action, en faisant l'hypothèse qu'aucune restriction forte ne surviendra d'ici la fin de l'année. »

## DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

<i>En millions d'euros, part totale</i>	<b>T3 2021</b>	<b>T3 2020</b>
Revenus locatifs bruts – Centres commerciaux	261,3	281,9
Revenus locatifs bruts – Autres actifs de commerce	3,8	4,9
<b>Total revenus locatifs bruts</b>	<b>265,2</b>	<b>286,8</b>
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	18,7	15,8
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>283,9</b>	<b>302,5</b>
<b>Revenus locatifs nets – Centres commerciaux</b>	<b>266,0</b>	<b>239,4</b>

## PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

### Chiffre d'affaires des commerçants

Le **chiffre d'affaires des commerçants**<sup>(3)</sup> des centres commerciaux de Klépierre a augmenté de 6 % au troisième trimestre par rapport à 2020, et atteint 94 % du niveau de 2019, témoignant, une nouvelle fois, du solide rebond observé depuis la réouverture des centres commerciaux et d'une reprise plus rapide que l'année dernière dans tous les pays.

Par **segment**, l'équipement de la maison a continué de caracoler en tête et a dépassé le niveau d'avant Covid (en hausse de 1 % par rapport au troisième trimestre 2019), suivi par le segment culture, cadeaux et loisirs (stable par rapport à 2019). La mode, en progression au fil des mois, est en hausse de 8 % par rapport à 2020 et atteint 96 % du niveau de 2019, une performance comparable à celle du segment santé et beauté (95 % du niveau du troisième trimestre 2019). Enfin, l'alimentation et restauration affiche un solide rebond avec un chiffre d'affaires au troisième trimestre en hausse de 9 % comparé à 2020, mais est resté en retrait par rapport au niveau d'avant Covid (82 % du niveau de 2019), du fait du maintien de certaines restrictions pour les restaurants.

Par **zone géographique**, la Scandinavie a retrouvé son niveau de 2019, tandis que les Pays-Bas ont, pour leur part, progressé de 2 %. En constante amélioration, l'activité en France est proche du niveau d'avant Covid, malgré l'introduction du passe sanitaire au cours de l'été. En revanche, la reprise se montre plus progressive en Ibérie et en Italie en raison du manque de touristes.

### Chiffre d'affaires

Au cours du troisième trimestre 2021, les **revenus locatifs bruts** générés par les centres commerciaux se sont établis, en part totale, à 261,3 M€. Les **revenus locatifs nets** des centres commerciaux ont atteint 266,0 M€ (+ 11,1 % par rapport au troisième trimestre 2020), dont 25 M€ de reprise nette de provisions relatives à 2020 et au premier semestre 2021. Par rapport au dernier trimestre non perturbé par la pandémie (T1 2020) et à périmètre constant, les revenus locatifs nets des centres commerciaux du troisième trimestre 2021 ont diminué de 6,7 % seulement, principalement en raison d'une baisse du taux d'occupation et de revenus variables encore pénalisés par la Covid-19.

Les revenus locatifs bruts des autres actifs de commerce s'élèvent à 3,8 M€ au troisième trimestre 2021, et les revenus de gestion, d'administration et d'autres activités (honoraires) s'établissent à 18,7 M€.

Au total, le **chiffre d'affaires** s'élève à 283,9 M€ au troisième trimestre de 2021 et à 759,3 M€ sur les neuf premiers mois de l'année.

### Recouvrement des loyers

Au 20 octobre 2021, le taux de collecte du **troisième trimestre 2021** s'établit à 90 % et devrait atteindre au moins 93 %, avant abattements de loyer de seulement 1 %.

Le taux de recouvrement des loyers pour les **9 premiers mois de 2021** s'établit à 90 % après abattements contre 80 % avant. Ces taux reflètent une collecte des loyers du premier semestre 2021 supérieure à nos prévisions avec 35 M€ collectés durant le troisième trimestre.

Par ailleurs, la collecte des loyers de **2020** dépasse nos prévisions. Klépierre a collecté 90 M€ depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, dont 18 M€ au cours du troisième trimestre 2021.

