

ACTIVITÉ DES NEUF PREMIERS MOIS DE 2020

Paris, le 23 octobre 2020

Klépierre, leader européen des centres commerciaux, annonce aujourd'hui ses résultats pour les neuf premiers mois de 2020⁽¹⁾, dont les faits marquants sont les suivants :

- **Poursuite de l'amélioration du chiffre d'affaires des commerçants au troisième trimestre : les ventes atteignent 90 % du niveau de l'an dernier ;**
- **90,3 % des loyers du troisième trimestre collectés ; 81,7 % sur 9 mois**
- **Chiffre d'affaires sur neuf mois de 918,5 M€, soit 92% du niveau de l'an dernier ;**
- **Contrôle strict des décaissements, seulement 162 M€ d'ici 2022 sur les projets d'extension et de rénovation déjà lancés ;**
- **Endettement net de 9 181 M€ à fin septembre, forte position de liquidité (à 2,8 Md€) et besoins de refinancement couverts jusqu'en juin 2022.**

Jean-Marc Jestin, Président du directoire de Klépierre, a déclaré : « Dans un contexte d'incertitude et de défis sans précédent, l'activité de Klépierre a poursuivi son redressement au cours de ces trois derniers mois. La reprise des ventes des commerçants et de la fréquentation a permis une amélioration encourageante du taux de collecte des loyers. C'est le fruit du travail exceptionnel des équipes de Klépierre et de leur engagement aux côtés de toutes nos parties prenantes et je salue leur dévouement. Nos équipes collaborent étroitement avec les enseignes pour leur offrir la flexibilité dont ils ont besoin et de nouvelles opportunités de développement. Dans un contexte sanitaire et économique qui demeure très imprévisible, le Groupe défendra et s'appuiera sur les atouts qui font sa force et sa singularité : un portefeuille de grande qualité associé à un bilan robuste. Nous restons par ailleurs engagés à poursuivre une discipline financière rigoureuse. »

DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

En millions d'euros, part totale	9M 2020	9M 2019	Variation
Revenus locatifs bruts – Centres commerciaux	852,9	917,9	- 7,1 %
Revenus locatifs bruts – Autres actifs de commerce	15,0	18,0	- 16,9 %
Total revenus locatifs bruts	867,8	935,9	- 7,3 %
Revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires)	50,7	61,2	- 17,2 %
Chiffre d'affaires total	918,5	997,1	- 7,9 %



PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

Chiffre d'affaires des commerçants

Au troisième trimestre 2020, bénéficiant d'une reprise stable et meilleure qu'attendue, le **chiffre d'affaires total des commerçants** des centres commerciaux de Klépierre a atteint 90 % du niveau de l'an dernier, contre 85 % en juin et 76 % en mai⁽²⁾. Sur la période, les performances de tous les centres commerciaux du Groupe s'améliorent, hormis pour ceux situés à proximité de nœuds de transport, qui continuent d'être affectés par le manque de voyageurs et de touristes.

L'accélération de la reprise du chiffre d'affaires des commerçants au troisième trimestre est principalement portée par le **segment** mode, qui a enregistré une hausse substantielle de 13 points par rapport à juin pour s'établir à 89 % du niveau de l'an dernier en septembre. Ces trois derniers mois, l'équipement de la maison (+ 5 %, dont une hausse de 7 % pour l'électronique), les supermarchés (99 % du niveau de l'an dernier) et le sport (98 % du niveau de l'an dernier) ont continué d'afficher de solides performances, tandis que les segments alimentation et restauration (78 % du niveau de l'an dernier) et, dans une moindre mesure, santé et beauté (92 %), restent affectés par le maintien de mesures sanitaires défavorables.

Par **zones géographiques**, au troisième trimestre, la Scandinavie reste proche des niveaux pré-Covid (98 % du niveau de l'an dernier). C'est en Italie et en France-Belgique que la reprise des ventes est la plus forte, ces pays affichant respectivement 89 % et 94 % du niveau de l'an dernier (contre 79 % et 87 % en juin). En revanche, le chiffre d'affaires des commerçants en Ibérie est encore en retrait, notamment en raison du manque de touristes, qui a pesé sur les résultats du troisième trimestre, ainsi que de la persistance de l'épidémie de Covid-19 à Barcelone et à Madrid, qui a donné lieu à de nouvelles restrictions.