## Activité locative

Durant les neuf premiers mois de l'année, l'**activité locative** s'est poursuivie à un rythme soutenu, avec un total de 1 061 renouvellements et recommercialisations signés, en hausse de 60 % par rapport à 2020. Le taux de réversion pour les renouvellements et les recommercialisations était globalement stable (- 0,6 %) au cours de la période.

Klépierre a poursuivi ses efforts afin d'améliorer l'offre dans ses centres commerciaux. Par exemple, l'activité locative est restée très dynamique dans le segment **sport**, avec l'ouverture d'un nouveau *flagship* Adidas à Porta di Roma (Rome, Italie) et l'inauguration de deux magasins Decimas – enseigne espagnole multimarques – à Nueva Condomina (Murcie, Espagne) et Principe Pio (Madrid, Espagne). Par ailleurs, FootKorner a ouvert son premier magasin avec Klépierre à Belle Épine (région parisienne, France), tandis que XXL a signé un bail pour un nouveau magasin à Kupolen (Borlänge, Suède), dont l'ouverture est prévue au second semestre 2022. À Val d'Europe (région parisienne, France), le Groupe accompagnera la création du plus grand magasin Foot Locker de France sur une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, multipliant par plus de deux la taille du magasin actuel. Parallèlement, Klépierre a capitalisé sur ses relations commerciales étroites avec ses **grands comptes**, comme en témoigne l'ouverture de Mango à Nový Smíchov (Prague, République tchèque) et de Swatch à Porta di Roma, tandis que Stradivarius (Inditex) a ouvert des magasins à Belle Épine et à Jaude (Clermont-Ferrand, France). Les **enseignes en développement** telles que Normal, Hubsid et Rituals ont poursuivi leur expansion dans les centres commerciaux de Klépierre. Le Groupe a également étoffé davantage son offre de restauration avec le déploiement de son concept Destination Food®, en signant avec des chaînes internationales telles que KFC et Poke House, ainsi qu'avec des marques locales dynamiques.

Par ailleurs, afin d'offrir une offre commerciale enrichie, à la fois locale et durable, à ses clients, Klépierre a développé un nouveau modèle contractuel articulé autour de **partenariats** avec de nouvelles enseignes innovantes, leur donnant accès à ses centres commerciaux. La marque d'épicerie NOUS anti-gaspi, Lobsta et Von Dutch (Advanced Retail) sont quelques-uns des nouveaux partenaires qui ouvrent leurs premiers magasins et restaurants dans les centres commerciaux de Klépierre grâce à cette démarche innovante. Fondée sur des accords sur mesure, cette stratégie permettra à Klépierre de découvrir de nouveaux territoires et d'accueillir de nouveaux acteurs, renforçant ainsi l'attrait et la compétitivité de ses centres.

## DÉVELOPPEMENT ET CESSIIONS

### Développement

Les dépenses d'investissement réalisées au cours des neuf premiers mois de 2021 s'élèvent à 59 M€ (contre 77 M€ en 2020). Seulement 42 M€ restent à décaisser d'ici à la fin de l'année pour les projets déjà engagés.

Les travaux de rénovation de Gran Reno (Bologne, Italie) ont été récemment terminés, offrant aux visiteurs une toute nouvelle expérience client. L'extension de 16 700 m<sup>2</sup> de ce grand centre commercial régional est prévue d'être inaugurée au deuxième trimestre 2022, 81 % des espaces étant déjà loués (en pourcentage du revenu locatif net estimé).

Au cours de la période, le Groupe a également progressé dans le redéveloppement de Grand Place, la principale destination commerciale de Grenoble (France), dont la rénovation devrait s'achever d'ici la fin 2021 et dont les travaux d'extension ont démarré en juillet dernier. À ce jour, la précommercialisation de la nouvelle extension de 16 000 m<sup>2</sup> progresse bien, avec 80 % des revenus locatifs nets estimés signés ou en cours de négociations avancées.

### Cessions

Au cours des neuf premiers mois de 2021, le Groupe a cédé des actifs pour un montant total de 502 M€ (part totale, hors droits de mutation) à un rendement initial net moyen de 5,6 %<sup>(5)</sup>. Ce montant comprend la cession de cinq centres commerciaux en Norvège et de divers actifs commerciaux en France, en Suède et aux Pays-Bas.

En outre, le Groupe a signé des promesses de vente d'actifs commerciaux pour un montant de 140 M€, 11 % au-dessus des valeurs d'expertise.

## ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Au 30 septembre 2021, l'endettement net consolidé s'élève à 8 563 M€, en baisse de 583 M€ sur trois mois, grâce aux produits générés par les récentes cessions et des recouvrements de loyer plus élevés. Parallèlement, le coût de l'endettement reste stable à un niveau bas de 1,2 %.

La position de liquidité<sup>(6)</sup> de Klépierre s'élève à 2,6 Md€, en hausse de 400 M€ par rapport au 30 juin 2021, et couvre l'ensemble des besoins de refinancement jusqu'en mai 2024.

## ACT FOR GOOD®

Klépierre a une fois encore été reconnue comme *leader* mondial pour sa stratégie et ses performances en matière de RSE par plusieurs agences de notation extra-financières.

Tout d'abord, le GRESB, organisme de labellisation environnementale de référence dédié aux actifs immobiliers, a classé Klépierre n°1 des catégories *Global Retail Listed*, *Europe Retail Listed* et *Europe Listed* pour la deuxième année consécutive et a maintenu la note de cinq étoiles. Ce succès, qui confirme le *leadership* de Klépierre en matière de RSE, l'incite à poursuivre les nombreuses actions engagées dans le cadre de sa démarche Act for Good®.

MSCI a également relevé la note extra-financière de Klépierre de « AA » à « AAA » – la meilleure note possible – démontrant ainsi son excellence opérationnelle tout en relevant les défis environnementaux, sociétaux et sociaux.

Outre ces résultats et malgré la crise, Klépierre a poursuivi sa politique RSE avec une feuille de route précise et une détermination toujours plus grande pour améliorer encore la performance environnementale de ses actifs. Au cours des onze derniers mois, la consommation d'énergie a été réduite de 2,5 % par rapport à 2020 et de 44 % par rapport à l'année 2013 de référence, et s'élève désormais à 80 kWh/m<sup>2</sup> (contre un objectif de 86 kWh/m<sup>2</sup> en 2022). De même, la consommation d'eau a diminué de 8 % au cours des onze derniers mois et de 34 % par rapport à 2019, tandis que 97 %<sup>(7)</sup> des déchets ont été collectés et réutilisés, ce qui représente une hausse de 100 points de base par rapport au 31 décembre 2020.

## PERSPECTIVES

Depuis la réouverture, la fréquentation, les ventes et les taux de collecte progressent rapidement et approchent les niveaux d'avant pandémie. Tous ces signaux de reprise de l'activité ont conduit Klépierre à revoir à la hausse son objectif 2021. En faisant l'hypothèse qu'aucune restriction forte ne surviendra d'ici la fin de l'année, le Groupe vise désormais un cash-flow net courant d'au moins 2,00 € par action<sup>(2)</sup>, soit une hausse de 11 % par rapport à son précédent objectif de 1,80 €.

---

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

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

(3) Chiffre d'affaires des commerçants sur une base comparable de magasins.

(4) L'ensemble des taux de collecte sont datés du 20 octobre 2021

(5) Calculé sur la base des loyers nets estimés sur 2021.

(6) La position de liquidité représente l'ensemble des ressources financières à la disposition de la Société. Cet indicateur est donc égal à la somme des disponibilités en fin d'exercice, des lignes de crédit renouvelables confirmées et non tirées (nettes des billets de trésorerie) et des lignes de crédit non engagées.

(7) La période de reporting s'étend d'octobre 2020 à juillet 2021.

## ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS TROISIÈME TRIMESTRE 2021

Zone géographique	Variation T3 2021 <sup>(a)</sup>	En pourcentage du chiffre d'affaires total des commerçants
France	0 %	36 %
Italie	+ 4 %	25 %
Scandinavie	+ 7 %	15 %
Ibérie	+ 18 %	9 %
Europe centrale et autres	+ 25 %	7 %
Pays-Bas	+ 23 %	3 %
Allemagne	+ 8 %	4 %
<b>TOTAL</b>	<b>+ 6 %</b>	<b>100 %</b>

Segment	Variation T3 2021 <sup>(a)</sup>	En pourcentage du chiffre d'affaires total des commerçants
Mode	+ 8 %	38 %
Culture, cadeaux et loisirs	+ 5 %	20 %
Santé et beauté	+ 4 %	13 %
Alimentation et restauration	+ 9 %	10 %
Équipement de la maison	+ 1 %	12 %
Autres	+ 9 %	7 %
<b>TOTAL</b>	<b>+ 6 %</b>	<b>100 %</b>

(a) Chiffre d'affaires des commerçants sur une base comparable de magasins.