La **fréquentation** a elle aussi continué de s'améliorer, bien qu'à un rythme plus lent que les ventes : en septembre, elle s'établit à 82 % du niveau de l'an dernier, contre 80 % en juillet (et 75 % en juin).

Chiffre d'affaires

Au cours des neuf premiers mois de 2020, **les revenus locatifs bruts** générés par les centres commerciaux se sont établis, en part totale, à 852,9 M€, en baisse de 7,1 % par rapport à la même période l'an dernier.

Cette diminution provient de l'effet combiné des éléments suivants :

- une baisse de 33,0 M€ liée aux cessions, aux effets de change négatifs et à d'autres éléments ;
- une baisse de 25,2 M€ des revenus variables (loyers variables, revenus issus des activités de *specialty leasing* et parkings) en raison des fermetures administratives ; et
- un impact de 6,9 M€ lié à l'amortissement linéaire (conformément à la norme IFRS 16) de 24,7 M€ d'abattements signés en septembre 2020 sur les loyers du deuxième trimestre.

Les revenus locatifs bruts des autres actifs de commerce ont atteint 15,0 M€, en baisse de 16,9 %, principalement du fait des cessions.

Les revenus de gestion, d'administration et autres produits (honoraires) ont diminué de 61,2 M€ à 50,7 M€, principalement en raison du report de certains projets de développement.

Dans l'ensemble, le **chiffre d'affaires total** pour les neuf premiers mois de 2020 ressort à 918,5 M€, en recul de 7,9 % par rapport à l'année dernière.

Recouvrement des loyers et point sur l'activité locative

Au cours des neuf premiers mois de 2020, le Groupe a facturé des loyers et des charges pour un montant total de 1 044,6 M€⁽³⁾. Au 20 octobre, le taux de collecte des loyers atteignait 81,7 % pour les neuf premiers mois (soit 853,2 M€ collectés)⁽⁴⁾, dont 96,4 % pour le premier trimestre.

Klépierre a collecté 56,6 % des 334 M€ de loyers et charges facturés au **deuxième trimestre**. Compte tenu de la progression des discussions avec les locataires, le Groupe estime que le taux de collecte pourrait s'établir entre 60 % et 65 % à la fin de l'année. Le montant résiduel des loyers non recouverts devrait refléter :

- un montant limité de provisions pour créances douteuses liées à des procédures de sauvegarde (11 M€) ;
- la recommandation du gouvernement français d'octroyer aux petites entreprises (TPE) une exonération de loyer pour le deuxième trimestre (9 M€) ;

- les mesures prises par les pouvoirs publics pour reporter les loyers en Espagne et au Portugal (2,3 M€) ; et
- le solde (94 M€ à 111 M€) incluant des concessions de loyers et de charges (d'un mois en moyenne à l'échelle du Groupe) qui seront amorties selon le mode linéaire sur la durée résiduelle des baux (conformément à IFRS 16).

Concernant le **troisième trimestre**, le taux de collecte s'établit à 90,3 %, avec un taux de concessions de loyer de seulement 1,0 % et des dépôts de garantie exercés pour 2,9 %. Le Groupe est confiant quant à la poursuite de l'amélioration du taux de collecte du troisième trimestre.

Bien que les discussions aient été principalement axées sur la conclusion d'accords concernant la période de confinement, le Groupe a également signé 300 opérations de renouvellement/recommercialisation (contre 400 au troisième trimestre 2019). Le taux de réversion sur les renouvellements et les recommercialisations s'est élevé à + 3,7 % pour la période, en ligne avec le premier semestre (hausse de 3,9 % sur les neuf premiers mois de l'année), démontrant la résilience des valeurs locatives dans le contexte actuel.

Au cours des trois derniers mois, l'essor du sous-segment sports s'est poursuivi grâce à l'ouverture d'un magasin New Balance à Porta di Roma (Rome, Italie), et de boutiques JD Sports à Centre Mayol (Toulon, France) et à Tourville (Tourville-la-Rivière, France). À Rives d'Arcins (Bordeaux, France), un nouveau magasin Zara agrandi a ouvert sur une surface de 3 000 m², et Snipes y a inauguré un nouveau *flagship* au mois d'août. Plus globalement, Klépierre a continué à privilégier l'expansion des enseignes en croissance, comme en témoigne la signature de baux pour quatre nouveaux magasins Normal et trois boutiques Rituals en France. Dans le sous-segment des bijoux, Swarovski a ouvert une nouvelle boutique à Hoog Catharijne (Utrecht, Pays-Bas) et Pandora a inauguré de nouveaux *flagships* à Globo (Milan, Italie) et à Sadyba Best Mall (Varsovie, Pologne). Enfin, Huawei a ouvert son premier magasin dans un centre commercial français à Créteil Soleil (région parisienne, France) à la fin du mois de septembre.

ENDETTEMENT ET FINANCEMENT

Au 30 septembre 2020, l'endettement net consolidé de Klépierre atteignait 9 181 M€, contre 9 129 M€ au 30 juin 2020. L'augmentation de 52 M€ est principalement imputable au versement du solde du dividende 2019 en juillet, partiellement neutralisé par les encaissements du troisième trimestre et le recouvrement de créances au titre du deuxième trimestre.

Fin septembre, la position de liquidité du Groupe s'élevait à 2,8 Md€ (2,3 Md€ de lignes de crédit renouvelable, 0,4 Md€ de découverts bancaires et 0,1 Md€ de trésorerie), couvrant l'ensemble des besoins de refinancement jusqu'en juin 2022.

La situation financière actuelle est en ligne avec les critères retenus par S&P pour la notation de crédit A- (perspective négative) attribuée à Klépierre.

DÉVELOPPEMENT ET CESSIONS

Développement

Depuis le début de la période de confinement, Klépierre a activement réduit ses dépenses d'investissement afin de préserver la liquidité.

Au troisième trimestre, Klépierre s'est concentrée sur ses principaux projets engagés :

- l'achèvement du redéveloppement d'Hoog Catharijne à Utrecht (Pays-Bas) ;
- la rénovation de Créteil Soleil à Paris (France), qui devrait être achevée d'ici à fin 2021 ; et
- l'extension et la rénovation de Gran Reno à Bologne (Italie), dont l'ouverture est prévue au quatrième trimestre 2021.

En conséquence, sur les neuf premiers mois de l'année, les dépenses d'investissement s'élèvent à 77 M€ (contre 188 M€ pour l'ensemble de 2019). Sur les projets déjà lancés, seulement 162 M€ restent à décaisser d'ici à 2022.

Cessions

Le Groupe a cédé des actifs pour un montant total de 79,6 M€ (en part totale, hors droits) depuis le 1^{er} janvier 2020. Au 30 septembre 2020, en tenant compte des actifs sous promesse de vente, le montant total des cessions s'élevait à 151,0 M€.

PERSPECTIVES

Au troisième trimestre 2020, Klépierre a observé une reprise encourageante des ventes, de la fréquentation et des taux d'encaissement des loyers, marquant une nette amélioration par rapport au premier semestre. Les négociations engagées avec les enseignes portant sur les loyers afférents à la période de confinement progressent bien et le Groupe est confiant quant à sa capacité à finaliser ces négociations d'ici la fin de l'année, ce qui se traduira par un taux de collecte encore plus élevé des loyers du deuxième trimestre.

Au quatrième trimestre, certains pays ont récemment mis en place de nouvelles restrictions temporaires. En effet, en République tchèque, les autorités ont ordonné la fermeture de tous les commerces, autres que ceux de première nécessité, du 22 octobre au 3 novembre. En Italie, les régions du Piémont, de Lombardie et de Basilicate ont prononcé la fermeture des centres commerciaux le week-end, jusqu'au 13 novembre (hors hypermarchés, pharmacies, bureaux de tabac, alimentation et restauration et beauté). Ces mesures restrictives portent sur 10 % du portefeuille de Klépierre (en valeur). Par conséquent, Klépierre reste attentive aux évolutions de la pandémie dans ses différentes implantations géographiques ainsi qu'à ses impacts sur les activités du Groupe. Dans ce contexte, Klépierre s'appuiera plus que jamais sur ses principaux atouts : la grande qualité de son portefeuille, son excellence opérationnelle et sa discipline financière.

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

(2) Variation sur une base comparable de centres commerciaux, hors jours de fermeture.

(3) Hors TVA.

(4) L'ensemble des taux de collecte sont datés du 20 octobre 2020.