## TAUX DE COLLECTE (AVANT ABATTEMENTS)<sup>(a)</sup>

	S1 2021	T3 2021	9M 2021
France	62,1 %	88,9 %	70,9 %
Italie	76,2 %	82,5 %	78,3 %
Scandinavie	94,5 %	96,2 %	95,0 %
Ibérie	85,5 %	92,0 %	87,7 %
Europe centrale et autres	84,6 %	86,4 %	85,2 %
Pays-Bas	79,0 %	99,4 %	85,7 %
Allemagne	80,0 %	93,9 %	84,6 %
<b>TOTAL DES CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>75,7 %</b>	<b>89,9 %</b>	<b>80,3 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>75,3 %</b>	<b>90,0 %</b>	<b>80,1 %</b>
<b>INCLUANT LES AUTRES ACTIFS DE COMMERCE</b>			

(a) Au 20 octobre 2021, en part totale, hors TVA et sociétés mises en équivalence.

## CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL - PART TOTALE

<i>En millions d'euros</i>	<b>T3 2021</b>	<b>T3 2020</b>	<b>9M 2021</b>	<b>9M 2020</b>
France	97,5	109,5	241,6	330,4
Italie	46,6	49,3	123,0	147,6
Scandinavie	32,7	42,6	117,9	126,2
Ibérie	32,0	27,5	85,9	93,2
Europe centrale et autres	18,3	21,5	54,3	62,5
Pays-Bas	21,0	19,0	46,9	55,9
Allemagne	13,3	12,5	31,0	37,0
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS DES CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>261,3</b>	<b>281,9</b>	<b>700,6</b>	<b>852,9</b>
Autres actifs de commerce	3,8	5,0	8,9	15,0
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>265,2</b>	<b>286,8</b>	<b>709,5</b>	<b>867,8</b>
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités (honoraires)	18,7	15,8	49,8	50,7
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL</b>	<b>283,9</b>	<b>302,5</b>	<b>759,3</b>	<b>918,5</b>
Sociétés mises en équivalence*	19,2	21,1	50,1	60,5

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

## AGENDA

**16 février 2022**

Résultats annuels 2021 (après bourse)

**26 avril 2022**

Assemblée Générale

## CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

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

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

**Paul Logerot**, IR Manager

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

**Julia Croissant**, IR Officer

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

## CONTACTS PRESSE

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

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

**Wandrille Clermontel**, Taddeo

+33 (0)6 33 05 48 50 – [teamklepierre@taddeo.fr](mailto:teamklepierre@taddeo.fr)

## À PROPOS DE KLÉPIERRE

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, associe une expertise en termes de développement, de gestion locative et d'asset management. Le portefeuille de la société est estimé à 21,5 milliards d'euros au 30 juin 2021, et compte de grands centres commerciaux dans plus de 10 pays en Europe continentale, qui accueillent des centaines de millions de visiteurs par an. Klépierre détient une participation majoritaire (56,1 %) dans Steen & Strøm, première société foncière scandinave de centres commerciaux. Klépierre est une Société d'investissement immobilier cotée (SIIC) française, dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris, et est membre des indices CAC Next 20 et EPRA Euro Zone. Elle est aussi membre d'indices éthiques, comme l'Euronext CAC 40 ESG, MSCI Europe ESG Leaders, FTSE4Good, Euronext Vigeo Europe 120, et figure sur la « Liste A » du CDP. Ces distinctions soulignent l'engagement du Groupe dans une démarche proactive de développement durable, ainsi que le leadership mondial du Groupe dans la lutte contre le changement climatique.

Pour en savoir plus, veuillez consulter notre site Internet : [www.klepierre.com](http://www.klepierre.com)



Le présent communiqué de presse est disponible dans la section « Publications » de la page Finance du site Klépierre : [www.klepierre.com/finance/publications](http://www.klepierre.com/finance/publications)



Certifié avec  
**wiztrust**