ÉVOLUTION DES CHIFFRES D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS A PÉRIMÈTRE CONSTANT - TROISIÈME TRIMESTRE 2020

Pays	Variation T3 2020 ^(a)	En pourcentage du chiffre d'affaires total des commerçants
France	- 6 %	36 %
Belgique	- 11 %	2 %
France-Belgique	- 6 %	37 %
Italie	- 11 %	25 %
Norvège	+ 5 %	8 %
Suède	- 9 %	6 %
Danemark	- 4 %	4 %
Scandinavie	- 2 %	18 %
Espagne	- 30 %	6 %
Portugal	- 24 %	2 %
Ibérie	- 28 %	8 %
République tchèque	- 15 %	2 %
Pologne	- 18 %	2 %
Turquie	- 2 %	2 %
Europe centrale et autres	- 12 %	6 %
Pays-Bas	- 12 %	2 %
Allemagne	- 10 %	3 %
TOTAL	- 10 %	100 %

Secteur	Variation T3 2020 ^(a)	En pourcentage du chiffre d'affaires total des commerçants
Mode	- 11 %	38 %
Culture, cadeaux et loisirs	- 4 %	19 %
Santé et beauté	- 8 %	14 %
Alimentation et restauration	- 22 %	10 %
Équipement de la maison	+ 5 %	13 %
Autres	- 24 %	6 %
TOTAL	- 10 %	100 %

(a) Variation sur une base comparable de centres commerciaux.

CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL

En millions d'euros	Part totale		Part du Groupe	
	9M 2020	9M 2019	9M 2020	9M 2019
France	316,7	323,3	256,5	263,7
Belgique	13,7	14,2	13,7	14,2
France-Belgique	330,4	337,5	270,2	277,9
Italie	147,6	154,0	145,9	152,2
Norvège	46,5	52,0	26,1	29,2
Suède	40,6	43,5	22,8	24,4
Danemark	39,1	43,9	21,9	24,6
Scandinavie	126,2	139,4	70,8	78,2
Espagne	81,2	87,9	81,2	87,9
Portugal	12,0	15,9	12,0	15,9
Ibérie	93,2	103,8	93,2	103,8
Pologne	23,8	26,4	23,8	26,4
Hongrie	0,0	14,8	0,0	14,7
République tchèque	23,8	24,9	23,8	24,9
Turquie	12,4	14,8	11,2	13,4
Autres	2,5	2,6	2,5	2,6
Europe centrale et autres	62,5	83,5	61,3	82,1
Pays-Bas	55,9	60,5	55,9	60,5
Allemagne	37,0	39,2	35,2	37,3
REVENUS LOCATIFS BRUTS DES CENTRES COMMERCIAUX	852,9	917,9	732,5	792,0
Autres actifs de commerce	15,0	18,0	15,0	18,0
TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS	867,8	935,9	747,5	810,0
Revenus de gestion, d'administration et d'autres activités (honoraires)	50,7	61,2	46,9	58,5
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	918,5	997,1	794,4	868,6
Sociétés mises en équivalence*	60,5	63,2	58,1	60,4

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

TAUX DE COLLECTE ^(a)

	T1 2020	T2 2020	T3 2020	9M 2020
France-Belgique	97,0 %	44,8 %	92,0 %	78,1 %
Italie	92,8 %	36,0 %	85,7 %	72,3 %
Scandinavie	97,4 %	94,3 %	96,5 %	96,1 %
Ibérie	97,1 %	51,3 %	86,8 %	78,3 %
Europe centrale et autres	94,4 %	84,6 %	79,6 %	85,3 %
Pays-Bas	99,6 %	77,6 %	92,5 %	90,1 %
Allemagne	98,3 %	54,1 %	92,6 %	82,1 %
TOTAL CENTRES COMMERCIAUX	96,4 %	56,8 %	90,2 %	81,7 %
Autres actifs de commerce	98,3 %	44,3 %	91,2 %	78,9 %
TOTAL	96,4 %	56,6 %	90,3 %	81,7 %

(a) Au 20 octobre 2020, en pourcentage des loyers et charges, en part totale, hors TVA et sociétés mises en équivalence.

AGENDA

3 février 2021

Résultats annuels 2020

6 mai 2021

Assemblée Générale

CONTACTS RELATIONS INVESTISSEURS

Hubert d'AILLIÈRES, Group Head of IR 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 (0) 1 40 67 53 02 — paul.logerot@klepierre.com

CONTACTS PRESSE

Helene SALMON, Group Head of Corporate & 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 22,8 milliards d'euros au 30 juin 2020, 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. 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 dans la section "Publications" de la page Finance du site Klépierre : www.klepierre.com/finance/publications



Certified with
wiztrust